Договоры ренты в гражданском праве России

## Оглавление

Оглавление

Введение

Глава 1. Понятие договора ренты и его место в системе обязательственного права

§ 1.1 История становления института ренты в Российском и зарубежном праве

§ 1.2 Понятие, предмет и стороны договора ренты

§ 1.3 Юридическая природа договора ренты

1.3.1 Существенные условия рентного договора

Глава 2. Форма, содержание и виды договора ренты

§ 2.1 Форма и государственная регистрация договора ренты

§ 2.2 Содержание договора ренты и ответственность за его нарушение

§ 2.3 Виды договора ренты

2.3.1 Договор постоянной ренты

2.3.2 Договор пожизненной ренты

2.3.3 Особенности договора пожизненного содержания с иждивением

2.3.4 Нотариальная практика по делам, вытекающим из договоров ренты

Заключение

Список использованной литературы и нормативных правовых актов

## Введение

*Актуальность темы исследования*. Проблематика рентных обязательств существует в юридической науке на протяжении нескольких столетий. Это связано с недостаточной исследованностью данного правового института, который исторически носил экономическую окраску, так как изначально возникло понятие земельной ренты в Европе, и только с переходом от феодальных к капиталистическим отношениям возникает понятие денежной ренты и назревает необходимость закрепления на законодательном уровне такого правового института.

Договор ренты относится к тем поименованным договорам, которые на протяжении всего периода своего существования порождали многочисленные споры в юридическом литературе, непрекращающиеся и сегодня.

Проблемы данных отношений, сформировавшихся в обязательства ренты, с принятием ныне действующего Гражданского кодекса РФ становятся особенно актуальными в теории гражданского права. Сегодня, когда перед российской цивилистикой стоит задача освоения новейшего гражданского законодательства и дальнейшего его реформирования, без решения важнейших проблем договорного права невозможно обойтись.

Необходимо заметить, что проблематика договоров ренты в гражданском праве России не была обделена вниманием. Имеются работы, остающиеся в научном обороте, в которых частично затронуты различные теоретические и практические аспекты данных договоров, однако, глубокие комплексные исследования правовой природы, проблем эквивалентности, защиты участников данных отношений, соотношения вещного и обязательственного эффекта производимого договором, относительных и абсолютных элементов данного правоотношения, к сожалению, отсутствуют.

Анализ нотариальной и судебной практики подтверждает актуальность исследования договоров ренты, так как количество споров, возникающих при их расторжении, особенно из договоров пожизненного содержания с иждивением, систематически возрастает.

Исследование данных вопросов требует глубокого и детального изучения в условиях обновленного гражданского законодательства России.

*Основная цель исследования*.

Автор в данной дипломной работе ставит цель на основе всестороннего теоретического исследования договоров ренты и изучения правоприменительной практики уточнить существующие в действующем Гражданском кодексе правовые конструкции договоров ренты: договора постоянной ренты, договора пожизненной ренты и его разновидности - договора пожизненного содержания с иждивением; и разработать предложения по совершенствованию гражданского законодательства России по данной теме.

*Исследование сосредотачивается на решении следующих задач:*

1) - проведение историко-правового анализа правового регулирования рентных отношений;

2) исследование правовой природы договоров ренты и выявление специфики правового регулирования рентных отношений, обусловивших возникновение договора ренты как самостоятельного договорного института;

3) исследование признаков договоров ренты, его особенностей, правовой природы рентного договора как договора, опосредующего переход права собственности на имущество;

4) анализ существующих способов защиты интересов получателя ренты и рассмотрение актуальных практических проблем способов защиты интересов плательщика рентных платежей;

*Предметом настоящего исследования являются* существующие в действующем Гражданском кодексе РФ договоры ренты: договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты и его разновидность - договор пожизненного содержания с иждивением.

*Методологическую основу данного исследования* составили методы системного и исторического анализа и сравнительного правоведения. Теоретический анализ проблем договоров ренты основан на исследовании и решении практических задач, связанных с изучением и обобщением судебной практики и разработкой предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации и судебной практики по его применению.

*Теоретическую основу работы* составили труды дореволюционных, советских и современных цивилистов, в частности, по данному вопросу писали: К.Н. Анненков, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.П. Грибанов, Д.В. Дождев, B.C. Ем, А.А. Ерошенко, О.С. Иоффе, В.П. Камышанский, В.Н. Литовкин, А.Л. Маковский, Д.И. Мейер, В.В. Меркулов, И.А. Покровский, К.П. Победоносцев, Ю.В. Романец, В.А. Рясенцев, О.Н. Садиков, Е.А. Суханов, К.И. Скловский, Ю.К. Толстой, З.И. Цыбуленко, С.А. Хохлов, Б.Б. Черепахин, Г.Ф. Шершеневич и другие.

*Нормативную базу исследования* составляют Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и иные нормативно-правовые акты, регулирующие рентные правоотношения.

Проведен сравнительный анализ зарубежного опыта, в частности исследованы: Французский Гражданский кодекс; Германское Гражданское Уложение; гражданское законодательство стран СНГ и ряда других стран.

Новизна исследования заключается в том, что в условиях реформированного гражданского законодательства России в данной работе проведено научно-теоретическое и практическое исследование проблем юридической природы, правового регулирования, места в системе обязательственного права, способов защиты участников договоров ренты.

*На защиту выносятся следующие основные выводы*.

1. Исследовав существующие точки зрения относительно реального или консенсуального характера договора ренты, автор считает, что выбранная действующим ГК РФ в определении договора ренты конструкция (п.1 ст.583 ГК) сохраняет присущий всем реальным договорам признак: заключение договора требует передачи вещи (имущества).

2. Признак алеаторности, характерный именно для договоров ренты, предполагает особые порядок и условия алеаторной оплаты полученного имущества, выражающиеся в особенностях встречного предоставления получателю ренты постоянного или пожизненного содержания независимо от того, за плату или бесплатно передается предмет ренты, поэтому необходимо признать редакцию п.1 ст.585 ГК недействующей, так как условие о цене передаваемого имущества не является существенным и при возникновении такого спора отношения сторон регулируются ст.593, ст.594, п 2 ст.599 ГК.

3. Закрепленный Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" порядок регистрации как договоров ренты, предусматривающих отчуждение недвижимости, так и переход права собственности на него, а также возникающее в силу закона (п.1 ст.587 ГК) право залога у получателя рентных платежей, порождает "двойную" регистрацию, из которой только регистрация права имеет вещно-правовой эффект.

Автор считает, что система регистрации прав поглощает регистрацию сделок и делает её ненужной, поэтому, от нее можно отказаться, сохранив нотариальную форму для совершения любого договора ренты в сочетании с государственной регистрацией перехода вещного права, если предметом договора ренты является недвижимость, то есть автором предлагается исключить из ст.584 ГК указание на обязательную регистрацию договора ренты, предметом которого является недвижимость.

4. Вещный эффект рентного договора, предметом которого выступает недвижимость, возникает независимо от факта регистрации, поэтому, к таким рентным договорам, следует осуществлять ограничительное применение ст.223 ГК, а точнее не применять п.2 ст.223 ГК, содержащий правила о переходе к приобретателю права собственности с момента соответствующей регистрации.

5. Договор пожизненной ренты прекращается не смертью получателя ренты, а смертью лица, на время жизни которого установлена рента. Грамматическое толкование нормы пункта 1 статьи 596 ГК РФ свидетельствует лишь о том, что срок договора пожизненной ренты может быть установлен путем указания на событие, которым является смерть указанного в договоре лица. При этом вовсе не обязательно именно это лицо и будет названо в качестве получателя ренты в договоре. В свете вышеизложенного, считаю допустимым предположение о том, что в случае смерти получателя ренты, установленной на время жизни иного лица, наследование прав получения рентных платежей возможно, и оно будет осуществляться в общем порядке, установленном ст. ст.1110 - 1185 ГК РФ.

5. Получатель ренты не может рассматриваться в качестве наследника по закону после смерти плательщика ренты. Обязательства плательщика ренты по содержанию ее получателя, входящие в состав наследственной массы, не могут рассматриваться как обязательства, имеющие правовую связь с личностью наследодателя, выступавшего кормильцем по отношению к иждивенцам. Указанные обязательства имеют неразрывную связь с имуществом, причем не со всем имуществом, составляющим наследственную массу наследодателя, а лишь с тем, которое было передано под выплату ренты (рентным капиталом).

*Практическая значимость* результатов исследования состоит в том, что проведенный сравнительно-правовой анализ отдельных элементов рентного договора позволяет выработать определенную однозначность понимания правовой природы рентного договора, отвечает запросам правоприменительной практики, а изложенные в работе выводы могут применяться при решении конкретных судебных споров и, следовательно, создает возможность для совершенствования и унификации нотариальной и судебной практики

*Теоретическая значимость* исследования заключается в том, что результаты исследования, выводы и предложения, сформулированные автором, могут быть использованы в дальнейшей научной разработке затронутых вопросов в целях совершенствования законодательства.

Теоретические положения, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы при разработке учебного материала по курсу "Гражданское право" и спецкурсу "Договорное право", а также при дальнейшем исследовании проблем данного института.

Сформулированные предложения могут быть применены при совершенствовании гражданского законодательства.

Структура работы обусловлена задачами исследования, необходимостью комплексного изучения договоров ренты. Диплом состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения, списка нормативных материалов и использованной литературы и приложения.

## Глава 1. Понятие договора ренты и его место в системе обязательственного права

## § 1.1 История становления института ренты в Российском и зарубежном праве

Приступая к исследованию договоров ренты, автор считает необходимым остановиться именно на историческом аспекте появления, становления и развития данного правового института.

Рента происходит от французского rente - "отдавать назад, возвращать". Этимологически слово "рента" происходит от латинского reddita - "возвращенная" родственные слова можно найти в немецком rente. Свои истоки институт ренты находит еще в римском частном праве, где в постклассическую эпоху получила распространение конструкция ius emphyteuticum (от греч. "насаждать"), по которой эмфитевсис стал считаться третьим типом контракта: в отличие от аренды с личным эффектом и купли, которая в ту эпоху получила реальный эффект, сделка о бессрочной наследственной аренде создавала вещное и обязательственное право одновременно[[1]](#footnote-1).

Появление рентных правоотношений было вызвано необходимостью, содержать "питательные учреждения" для бедных граждан. Данные учреждения появились в результате мер римского императорского правительства, направленных против народонаселения Италии. Поступательные меры императоров Римской империи таких, как Траян, Адриан, Антоний Пий, Марк Аврелий, Александр Север, в конечном счете, привели к созданию алиментарных учреждений, суть которых сводилась к закреплению за конкретной местностью определенного количества бедных римских граждан, содержание (пропитание) которых осуществлялось за счет сборов (2,5 - 5% от стоимости земельного участка) с частных землевладельцев и с общин данной местности.

В средние века институт ренты активно развивался, именно к этому периоду времени относят первые классификации рентных договоров (договоров о непременном доходе) на договоры о пожизненной ренте и договор о вечной ренте (непрерывной или бессрочной). Последняя, в свою очередь, подразделялась на ренту с капитала и ренту с недвижимых имений или поземельную.

В средние века религиозным и светским законодательством был наложен запрет на процентные займы, преследовалось ростовщичество. Возникновение ренты с капитала стало реакцией действительности на наложенные законодательством ограничения. Получатель капитальной суммы брал на себя не обязательство по выплате процентов на эту сумму и ее возврату, а неопределенное обещание по уплате ежегодной ренты. Договор данного вида сходен с договором займа, отличие состояло в том, что кредитор был не вправе требовать уплаты капитала, но должник имел право возвратить капитал когда угодно и тем самым освобождал себя от обязанности выплаты рентных платежей (дохода).

Другой причиной возникновения договорного института ренты был дефицит наличных денег. Имея потребность в приобретении имущества (речь идет о недвижимом имуществе), но не имея реальной возможности его приобретения из-за нехватки денег, приобретатель охотно заключал договор об отчуждении имущества под условием уплаты вечной ренты.

Особое значение в средние века получила земельная рента, которая рассматривалась выдающимися экономистами А. Смиттом, Д. Рикардо как экономическая категория, а свое правовое закрепление получила в одном из первых законодательных источников регулирования соответствующих отношений - Французском ГК, включившем главу, посвященную договору пожизненной ренты. В Германском Гражданском Уложении существовала аналогичная глава, а в разделе "Вещное право" в качестве одной из разновидностей обременения земельного участка фигурировал "рентный долг". Общее Гражданское Уложение Австрийской империи, Швейцарское Гражданское Уложении также вмели в своем содержании договоры о пожизненной ренте.

Значительно позже ГК штата Луизиана (США) урегулировал в главе "Рента" так называемый "аннуитет" - ежегодную выплату. Один из последних по времени принятия Гражданский кодекс Квебека также содержал раздел "Различные договоры, подобные купле-продаже", в котором наряду с меной содержался специальный договор, именуемый "Об отчуждении за ренту".

По мнению известного французского цивилиста Л.Ж. Морандьера, причиной возникновения договора ренты являлся недостаток наличных денег либо церковное запрещение процентных займов, которые клеймились как ростовщические. Ученый писал, что "собственник, желавший продать свое недвижимое имущество, легче находил приобретателя, желавшего выплатить ему вечную ренту, чем такого, который бы согласился бы уплатить капитальную сумму, ибо изобилия наличных денег не было". Другую причину появления ренты Л.Ж. Морандьер видел в том, что "церковь, так же как и светское законодательство, запрещала процентные займы, которые клеймились как ростовщические". По его мнению, "это был стеснительный запрет, и люди изощрялись в его обходах. В частности, для этого пользовались договором об установлении ренты. Заемщик, который получал капитальную сумму, принимал на себя не обязанность уплачивать проценты на эту сумму и возвратить ее, а неопределенную обязанность выплачивать кредитору ежегодную ренту"[[2]](#footnote-2).

Нормы, регулирующие рентные отношения, являются сравнительно новыми для российского законодательства. Хотя этот правовой институт отсутствовал в российском дореволюционном законодательстве, ведущие правоведы того периода подчеркивали важность и практическую необходимость его развития.

Фактическое существование рентных отношений в российском имущественном обороте того времени диктовало необходимость их закрепления и установления правил, "определяющих право приобретателей капиталов или имуществ за ренту и обеспечивающих верное получение ренты". Попытка закрепления ренты (пожизненного дохода) как договорного института была предпринята незадолго до Октябрьской революции в проекте Гражданского Уложения[[3]](#footnote-3).

В соответствии со ст.2525 проекта Гражданского Уложения (далее ГУ) рентные отношения могли возникать как в связи с передачей имущества (движимого или недвижимого), так и в связи с передачей денежных средств (капитальной суммы).

Пожизненный доход, исходя из смысла самого названия, подлежит уплате только на время жизни известного лица. Поэтому существенным условием рентного договора по проекту ГУ, являлось указание лица, смертью которого прекращалась обязанность по уплате рентных платежей. Как правило, таким лицом являлся рентный кредитор (получатель ренты). Для случаев, когда рента установлена именно на срок жизни рентодателя или третьего лица, и рентополучатель умирает раньше указанных лиц, законодателем были предусмотрены правила о наследовании ренты.

Законодателем была установлена презумпция запрета выкупа пожизненной ренты, возможность же выкупа ренты была предусмотрена только на случай, когда об этом имелось специальное соглашение сторон.

В соответствии с проектом Гражданского Уложения допускалось установление ренты не только на время жизни определенного лица, но и на определенный срок или до наступления определенного события. Например - доход до достижения рентополучателем совершеннолетия, окончания образования или до выхода замуж (женитьбы). Кроме того, рента могла быть установлена не только возмездным договором, но и безвозмездно - договором дарения или по завещанию. Волеизъявление стороны, передающей имущество под выплату ренты, являлось определяющим для регулирования возникающих из этой передачи отношений к ренте, установленной договором дарения или завещанием применялись соответственно правила о дарении и завещании.

Проект Гражданского Уложения содержал группу норм, регулирующих разновидность рентного договора - договора о пожизненном содержании[[4]](#footnote-4). Отличительной особенностью такого договора являлась форма выдач рентополучателю. Если в договоре о пожизненном доходе форма рентных платежей была предусмотрена только денежная, и потому указанные выдачи именовались доходом, то в договоре пожизненного содержания речь могла идти не только о деньгах, но и о различного рода действиях, направленных на удовлетворение потребностей рентополучателя - в жилище, питании, одежде, уходе в случае болезни и т п. (ст.2535).

В результате анализа норм проекта Гражданского Уложения, автором отмечается существование нормы, имевшей большой практический смысл, и состоявшей в определении места получения выдач, когда имеющий право на прожиточные выдачи жил в обремененном ими имении или в находящемся в имении доме, проживание в котором также входило в прожиточные выдачи, то обязанное лицо должно было доставлять ему натуральные и денежные выдачи в место его пребывания. Если имеющий право на прожиточные выдачи жил вне имения, с которого получал выдачи, то он должен был являться за получением того, что должно быть ему выдаваемо с обремененного имения. Подобной нормы не было ни в проекте ГУ, ни в современном ГК (гл. ЗЗ). Представляется, было бы целесообразным ввести указанную норму в виде диспозитивной нормы.

После Октябрьской революции 1917 г сама возможность существования рентных отношений в социалистическом обществе полностью отрицалась из идеологических соображений. В ГК РСФСР 1922 года и других актах гражданского законодательства договорные модели, подобные договору ренты, отсутствовали в силу причин идеологического порядка: никакое ростовщичество не допускалось вообще. Такие договоры неоднократно рассматривались судами, как притворные, прикрывающие фактическое дарение сделки.

В практике встречались отдельные случаи заключения договоров отчуждения жилых строений на условиях пожизненного содержания. Оценка судами такого рода договоров не была однозначной. Первоначально суды просто признавали такие договоры недействительными как договоры без установления платежа и покупной цены. Элемент своего рода "неопределенности" встречного удовлетворения рассматривался судами как возможность злоупотреблений с одной и с другой стороны. Судебная практика того времени формировала негативное отношение к договорам пожизненного содержания, исходя из того, что законодательство таких договоров не знает. И это обстоятельство считалось достаточным для отклонения исковых требований по поводу исполнения или ненадлежащего исполнения стороной принятых на себя обязанностей по содержанию контрагента.

Однако такое отношение судебной практики касалось только договорного установления пожизненного содержания, в то время как установление пожизненного содержания завещанием не воспрещалось, поскольку в том случае "использование условия о пожизненном содержании в целях эксплуатации тяжелого положения нуждающегося в нем лица исключалось"[[5]](#footnote-5).

В годы Великой Отечественной войны и после нее в условиях обнищания значительной части населения судебная практика вновь столкнулась с необходимостью решения споров, возникших из договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. После Великой Отечественной войны увеличение такого рода договоров, заключаемых, как правило, в деревне одинокими вдовами было вполне закономерным. Именно в тот период цивилистическая наука столкнулась с необходимостью теоретического обоснования возможности существования рентных договоров.

В 1940-е годы на страницах журнала "Социалистическая законность" развернулась дискуссия о необходимости введения в новое гражданское законодательство такого вида купли-продажи, как купля-продажа дома с условием пожизненного содержания продавца[[6]](#footnote-6). Этот вопрос был очень актуальным, поскольку в тот период названные сделки широко применялись на практике, но не имели юридического закрепления и не пользовались судебной защитой.

Теоретическое обоснование признания таких договоров действительными аргументировались учеными-юристами в то время следующим образом: а) в гражданском законодательстве РСФСР нет исчерпывающего перечня всех видов договоров, и отсутствие их не означает его недействительности; б) договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания - это тип безымянного возмездного договора: в нем есть цена в виде натурального эквивалента.

Новые правовые идеи и позиции ученых были разделены и законодателем - в ГК 1964 г., с учетом объективно сложившихся общественных потребностей при принятии была допущена возможность рентных отношений в ст.253-254 данного Кодекса. Т.о. была предусмотрена возможность заключения договоров купли-продажи жилых строений под условием пожизненного содержания. Но, поскольку это был всего лишь ответ теории на веяния практики, сфера применения такого рода договоров была максимально сужена - как в отношении предмета договора, так и в отношении субъектов договора.

Взятый современной Россией курс на развитие в экономике страны рыночных отношений коренным образом изменил отношение к таким "абсолютно рыночным" институтам как предпринимательство, собственность и рента, который нашел свое закрепление в гл.33 Гражданского кодекса РФ.

Новый ГК РФ 1995 года учел практику применения договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания и учел все недостатки правового регулирования данных отношений ГК РСФСР 1964 года. Ориентируясь на изменившийся характер социально-экономических отношений в обществе, ГК РФ 1995 года расширил границы применения рентных отношений в гражданском обороте, сняв наложенные ранее запреты и ограничения.

## § 1.2 Понятие, предмет и стороны договора ренты

Получению ренты в первоначальном (чисто экономическом) значении предшествовала передача плательщику ренты определенного имущества (рентного капитала). Динамика развития общественных отношений привела к расширению состава рентного капитала (первоначально только недвижимость, затем - движимое имущество, в том числе деньги), либо полностью к отказу от предоставления такового.

По общему правилу рента не ограничивается каким-либо предельным сроком или, во всяком случае, никогда не бывает разовой. Еще одной чертой ренты является то, что она не связана с осуществлением предпринимательской деятельности, и соответственно не может рассматриваться как прибыль. Таким образом, "рента" как экономическая категория означает всякий регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.

Прежде, чем попытаться сформулировать определение понятия "рента", необходимо отметить, что существование ренты в гражданском обороте не ограничивается кругом отношений, регулируемых Гражданским кодексом России.

Многочисленные публикации, выступления и комментарии, особенно в последнее время используют все тот же термин "рента" для характеристики совершенно иных, казалось бы, отношений. В частности, "рента" или "рентный доход" - категории, используемые для определения взаимоотношений государства как собственника природных ресурсов (нефть, газ, уголь, золото, алмазы, лес и т.п.) и хозяйствующего субъекта добывающей отрасли. Рента в указанном понимании - это сверхприбыль, получаемая предпринимателями не от затрат труда, капитала или применения новых технологий, а от владения уникальными производственными возможностями (природными ресурсами). Таким образом, понятие "рента", используемое в природопользовании, есть не что иное, как плата за право пользования недрами, взимаемая государством как собственником с пользователя.

Экономическое содержание ренты не отражает специфики ее юридической природы, но все же необходимо констатировать, что за века существования правовой конструкции ренты, она претерпела значительные изменения, неизменным же осталось лишь ее экономическое содержание.

Исходя из вышеизложенного, представляется, что наиболее точным является определение экономической категории "рента" как периодически получаемые имущественные блага (денежные средства или их натуральный эквивалент), направляемые получателем в соответствии с целями, указанными или согласованными с источником выплаты.

Договор ренты, являясь одним из оснований возникновения рентных правоотношений, представляет собой двухстороннюю сделку, опосредующую переход титула собственника на имущество в обмен на предоставление встречного удовлетворения, характеризующегося периодичностью и невозможностью полной его оценки в момент заключения сделки. Предложенная выше дефиниция рентного договора позволяет дать определение ренты как понятия правового. Рента представляет собой имущественные блага (денежные средства или их натуральный эквивалент) получаемые собственником имущества в обмен на его отчуждение, характеризующиеся периодичностью предоставления.

Термин "содержание" часто встречается в семейном законодательстве. В редакции действующего Семейного кодекса РФ используется именно термин "содержание" применительно к алиментным обязательствам, в частности, ст.80 - "родители должны" - по форме рентных платежей на ренту и иждивение, должна производиться параллельно дифференциации по сроку действия договора на постоянную и пожизненную ренту. Именно в этом случае пожизненная рента делится на натуральную и денежную, как и постоянная. При этом классификация может быть произведена и в обратном порядке - натуральная рента может быть заключена на срок жизни рентополучателя или бессрочно точно также, как и денежная. Определить, что является видом, а что - подвидом, практически невозможно.

В рамках предложенной классификации договор пожизненной ренты с натуральными выплатами нельзя отождествлять с договором пожизненного содержания с иждивением. Цель последнего, его субъектный состав и характер взаимоотношений сторон, а также вид имущества, составляющего рентный капитал, обусловили специфику правового регулирования данного договора. В рамках предложенной классификации и с учетом того, что законодатель предусматривает в качестве критерия классификации рентных договоров срок их действия, договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора пожизненной ренты.

Выделение законодателем договора пожизненного содержания с иждивением построено на еще одной классификации рентных договоров - по виду рентного капитала. Договор пожизненного содержания может быть заключен только в отношении недвижимости. Наряду с изложенным выше подразделением договора ренты на его виды закон позволяет произвести и иную дифференциацию рентных отношений.

В зависимости от того, на какой основе произведена передача имущества, взамен которого предоставляются рентные платежи - возмездно или безвозмездно. Данная классификация имеет важное теоретическое и практическое значение для правового регулирования рентных отношений, поскольку законодателем предусмотрено субсидиарное применение норм о купле-продаже и дарении в зависимости от того, на каких условиях произведена передача рентного капитала (возмездно или безвозмездно).

Легальное определение договора ренты дано в п.1 ст.583 ГК РФ. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Рента (регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности) обеспечивает регулярный доход, получаемый лицом в обмен на отчуждение имущества. Рента может быть бессрочной (постоянная рента) или на срок жизни ее получателя (пожизненная рента). Последняя может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, - также государственной регистрации.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Если он передает имущество за плату, применяются правила о купле-продаже (гл.30), а если бесплатно - то правила о договоре дарения (гл.32). При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Если под выплату ренты передаются денежная сумма или иное движимое условие, плательщик обязан предоставить обеспечение исполнения обязательств. Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (ст.329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащие исполнение этих обязательств.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных ГК, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты может расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Глава 33 ГК, выделяет два вида договора ренты, постоянной и пожизненной ренты, пожизненное содержание с иждивением является лишь разновидностью пожизненной ренты. Договор ренты является самостоятельным видом договора, т.к. имеет свои специфические признаки, предмет и субъектный состав.

Предметом договора ренты является имущество, т.е. вещи (как движимые так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги Безналичные же деньги, "бездокументарные ценные бумаги", равно как и иные имущественные права не могут быть объектами права собственности, а соответственно предметом договора ренты. По этой же причине нельзя признать предметом договора ренты работы, услуги, информацию, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, нематериальные блага.

Так как договор ренты относится к обязательствам, опосредующим передачу имущества в собственность, особое внимание заслуживает момент возникновения права собственности на предмет ренты. Общее правило о возникновении права собственности у приобретателя вещи по договору с момента передачи вещи либо с момента государственной регистрации, если предметом договора является недвижимость (ст.223 ГК), применительно к ренте вызывает ряд практических и теоретических трудностей. Система регистрации, охватывающая оборот недвижимости, лишает систему традиции ее универсальности, так как вещный эффект, производимый рентным договором, зависит не от совершения традиции, в отличие от купли-продажи недвижимости, а от условий договора ренты. Ведь регистрация перехода вещного права не влечет возникновения возможности у плательщика ренты передать право собственности третьим лицам (ст.604 ГК РФ), поэтому, как справедливо отмечает К.И. Скловский, "не что иное, как передача вещи и есть переход собственности".

Как указывал Г.Ф. Шершеневич, "обязанности контрагентов стоят в зависимости от основания договора, причем под основанием понимается ближайшая и непосредственная причина установления таких обязанностей", например, купля-продажа, как обязанность уплатить денежную сумму указывает, как на основание, на передачу вещи в собственность. Основание договора ренты аналогично, и отсутствие государственной регистрации не влечет прекращения обязанности уплачивать ренту и отсутствие основания договора ренты, т.е передачи недвижимой вещи в собственность плательщика. В случае смерти получателя ренты право собственности будет зарегистрировано на основании п.3 ст.165 ГК и предмет ренты перейдет в собственность плательщика, а не в наследственную массу. Распределение рисков между сторонами (ст.595, 600) подтверждает презумпцию собственности плательщика ренты (независимо от государственной регистрации), в то время как в купле-продаже риск случайной гибели или повреждения вещи до момента передачи несет продавец (ст.459 ГК). Следовательно, вещный эффект рентного договора, предметом которого выступает недвижимость, возникает независимо от факта регистрации, поэтому, автор считает, к таким рентным договорам, следует осуществлять ограничительное применение ст.223 ГК, а точнее не применять п.2 ст.223 ГК, содержащий правила о переходе к приобретателю права собственности с момента соответствующей регистрации.

## § 1.3 Юридическая природа договора ренты

Договор ренты является самостоятельным договорным институтом. Выделение рентных правоотношений, вытекающих из договора, обусловлено их спецификой. К числу специфических особенностей рентного договора необходимо отнести его возмездность (в отличие от договора дарения) и отсутствие определенности относительно совокупной стоимости встречного удовлетворения в момент заключения договора (в отличие от договора купли-продажи).

В силу предписаний п.2 ст.585 ГК РФ в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл.30 ГК РФ), а если такое имущество передается бесплатно, действуют правила о договоре дарения (гл.32 ГК РФ), поскольку иное не установлено правилами гл.33 ГК РФ и это не противоречит существу договора ренты.

Особый интерес представляет взаимодействие рентных норм с правилами о купле-продаже. В частности, автор считает необходимым рассмотреть, во-первых, возможность субсидиарного применения норм, касающихся передачи имущества, а во-вторых - оплаты такого имущества. В первом случае достаточно сложным представляется применение норм купли-продажи к договорам ренты по вопросам передачи имущества. Достаточно вспомнить, что договор ренты является реальным, а купля-продажа представляет собой классический консенсуальный договор. Поскольку реальный договор предполагает выражение воли и действия по передаче имущества, возникает необходимость определить какие последствия наступят, если сторона рентного договора после выражения согласия не передаст имущества. Ясно, что предъявить требования о передаче имущества к ней нельзя, поскольку договор в подобных случаях признается незаключенным. В договоре купли-продажи нарушение обязанности продавца по передаче товара влечет правовые последствия, предусмотренные ст.463 ГК: либо отказ от исполнения договора, либо применение последствий неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь (ст.398 ГК). Представляется интересной практическая возможность отобрания вещи у получателя ренты и передачи ее на предусмотренных договором условиях плательщику ренты в случае субсидиарного применения норм купли-продажи к договорам ренты. Необходимость применения правил распределения рисков в договоре купли-продажи к рентным договорам также отсутствует, так как данный вопрос урегулирован специальными нормами гл.33 (ст.595, 600). Необходимость применения к договорам ренты правил эвикции (ст.460, 462) является нецелесообразным, так как данные правовые последствия предусмотрены ст.168 ГК.

Возможность субсидиарного применения норм, касающихся оплаты имущества (ст.486, 489) теоретически допускается к договорам ренты, в которых имущество передается за плату, однако необходимость такого применения правил гл.30 к главе 33 отсутствует, так как такие правовые последствия предусмотрены гл.25 ГК.

Таким образом, анализ ст.ст.458-463, 486-489 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что субсидиарное применение норм купли-продажи и ренты создает коллизию между этими договорами, затрудняет правоприменительный процесс и является нецелесообразным.

На наш взгляд, как справедливо отмечает Ю.В. Романец, возможность применения норм о дарении к договорам ренты представляется весьма ошибочной. Для анализа этой проблемы необходимо вспомнить, что договор дарения является классической безвозмездной сделкой, в отличие от договоров ренты, относящихся к числу возмездных. Безвозмездность, будучи конститутивным признаком дарения, как считает А.Л. Маковский, исключает возможность рассматривать как дарение такой договор, по которому безвозмездная передача имущества в собственность сопровождается возложением на одаряемого исполнения какой-либо обязанности в отношении дарителя или других лиц, указывая, что "следует учитывать сложность, если не невозможность отграничить возложение от встречного предоставления, от эквивалента. Чаще других встречающиеся в жизни договоры такого рода, предусматривающие пожизненное содержание дарителя' или его близких, и по ГК РСФСР 1964г. (ст.253, 254) и по ГК РФ (ст.601-605) квалифицируются как разновидности других и притом возмездных договоров".

Анализируя нормы договора дарения, в частности, возможность отказа одаряемого принять дар (ст.573), основания запрещения и ограничения дарения (ст.575, 576), отмену дарения (ст.578), а также институт правопреемства при обещании дарения, автор приходит к выводу о невозможности субсидиарного применения норм о дарении к договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением. Таким образом, автор предлагает исключить из содержания ст.585 ГК пункт второй о возможности субсидиарного применения норм купли-продажи (гл.30), а также норм о дарении (гл.32) к договорам ренты.

Рассматривая правовую природу рентного договора, необходимо рассмотреть вопросы квалификации рентного договора как реальной сделки, а также особенности его алеаторного характера, субъектный состав участников рентных правоотношений, анализ применения к договору ренты норм о форме сделки.

Автор считает, что правовое значение передачи вещи, с которым связывается разграничение консенсуальных и реальных договоров, зависит от характера того договора, на основе которого происходит передача. Если речь идет о договоре, направленном на переход имущества в собственность, то и передача должна означать переход прав собственности от одной стороны к другой. Все различие между консенсуальным и реальным договором состоит в том, что переход права собственности в первом случае осуществляется в рамках договора, а во втором - до его возникновения. При этом определение времени самой передачи осуществляется в соответствии со ст.223 ГК РФ, либо фактическая передача (традиция), либо государственная регистрация вещного права на недвижимость. Применительно к договорам ренты, автор уже высказал суждение о необходимости ограничительного применения ст.223 ГК.

Как справедливо отмечает М.И. Брагинский, "необходимость в конструкции реального договора появляется тогда, когда законодатель считает необходимым защитить ту из сторон, которой предстоит передать вещь другой стороне". Это связано с тем, что при консенсуальном договоре сторона может понудить контрагента исполнить в натуре эту принятую им на себя обязанность (передать вещь). Применительно к договору ренты это означало бы возможность для плательщика ренты потребовать от получателя, заведомо более слабой и нуждающейся, поэтому в особой защите стороны, передать соответствующее имущество под выплату ренты. Реальная модель договора защищает получателя ренты от такого требования. Следует в целом отметить, что неслучайно реальный договор характерен именно для фидуциарных, длящихся договоров, - к которым относится договор ренты. Автор считает, что договоры ренты в соответствии с легальным определением ст.585 ГК являются реальными, и выбранная законодателем модель реального договора соответствует специфике рентных обязательств.

И так, исходя из того, что договор ренты является по своей природе реальным, создание дополнительных гарантий прав получателя ренты как "слабой стороны" этого договора предполагает необходимость формирования устойчивой правовой конструкции. Таковой является реальный договор, предполагающий "выражение воли плюс действие - передача имущества".

Актуальность вопроса о допустимости субсидиарного применения норм о купле-продаже и дарении к рентным правоотношениям для практики несколько нивелирована введенным законодателем прямым ограничением применения указанных норм случаями не противоречия существу ренты и специальным нормам главы 33 ГК РФ (п.2 ст.585 ГК РФ).

Проводя же более глубокий анализ, данный нормы в теоретическом аспекте можно предположить, что ее существование имеет глубокие исторические корни.

Как уже отмечалось в настоящей работе, первой попыткой нормативного регулирования рентных отношений в России стало включение соответствующего раздела норм в проект Гражданского Уложения. Представляется, что именно оттуда берет свое начало данная норма. В рамках предлагавшейся проектом ГУ модели правового регулирования, допускавшим установление ренты, как возмездным договором, так и безвозмездно - договором дарения и завещанием, существование такой нормы было вполне обоснованным.

Действующая в настоящее время модель правового регулирования рентных отношений допускает их возникновение только из возмездного договора, при этом покупная цена имущества, составляющего рентный капитал, представляет собой часть встречного удовлетворения, которая может быть равной нулю (в случае бесплатной передачи имущества). В силу вышеизложенного, представляется необоснованным существование такой нормы в ГК РФ, поскольку она не "вписывается" в общую модель правового регулирования рентных отношений, выбранную законодателем.

Мнение автора состоит не в полном отрицании допустимости применения отдельных норм, а в необходимости изменить грамматическую конструкцию нормы п.2 ст.585 ГК РФ. Применение аналогии закона в данном случае, необходимо конкретизировать путем прямой отсылки к подлежащим применению нормам, либо прямо включить последние в состав специальных норм о ренте.

Предусмотренная законодателем процедура заключения рентных договоров, включающих государственную регистрацию, чрезвычайно сложна и не всегда оправдана. Требование о государственной регистрации договора ренты, включенного в отношении недвижимого имущества, не имеет смысла, поскольку сводится лишь к совершению разового юридически значимого действия и не учитывает динамику отношений сторон, которая проявляется в изменении и дополнении положений договора. Государственная регистрация рентного договора фактически сводится к регистрации перехода права собственности. В силу вышеизложенного, вполне логичным было бы введение правил о государственной регистрации, предусмотренных для договоров купли-продажи недвижимости (ст.551 ГК РФ), в отношении договоров ренты.

В отношении субъектного состава участников рентных правоотношений следует констатировать, что ограничения, установленные действующим законодательством, касаются лишь одной стороны - получателя ренты, в то время как ее плательщиком может выступать любой субъект гражданского права (физическое или юридическое лицо), обладающее право - и дееспособностью Получатель ренты - субъект, далекий от предпринимательской деятельности. Именно в силу указанной причины, действующее законодательство вводит прямой запрет на участие в рентных правоотношениях на стороне получателя ренты для коммерческих организаций. Физические лица и некоммерческие организации могут выступать в качестве получателей ренты. Последнее положение базируется на том факте, что учредитель ренты (собственник имущества, составляющего рентный капитал) может и не совпадать с лицом, выступающим в качестве получателя ренты (выгодоприобретателя) в случае заключения договора в пользу третьего лица. Утверждение же о том, что не все некоммерческие организации могут выступать в качестве получателя ренты, представляется не совсем верным. Цели создания некоммерческой организации могут диктовать порядок расходования средств, полученных в качестве рентных платежей, но не могут отражаться на право - и дееспособности некоммерческой организации как субъекта гражданского права.

В свое время Гегель, исследуя возникновение договора, указывал на его происхождение из меновых отношений либо дарения. Мена, представлялась им как обмен вещи на равную ей вещь, куплю или продажу - как обмен вещи на деньги, а отдачу внаем - как отчуждение временного пользования собственности за наемную плату. Такое деление договоров он рассматривал, основывая на различиях лежащих в природе самого договора, которое "согласно сообразного способа наличного бытия представлений в знаках выражает стимуляция посредством формальных жестов и других символических действий".

Признаком любого рентного договора является его алеаторный (а не эквивалентно-определенный) характер встречного предоставления. Впервые рисковый характер рентного договора был определен Французским Гражданским кодексом (ст. 1968-1983). Еще в римском праве выделялись контракты emptio spei - покупка надежды, где объектом является риск - alea (отсюда выражение "алеаторная сделка"), например, содержимое рыболовной сети или охотничьего капкана. Цена определяется заранее, и сделка вступает в силу сразу же, независимо от будущего события.

Элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, заключается в вероятности того, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное.

При этом данные элементы не ставятся в зависимость от факта передачи предмета договора за плату или бесплатно, ведь цена передаваемого имущества не является существенным условием договора ренты, а отношения сторон зависят от встречного предоставления, хотя "возмездность" не означает и даже не предполагает в виде общего правила непременно эквивалентного предоставления обеих сторон.

Признак алеаторности, характерный именно для договоров ренты, предполагает особые порядок и условия алеаторной оплаты полученного имущества, выражающиеся именно в характере предоставления получателю ренты постоянного или пожизненного содержания, поэтому необходимо признать редакцию п.1 ст.585 ГК недействующей, т.к. условие о цене передаваемого имущества не является существенным и при возникновении такого спора отношения сторон регулируются ст.593, 594, п.2 ст.599 ГК.

Любая разновидность рентного договора должна признаваться алеаторной сделкой, поскольку срок действия договора является категорией неопределимой и, в силу последнего обстоятельства, рассматривается в качестве основания для отнесения как рентного договора в общем виде, так и любой его разновидности к числу "сделок о неверном".

## 1.3.1 Существенные условия рентного договора

Существенными условиями рентного договора, кроме предмета договора, являются условия о рентных платежах, условия о рентном капитале (имуществе, передаваемом под выплату ренты), а так же условия обеспечения исполнения обязательства по выплате рентных платежей (в том числе путем страхования в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение такого обязательства).

Кроме того, в литературе к существенным условиям рентного договора относят условие о порядке отчуждения имущества, составляющего рентный капитал (возмездно или безвозмездно), а также указание на лицо, смертью которого прекращается договор пожизненной ренты.

Принимая во внимание тот факт, что рентный договор является по своей природе алеаторной сделкой, необходимо иметь в виду следующее. Рисковая сделка есть сделка по поводу риска ("покупка надежды") ее предметом является объект неопределенным в момент заключения договора (такой, как содержимое рыболовной сети или охотничьего капкана), а "цена определяется заранее, и сделка вступает в силу сразу же, независимо от будущего события".

Учитывая реальный характер рентного договора, тот факт, что договор заключается в момент передачи вещи плательщику ренты, а исполнение договора фактически представляет собой исполнение обязательства по выплате рентных платежей, предметом договора ренты являются, действия обязанной стороны по предоставлению ренты (в денежной или натуральной форме) (объект первого рода) и рента как типовая включая количество, качество и цена товаров, работ и услуг, составляющих ренту (объект второго рода), имущество же, составляющее рентный капитал, необходимо рассматривать в качестве своеобразного встречного удовлетворения.

Достижение правового эффекта, к которому стремится получатель ренты в момент заключения договора, возможно только путем получения рентных платежей. Действительно, рентный договор можно определить как соглашение о рентных платежах, выплата которых обусловлена передачей имущества. И именно поэтому, как уже говорилось ранее, рентные платежи являются предметом договора. То, что рентные платежи являются существенным условием любого рентою договора не вызывает сомнения, однако форма платежей обусловила выбор модели их правового регулирования.

Специфика правового регулирования, предопределяемая формой рентных платежей, во многом является искусственной, если принять во внимание тот факт, что одна форма рентных платежей легко может быть заменена другой как в момент заключения договора, так и в ходе его исполнения. Пунктом 1 статьи 590 ГК РФ предусмотрена возможность выплаты ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Статьей 603 ГК РФ предусмотрена возможность замены натуральной формы денежной. Пунктом 2 ст.602 ГК РФ предусмотрено, что договором пожизненного содержания должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. Очевидно, что при замене натурального содержания периодическими денежными выплатами последние будут производиться в соответствии с указанной в договоре пожизненного содержания с иждивением стоимостью натурального содержания[[7]](#footnote-7).

Таким образом, рентные платежи являются существенным условием договора вне зависимости от их формы согласованной сторонами и закрепляются в договоре в виде денежной суммы.

Формулировка вышеупомянутой нормы пункта 2 статьи 602 ГК РФ является не совсем удачной, во избежание ее двойного трактования автором предлагается изложить ее в следующей редакции "В договоре пожизненного содержания с иждивением должен быть определен денежный эквивалент месячного объема содержания с иждивением. При этом денежный эквивалент месячного содержания с иждивением не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом"

Определяя категорию "рентный капитал", законодатель использует понятие "имущество". Если возможность передачи вещей (как движимых так и недвижимых) под выплату ренты ни у кого не вызывает сомнений, то возможность существования имущественных прав в качестве рентного капитала находится под вопросом.

При этом вопрос порождает одно обстоятельство, а именно предусмотренная законодателем формула "передача имущества в собственность".

Понятие "имущество" должно пониматься в широком его смысле. Примером широкого понимания "имущества" применительно к характеристике договора как реального может служить доверительное управление. Его реальный характер выражается в необходимости передать в управление предварительно различного рода объекты, включая, наряду с недвижимостью, самые разнообразные права (ст.1013 ГК). Такой подход к реальному договору как к договору о передаче имущества (в отличие от традиционного подхода как к договору о передаче вещи) позволяет сделать вывод о возможности существования рентных договоров, предусматривающих передачу имущественных прав[[8]](#footnote-8).

Что касается цены имущества, передаваемого под выплату ренты, то данное условие не является существенным, поскольку "стоимость переданного имущества не влияет на объем прав и обязанностей сторон", в принципе, "передача имущества является как бы предпосылкой для возникновения такого гражданского правоотношения вообще".

В отношении недвижимого имущества передаваемого под выплату ренты получатель ренты в соответствии с п.1 ст.587 ГК приобретает права залога на это имущество. Залог возникает в силу закона, что является нетипичным способом регулирования гражданского оборота.

Для достижения цели, преследуемой законодателем при включении нормы об обеспечении прав получателя ренты залогом недвижимого имущества, возникающего в силу закона, необходимо предусмотреть, помимо общего порядка государственной регистрации ипотеки, также и особый порядок - для случаев, когда ипотека возникает не из договора, а в силу прямого указания закона. Для рассматриваемого договора было бы целесообразным допустить регистрацию ипотеки как обременения недвижимости в момент государственной регистрации рентного договора на основании такового.

Весьма интересным в плане его теоретического осмысления является такой инструмент рентного договора как выкуп ренты. Речь идет о действии, совершаемом плательщиком ренты и направленном на прекращение его обязательства по выплате рентных платежей. Законодателем предусмотрено два способа выкупа ренты 1) по инициативе плательщика ренты,

2) по требованию ее получателя. В зависимости от того, по чьей инициативе производится выкуп ренты, последний выступает своего рода гарантией прав соответственно либо плательщика ренты, либо ее получателя.

Наиболее простым, с точки зрения уяснения правовой природы выкупа ренты, является выкуп, осуществляемый по инициативе плательщика ренты. Пунктом 2 статьи 407 ГК РФ предусматривается возможность прекращения обязательства по требованию одной из сторон. И в рассматриваемой ситуации выкуп ренты действительно является прекращением обязательства по уплате рентных платежей и в целом всего рентного договора.

Поскольку выкуп ренты представляет собой уплату выкупной цены (денежной суммы согласованной сторонами в рентном договоре или определяемой в соответствии со статьей 494 ГК РФ), и представляет собой часть обязательства по выплате ренты, последнее в этом случае следует рассматривать как альтернативное обязательство (статья 320 ГК РФ). Выкуп ренты в этом случае является добровольным исполнением гражданско-правовой обязанности. В соответствии со статьей 408 ГК РФ надлежащее исполнение является основанием прекращения обязательства по выплате рентных платежей и одновременно рентного договора в целом.

Выкуп ренты по инициативе плательщика сформулирован законодателем как право плательщика (пункт 3 статьи 592 ГК РФ), что говорит о ничтожности условия о недопустимости выкупа постоянной ренты. В случае, когда выкуп ренты производится по требованию получателя ренты все намного сложнее. Требование получателя о выкупе ренты может быть заявлено в свете нарушения обязательств, взятых на себя плательщиком по настоящему договору. К числу таковых из упомянутых законодателем в статье 593 ГК РФ относится случай, когда плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год (этот срок может быть изменен в рентном договоре).

Коль скоро требование о выкупе заявляется рентополучателем в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением плательщиком обязательств, выкуп ренты в указанном случае следует рассматривать, на мой взгляд, как меру оперативного воздействия. Действия получателя ренты состоят в одностороннем изменении договорного условия о содержании (замена исполнения), допустимом в силу закона. Рентный договор в этой ситуации прекратится так же, как в предыдущем случае, надлежащим исполнением, которое состоит в добровольной выплате плательщиком ренты выкупной цены.

Поскольку исполнение рентного договора как уже не раз отмечалось, происходит, как правило, в течение длительного периода, в реальной жизни могут возникнуть различные обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что имущественное положение должника ухудшилось настолько, что дальнейшая выплата рентных платежей в размере и в сроки, установленные рентным договором, невозможна. В этом случае, как и в случае, когда плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты, получатель вправе требовать выкупа ренты. Выкуп ренты, как и в приведенных ранее случаях, влечет прекращение договора. Односторонний отказ получателя от договора путем заявления требования о выкупе ренты в этих случаях выступает в качестве меры оперативного воздействия отказного характера (п.2 ст.328 ГК РФ), которая применяется непосредственно получателем ренты как управомоченным субъектом и направлена на недопущение (уменьшение) его убытков в связи с неисполнением договора.

Передача плательщиком рентного капитала в собственность нескольких лиц и (или) его раздел между ними дает получателю право требовать выкупа ренты. В данном случае плательщиком ренты не допущены никакие нарушения прав получателя, поскольку он вправе как собственник распоряжаться принадлежащим ему имуществом (статья 586 ГК РФ), но требование о выкупе может быть заявлено получателем. В этой ситуации требование получателя о выкупе ренты является допустимым в силу закона односторонним изменением договора (пункт 2 статьи 450 ГК РФ). Факт появления множественности лиц на стороне рентного должника (плательщика) является основанием для одностороннего изменения договора по требованию рентного кредитора (получателя).

Все изложенное выше относится только к договору постоянной ренты, указанная разновидность рентного договора действует бессрочно и в какой-то момент может стать неприемлемой для одной из сторон в силу причин фактического, экономического или правового характера.

Если в рамках договора постоянной ренты выкуп может рассматриваться как одностороннее изменение договора или как мера оперативного воздействия, то в рамках договора пожизненной ренты законодатель предусматривает возможность выкупа лишь в случае существенного нарушения договора, приравнивая такого рода выкуп к расторжению договора (пункт 2 статьи 450 ГК РФ). Последствием такого расторжения будет, в отличие от общего правила, предусмотренного п.5 ст.453 ГК РФ, не возмещение убытков, а уплата выкупной цены, которую можно рассматривать как альтернативную неустойку.

В статье 605 ГК РФ законодатель вновь возвращается к понятию "прекращение договора". В случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением допускается возврат рентного капитала или выплата выкупной цены, которая не подлежит уменьшению на сумму расходов, понесенных плательщиком, и выступает здесь как цена (денежный эквивалент) имущества переданного под выплату ренты. Стоимость имущества, переданного под выплату ренты (выкупная цена), является в данном случае штрафной неустойкой.

*Регулирование рентных отношений нормами смежных, отраслей права.*

В целях уяснения правовой природы рентных отношений, автором был проведен сравнительно-правовой анализ рентных отношений и таких институтов гражданского права, как завещательный отказ и завещательное возложение, а также понятия "содержание" в семейном праве, который позволил сделать вывод о регулировании рентных отношений нормами смежных, отраслей права. В первую очередь это касается практических проблем существования рентных правоотношений в случае смерти одного из участников, возникающие в связи с этим вопросы наследования имущества, составляющего рентный капитал, а также обязанности по уплате рентных платежей.

Так как в названии договора постоянной ренты есть указание на бессрочность (постоянность) соответствующих договорных обязательств, вполне логично предположить, что право на получение ренты может быть передано по наследству. Однако в литературе справедливо ставится вопрос о судьбе обязательства по выплате рентных платежей в случае отсутствия у получателя ренты наследников (как по завещанию, так и по закону), либо отказа последних от принятия наследства. В этом случае государство не может выступать в качестве получателя ренты.

В литературе высказывается мнение, что в рассматриваемом случае обязательство по выплате рентных платежей прекращается смертью получателя постоянной ренты по основанию, предусмотренному статьей 418 ГК РФ. На мой взгляд, с данным мнением нельзя согласиться, поскольку вышеуказанная норма применяется лишь к обязательствам, исполнение которых не может быть произведено без личного участия должника либо иным образом, связанным с личностью должника. Предусмотренная же законодателем в общем виде возможность наследования права на получение постоянной ренты лишает возможности отнести такие обязательства к упоминаемым в названной норме. Именно поэтому обязательство по выплате постоянной ренты, а соответственно, и рентный договор в целом, может быть прекращено лишь по основанию, предусмотренному статьей 408 ГК, надлежащим исполнением, в качестве которого выступает выкуп ренты.

Исполнение обязательства по оплате выкупной цены должно осуществляться по правилам, предусмотренным статьей 327 ГК РФ на случай "очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству", путем внесения причитающихся денег в депозит нотариуса. Указанные денежные средства войдут в состав вымороченного имущества и перейдут в собственность государства в порядке наследования по закону (статья 1151 ГК РФ). Правила об ограничении срока действия права на выкуп, а также об обязательной письменной форме предварительного уведомления о выкупе, инициированного плательщиком постоянной ренты, в данном случае не подлежат применению.

В отношении договора пожизненной ренты в литературе единодушно высказывается мнение, что наследование допускается только в случае установления ренты нескольким получателям. Однако данное высказывание представляется не совсем верным.

Из формулировки нормы пункта 1 статьи 596 ГК РФ следует, что пожизненная рента может быть установлена на период жизни учредителя ренты (собственника имущества, составляющего рентный капитал), который презюмируется в качестве получателя ренты (что является правилом), либо на период жизни другого указанного им гражданина. Последнее положение ошибочно, на мой взгляд, трактуется как на период жизни другого указанного им в качестве получателя ренты гражданина.

Грамматическое же толкование упомянутой нормы свидетельствует лишь о том, что срок договора пожизненной ренты может быть установлен путем указания на событие, которым является смерть указанного в договоре лица. При этом вовсе не обязательно именно это лицо и будет названо в качестве получателя ренты в договоре. В связи с вышеизложенным, считаю допустимым предположение, что в случае смерти получателя ренты, установленной на время жизни иного лица, наследование прав получения рентных платежей все-таки возможно, и оно будет осуществляться в общем порядке, установленном ст. ст.1110 - 1185 ГК РФ.

В случае установления пожизненной ренты в пользу нескольких граждан (пункт 2 статьи 596 ГК РФ) в части наследования должен применяться с учетом ниже следующего. Сополучатели пожизненной ренты могут не находиться в родственных отношениях, в этом случае право получения пожизненной ренты одним из сополучателей может наследоваться по завещанию (если положение об этом внесено в текст договора), либо в соответствии с правилами, установленными статьей 1149 ГК РФ, об обязательной доле в наследстве. Именно поэтому автором предлагается абзац 2 пункта 2 статьи 596 ГК РФ изложить в следующей редакции. "В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если законом или договором ренты не предусмотрено иное".

В отношении договора пожизненного содержания с иждивением законодатель четко соотносит срок действия договора с периодом жизни лица или лиц, указанных в качестве получателей ренты. Именно поэтому договор пожизненного содержания прекращается смертью получателя (последнего получателя), и правопреемство прав на получение рентных платежей в порядке наследования не допускается (приложение № 3).

В случае смерти плательщика ренты как имущество, формирующее рентный капитал, так и его обязанность по уплате рентных платежей, входят в состав наследственной массы, поскольку в соответствии со ст.1112 ГК РФ к наследству относятся принадлежащие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Обязанности, о которых идет речь в вышеприведенной норме, могут быть представлены: долгами наследодателя - обязательствами наследодателя как должника, срок исполнения по которым на день открытия наследства наступил;

иными обязательствами наследодателя как должника, срок исполнения по которым на день открытия наследства не наступил, имеющими правовую связь не с личностью должника, а с его имуществом, формирующим наследственную массу;

обязанностями имущественного характера, возложенными наследодателем на наследников в пользу одного или нескольких лиц (завещательный отказ или возложение).

Наследование обязанности по выплате рентных платежей чрезвычайно схоже с завещательным отказом. Содержание завещательного отказа, раскрытое законодателем в п.2 ст.1137 ГК РФ, а именно - "приобретение для отказополучателя и передача ему имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги, осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей, предоставление отказополучателю права пользования имуществом на период его жизни и т.п." дает определенные основания для отнесения обязанности по выплате рентных платежей к завещательному отказу. Однако данная позиция, на мой взгляд, подлежит корректировке с учетом следующих моментов.

Во-первых, в абз.2 п.1 ст.1137 единственным основанием завещательного отказа законодателем названо завещание. Обязанность по уплате рентных платежей может наследоваться как по завещанию, так и по закону.

Во-вторых, в соответствии со ст.1138 ГК РФ завещательный отказ подлежит исполнению наследником лишь в пределах стоимости перешедшего к нему наследства, в то время как обязательство по выплате рентных платежей как часть рентного договора, являющегося алеаторной сделкой, может быть несоизмеримо больше, чем стоимость имущества, составлявшего рентный капитал, и чаще всего в момент принятия наследства не может быть даже полностью подсчитана.

Именно поэтому, наследование обязанности по уплате рентных платежей необходимо относить к обязательствам наследодателя как должника, имеющим правовую связь с имуществом наследодателя, а не к одной из форм завещательного отказа.

Рентные отношения по своим внешним признакам имеют много общего с алиментными обязательствами, являющимися предметом регулирования семейного права. Не случайно, законодатель использует одно и то же понятие "содержание" применительно и к первым, и ко вторым.

Очевидное сходство внешних признаков диктует необходимость проведения более детального сравнительного анализа указанных выше правовых институтов.

В семейном праве под алиментами (от лат. alimentum - питание, содержание) понимаются средства на содержание, которые в предусмотренных законом случаях одни члены семьи обязаны уплачивать в пользу других членов семьи.

Таким образом, в отличие от рентных отношений, регулируемых главой 33 ГК РФ, возникающих в силу договора, основанием возникновения алиментных обязательств в рамках семейного права может быть как договор (брачный договор), так и закон.

Субъектный состав рассматриваемых отношений имеет также большие отличия. Если гражданско-правовые отношения по поводу ренты складываются, как правило, между близкими людьми, но не обязательно родственниками, что обусловлено федуциарным характером отношений, то алиментные отношения в семейном праве возникают лишь между субъектами, находящимися в родстве.

Если говорить об алиментных обязательствах, возникающих в силу закона, то наличие необходимых для алиментирования условий (таких, как нетрудоспособность, несовершеннолетие получателя и т.п.) являются законодательно установленными требованиями к субъектному составу отношений, в отличие от рентных отношений, относительно которых подобные ограничения субъектного состава были устранены законодателем (о чем уже говорилось ранее).

Если гражданско-правовое понятие "содержание" может быть представлено в двух формах - натуральной (иждивение) и денежной (собственно рента или содержание), то в семейном праве алиментирование (содержание) предусматривает лишь одну форму предоставления - денежную.

Что касается правовой природы рассматриваемых институтов, то и здесь мы можем найти существенные различия. Если рентные отношения в гражданском праве конструируются как возмездные (предусматривающие обязательную передачу рентного каптала в качестве встречного удовлетворения), то алиментные обязательства в семейном праве презюмируются безвозмездными, так как не рассчитаны на получение плательщиком алиментов компенсации или иного встречного удовлетворения.

Являясь разновидностью "содержания" в семейном праве, эта категория в полной мере отвечает требованиям, предъявляемым для аналогичной категории в гражданском праве. Именно поэтому, на мой взгляд, вполне обоснованной будет возможность применения в субсидиарном порядке норм о ренте и пожизненном содержании с иждивением к указанным отношениям. В частности, это касается норм о порядке предоставления содержания (о размере рентных платежей, сроках их выплаты, ответственности за просрочку их выплаты).

Из определения понятия "брачный договор", как и из приведенного законодателем толкования его содержания, можно сделать вывод, что обязательство по предоставлению содержания может быть установлено безвозмездно либо быть обусловлено предоставлением встречного удовлетворения в виде передачи имущества в собственность (в случае установления режима раздельной собственности супругов). В этом случае брачный договор трансформируется в комплексный договор, имеющий элементы договора пожизненной ренты, и в этой части будет подпадать под прямое регулирование главы 33 ГК РФ.

## Глава 2. Форма, содержание и виды договора ренты

## § 2.1 Форма и государственная регистрация договора ренты

Согласно ст.584 ГК договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации, т.е. для достижения своих целей участники рентного обязательства должны подвергнуть государственной регистрации не только саму сделку, но и переход вещного права. Кроме того, пункт "б" ст.12 Федерального закона "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", перечисляя информацию, которая содержится в записях об ограничениях (обременениях) права, упоминает "сумму ренты при отчуждении недвижимого имущества", из чего можно заключить, что последствия возникновения в отношении недвижимого имущества права рентополучателя также рассматриваются в качестве подлежащего регистрации ограничения права собственности плательщика ренты. В то же время, право залога на недвижимость, возникающее у получателя ренты в силу закона (п.1 ст.587 ГК) также подлежит регистрации одновременно с регистрацией договора ренты (Приложение № 1).

Автор считает, что система регистрации прав поглощает регистрацию сделок и делает её ненужной, так как документ, выражающий содержание сделки, обязательно присутствует при регистрации прав, поэтому от нее можно отказаться, сохранив нотариальную форму в сочетании с государственной регистрацией перехода вещного права, когда предметом договора ренты является недвижимость. Исходя из этого, автор предлагает изменить содержание ст.584 ГК и изложить ее в следующей редакции: "Договор ренты заключается в нотариальной форме, переход права собственности по договору, предусматривающему отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации".

## § 2.2 Содержание договора ренты и ответственность за его нарушение

Содержание договора ренты и ответственность за его нарушение включает в себя обязанность плательщика ренты своевременно, в установленном договором порядке и размере платить ренту. Эта общая норма конкретизируется применительно к особенностям каждого из видов (подвидов) договора ренты. Исходя из легального определения договора ренты, ее получатель имеет право требования предоставления ему рентных платежей в денежной или натуральной форме в зависимости от конкретного вида рентного обязательства в срок, установленный договором.

Общие положения о договоре ренты не включают на этот счет специальных указаний. Предусмотренное в §1 гл.33 ГК регулирование относится, главным образом, к способам обеспечения прав получателя ренты. Первый из таких способов связан с тем, что рента обременяет возникшее у плательщика право собственности на полученное им под выплату ренты имущество. То обстоятельство, что данное обременение следует в случае отчуждения такого недвижимого имущества за ним, подтверждает, что подобно другим обременениям (залоговым, сервитутным) оно носит вещный характер, так как обладает общим для вещного права признаком: следованием за вещью. Согласно п.1 ст.586 ГК рента обременяет недвижимое имущество, в случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

При просрочке исполнения обязательства по выплате ренты плательщиком с него взыскиваются проценты в установленном договором размере. В качестве варианта, на случай отсутствия в договоре указаний относительно размера процентов, взысканию в соответствии со ст.588 ГК подлежат проценты, предусмотренные в ст.395 ГК (имеется в виду учетная ставка банковского процента).

Обязанность уплатить проценты в указанном в п.1 ст.395 ГК размере наступает в силу самого факта несвоевременной уплаты ренты. В таком случае речь идет не об ответственности, а о долге. Приведенный вывод следует и из п.4 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 октября 1998г. № 13/14 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами".

Отметим также способы защиты интересов получателя ренты, к которым относятся: предоставление обеспечения исполнения обязательств плательщиком ренты по выплате ренты (ст.329 ГК РФ), обязанность страхования по правилам ст.932 ГК РФ в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение плательщиком ренты обязательств по ее выплате. Придавая особое значение данным договорным условиям, ГК в ст.587 признает его существенным, а это означает, что при их отсутствии договор не будет считаться заключенным.

Одним из способов защиты получателя рентных платежей является отмеченное обстоятельство, нашедшее отражение уже в ст.584 ГК, посвященной форме договора ренты. Таким образом, Гражданский кодекс РФ предусматривает максимальное количество гражданско-правовых способов защиты интересов получателя ренты.

## § 2.3 Виды договора ренты

## 2.3.1 Договор постоянной ренты

Уже самое различие в названии обоих видов ренты - "постоянная" и "пожизненная" дает возможность предопределить специфику установленного для каждого из них правового режима.

Прежде всего это относится к субъектному составу договора. Указание на "постоянный" характер ренты позволяет допустить участие в договоре на стороне получателей ренты не только граждан. Постоянная рента - единственный вид ренты, в которой получателем может быть юридическое лицо, а сама рента - использована для покрытия особых потребностей получателя, не являющихся личными, бытовыми.

При всем этом постоянная рента как разновидность ренты сохраняет основные черты последней - ее некоммерческий характер. Поскольку, это уже отмечалось ранее, рента не является прибылью, которая как таковая имманентна предпринимательской деятельности (см. п.1 ст.2 ГК), она, по справедливому замечанию С.А. Хохлова, "не должна превращать коммерческую организацию - получателя постоянной ренты в рантье"[[9]](#footnote-9). По этой причине на стороне получателей такой ренты вправе выступать именно некоммерческие организации. Кроме того, возможность участия их в названной роли зависит от того, нет ли здесь противоречия, помимо закона, их правоспособности. Последнее ограничение связано с тем, что правоспособность некоммерческих организаций - специальная, а это означает возможность иметь такие гражданские права и нести такие обязанности, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренным в их учредительных документах (п.1 ст.49 ГК). При этом основополагающее значение имеют цели деятельности некоммерческих организаций как таковых в силу ст.2 Федерального закона "О некоммерческих организациях", а равно и специальные цели, определенные тем же Законом для каждого из выделенных в нем видов организаций.

Пункт 1 ст.589 ГК, закрепивший соответствующее положение, тем самым заранее исключил, например, возможность получения ренты учреждением, созданным собственником для осуществления управленческой деятельности. И напротив, нет препятствий для того, чтобы получателем постоянной ренты оказалось такое учреждение, как больница или иная социально-культурная организация.

По этой же причине допускается, если иное не предусмотрено законом или договором, переход к другому лицу принадлежащих получателю прав на получение постоянной ренты. ГК (п.2 ст.589) называет в качестве оснований для такого перехода, прежде всего обычную уступку требования, а также либо наследование - для граждан, либо правопреемство при реорганизации - для юридических лиц. Все эти ситуации объединяет отсутствие необходимости получать согласие кредитора-плательщика на переход прав. Единственным ограничением для перехода соответствующих прав служит то, что и на цессионария распространяются правила, которые определяют, кто может стать получателем ренты. По указанной причине не вправе быть цессионарием в подобном случае, в частности, коммерческая организация.

Особое регулирование круга возможных плательщиков постоянной ренты в ГК отсутствует. Это означает, что какие-либо ограничения в субъектном составе могут появляться лишь постольку, поскольку такое участие в договоре в конкретном случае не укладывается в рамки существующей у потенциального плательщика ренты правоспособности (имеется в виду юридическое лицо со специальной правоспособностью).

Постоянная рента всегда выражается в деньгах. При этом существует презумпция в пользу того, что и выплачиваться такая рента должна подобным образом. И только в случаях, предусмотренных договором, допускается выплата ренты натурой, к тому же в любой форме: предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг. Однако при этом действует правило, по которому стоимость натуральной выплаты должна быть эквивалентна указанной в договоре денежной сумме ренты (ст.590 ГК).

Хотя постоянная рента и не носит коммерческого характера, некоторые особенности, характерные для коммерческих отношений, оказываются присущими и данному договору.

Прежде всего, это выражается в том, что законодатель равно относится к обоим контрагентам, не считая по указанной причине получателя подобной ренты более слабой, нуждающейся тем самым в особой защите стороной. Отмеченная тенденция проявляется, в частности, при решении вопросов об индексации выплачиваемой ренты. Денежный размер последней увеличивается пропорционально росту установленного законом минимального размера оплаты труда. Однако важно отметить, что включено такое правило в ГК применительно к постоянной ренте лишь в виде нормы диспозитивной и таким образом сторонам предоставляется возможность расширить либо сузить пределы индексации или вообще отказаться от нее (п.2 ст.590 ГК).

Другой пример, связанный *с* той же тенденцией, относится к решению вопроса о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты. Несмотря на то, что собственником этого имущества признается плательщик ренты и, следовательно, по общим правилам (в частности, имеется в виду ст.211 ГК) риск, о котором идет речь, предполагается лежащим на плательщике как на собственнике, при постоянной ренте риск перелагается в значительной мере на получателя. Имеется в виду, что при случайной гибели или случайном повреждении имущества, полученного за плату под выплату ренты, плательщик может потребовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты. Но тот же риск несет плательщик ренты, если он получил имущество безвозмездно.

Особенности постоянной ренты проявляются и в решении вопроса о сроках ее выплаты. Поскольку такая рента не предназначена непосредственно для удовлетворения личных (бытовых) потребностей граждан, установлен достаточно длительный срок ее выплаты - ежеквартально (ст.591 ГК).

Предоставляя каждой из сторон право расторжения договора путем выкупа постоянной ренты, ГК, хотя это и не свойственно в целом данному виду ренты, обеспечивает приоритетную защиту интересов плательщика. Прежде всего, это выразилось в том, что последний наделен указанным правом во всех случаях. Защита его интересов в данном отношении идет так далеко, что условие договора, которым плательщик отказывается от выкупа ренты, признается ничтожным. Кодекс (ст.592) ограничивается лишь установлением определенного порядка осуществления соответствующего права на выкуп плательщиком ренты. Пожелавший ее выкупить должен письменно уведомить получателя ренты за три месяца до фактического прекращения выплаты, если только договором не предусмотрен для этого более длительный срок. В виде общего правила обязательство по поводу выплаты ренты прекращается лишь с момента полной выплаты плательщиком выкупной суммы с тем, однако, что стороны получают возможность предусмотреть в договоре и иное: например, обусловить прекращение рентного обязательства выплатой определенной части выкупной суммы, имея в виду последующую доплату в определенный срок. Защищая на этот раз интересы получателя ренты, законодатель устанавливает, что плательщик не может осуществлять принадлежащее ему право выкупа ренты при жизни ее получателя либо в течение иного срока, который не превышает 30 лет с момента заключения договора. Однако заслуживает внимания то, что подобная гарантия получателя ренты предусмотрена нормой, которая является лишь факультативной (п.3 ст.592 ГК). Таким образом, привести эту норму в действие можно, лишь включив соответствующее условие в договор.

В отличие от плательщика получатель ренты вправе осуществить ее выкуп только при наличии обстоятельств, указанных в ст.593 ГК. К их числу относятся:

а) просрочка выплаты ренты более чем на один год. Стороны, однако, вправе и в этом случае предусмотреть в договоре иной, более короткий или более длительный срок;

б) нарушение плательщиком при выплате ренты в виде денежной суммы или иного движимого имущества закрепленного в договоре условия, которое устанавливает обязанность предоставить обеспечение выплаты ренты или страхование в пользу получателя риска своей ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности выплачивать ренту;

в) признание плательщика неплатежеспособным (такое признание исходит от самой стороны, а в случае спора определяется судом) либо возникновение иных обстоятельств, которые очевидно свидетельствуют, что рента не будет выплачиваться плательщиком в установленные договором сроки и размере:

г) переданное под выплату ренты недвижимое имущество поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами (примером может служить внесение полученного плательщиком имущества в качестве вклада в простое товарищество, выделение или разделение юридического лица - плательщика ренты и др.).

Приведенный перечень (за исключением указанного в п. "а") предусмотрен в виде императивных норм и соответственно не может быть ограничен договором. В то же время в перечне прямо указаны возможности его расширения договором независимо от того, исходит ли требование о выкупе от плательщика ренты или от ее получателя.

Сторонам предоставляется возможность заранее в самом договоре указать цену выкупа ренты. И только для случая, когда стороны не воспользуются этим правом, вступает в действие порядок, предусмотренный Кодексом. С учетом того, было ли передано имущество плательщику за плату или безвозмездно, в ГК приведены два разных варианта. При первом (возмездная передача) для выкупа достаточно уплатить цену, которая соответствует годовой сумме подлежащей выплате ренты. При втором (безвозмездная передача имущества плательщика), с учетом того, что плательщик ренты остается собственником имущества, переданного безвозмездно, условия выкупа ужесточаются. А именно, в выкупную сумму включают помимо годового размера рентных платежей также и цену переданного имущества, определенную с учетом правил, установленных п.3 ст.424 ГК. Следовательно, в этой части оплата должна производиться по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор постоянной ренты имеет свои особенности: субъектный состав, денежное выражение ренты, и только в некоторых случаях, предусмотренных договором, возможность выплаты ренты натурой, в том числе предоставлением вещей, выполнением работ, оказанием услуг.

Права получателя постоянной ренты могут передаваться в порядке цессии, переходить по наследству, либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, из чего следует вывод о том, что в отличие от договора пожизненного содержания с иждивением право получателя рентных платежей имеет высокую оборотоспособность, не принадлежит к правам, неразрывно связанным с личностью кредитора. Независимо от факта предмета ренты при случайной гибели или случайном повреждении такого имущества, плательщик может потребовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты, и этим постоянная рента отличается от пожизненной ренты (ст.595, ст.600 ГК).

Особенности постоянной ренты проявляются и в решении вопроса о сроках ее выплаты, поскольку такая рента не предназначена непосредственно для удовлетворения личных (бытовых) потребностей граждан, установлен достаточно длительный срок ее выплаты - ежеквартально (ст.591 ГК). Автор отмечает, что ГК, предоставляя каждой из сторон право расторжения договора путем выкупа постоянной ренты, обеспечивает приоритетную защиту интересов плательщика.

## 2.3.2 Договор пожизненной ренты

Принципиальная особенность рассматриваемого договора состоит прежде всего в определении периода его действия. Таковым является время жизни получателя ренты. В роли последнего может выступать как сторона в договоре, передающая имущество, так и любой иной назначенный ею гражданин. В последнем случае договор ренты превращается в договор в пользу третьего лица. Это означает, что указанный в договоре выгодоприобретатель вправе потребовать исполнения обязательства стороной по выплате ему ренты. Для того, чтобы у третьего лица возникло такое право, оно в соответствии с п.2 ст.430 ГК должно сообщить о намерении им воспользоваться плательщику ренты, и с момента выражения этого намерения соответствующее право считается возникшим.

В отличие от постоянной ренты, право на которую может быть в принципе отчуждено в общем, установленном ГК порядке - имеется в виду применение правил о переходе прав в порядке их уступки (см. ст.382-390 ГК) или реорганизации юридического лица (см. ст.57 и 58 ГК), а также о наследовании, - во всех этих случаях права на получение пожизненной ренты не переходят к другому лицу. Это не исключает того, что передающее имущество под выплату ренты лицо может назначить выплату ренты на период жизни другого указанного им лица (ст.596 ГК). Однако и в этом случае договор продолжает связывать плательщика ренты с тем, кто заключал с ним договор ренты.

Если назначенное выгодоприобретателем третье лицо к моменту заключения договора уже умерло, договор признается ничтожным. Сущность приведенной нормы выражена в правиле: договор пожизненной ренты под страхом недействительности должен быть заключен в пользу лица, которое к моменту совершения сделки находится в живых. Такая норма (п.3 ст.596 ГК) соответствует п.1 ст.166 ГК, т.е. сделка признается недействительной по основаниям, установленным Кодексом.

Обязательство выплаты пожизненной ренты в силу указанных и ряда иных особенностей носит, таким образом, личный характер[[10]](#footnote-10).

Особый порядок действует в случаях, при которых договором предусмотрена пожизненная рента в пользу нескольких физических лиц. Тогда возникает ситуация, близкая той, что предусмотрена ст.321 ГК в варианте "множественности лиц на стороне кредитора".

При отсутствии иного указания в договоре доли каждого из таких получателей (сокредиторов) предполагаются равными. Смерть кого-либо из них, в случае отсутствия иных условий в договоре, влечет за собой то, что вся подлежавшая уплате плательщиком умершему рента распределяется между остальными получателями (сокредиторами). При этом приращение долей каждого из них, если другие указания в договоре отсутствуют, должно быть равным по размеру. Со смертью последнего получателя ренты обязательство ее выплаты прекращается. Оба приведенных положения подтверждают, что при договоре пожизненной ренты сохраняется наследование прав по отношению к плательщику ренты. Такой вывод следует из общих правил о наследовании.

Определяют пожизненную ренту в договоре как сумму, периодически выплачиваемую получателю ренты в течение его жизни либо жизни назначенного им лица (п.1 ст.597 ГК). Одна из особенностей договора пожизненной ренты состоит в том, что исключается помещение в него условия, по которому рента будет выплачиваться в натуре даже с учетом ее денежного выражения.

Пожизненная рента направлена на удовлетворение потребностей граждан, нуждающихся по этой причине в особой защите. Соответственно, в частности, императивной нормой установлено, что определенная в договоре в расчете на месяц рента должна быть не менее предусмотренного законом минимального размера оплаты труда (п.2 ст.597 ГК). Это означает, что если в договоре указана меньшая по размеру рента, соответствующее его условие будет действовать в редакции: рента равна минимальному размеру оплаты труда. По тем же причинам, по которым установлено приведенное правило о минимальном размере подлежащей выплате ренты, предусмотрено применение к отношениям сторон ст.318 ГК. Из нее вытекает, что увеличение в установленном порядке минимального размера оплаты труда влечет за собой пропорциональный рост указанной договором ренты.

В ГК (п.1 ст.599) предусмотрено право получателя ренты в случае существенного нарушения плательщиком ренты договора требовать от последнего выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Выкуп производится на тех же условиях, что и при договоре постоянной ренты. Эти условия дополнены лишь в одной специальной норме: если под выплату пожизненной ренты передано бесплатно любое имущество, как недвижимое (в частности жилой дом или квартира), так и движимое, получатель ренты может при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возвратить это имущество. Но при этом расчеты между сторонами должны производится непременно с зачетом стоимости имущества в счет выкупной цены ренты (п.2 ст.599 ГК).

Установлены существенно отличные от предусмотренных применительно к постоянной ренте последствия случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату пожизненной ренты. Если при постоянной ренте плательщик вправе в подобных случаях требовать прекращения договора либо изменения его условий (при передаче имущества за плату), то при пожизненной ренте те же обстоятельства - случайная гибель или случайное повреждение полученного имущества не освобождают плательщика от выплаты ренты, при этом важно подчеркнуть - выплаты в размере и на условиях, предусмотренных договором. Таким образом, риск в соответствующих случаях падает целиком на плательщика пожизненной ренты.

Поскольку ст.599 ГК, посвященная расторжению договора пожизненной ренты по требованию получателя, не содержит исчерпывающего перечня оснований расторжения, тем самым отсутствуют, очевидно, препятствия для субсидиарного применения норм об изменении или расторжении соответствующего договора по основаниям и в порядке, которые указаны в гл.29 ГК (но лишь при условии, что это не противоречит особенностям соответствующего договора).

Таким образом, в отличие от постоянной ренты, право на которую может быть в принципе отчуждено, права на получение пожизненной ренты не переходят к другому лицу.

Это правило, в частности связано с целью обеспечить максимальную защиту получателя пожизненной ренты (п.1 ст.601 ГК РФ)

Отметим отличия договора пожизненной ренты от его разновидности - договора пожизненного содержания с иждивением.

Во-первых, предметом пожизненной ренты может быть любое имущество (п.1 ст.596 ГК); во-вторых, размер пожизненной ренты определяется как твердая денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни (не менее 1 МРОТ в месяц). В договоре пожизненного содержания с иждивением предусматривается обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания путем определения общего объема содержания в месяц (не менее 2 МРОТ), а также - путем включения обеспечения потребности в жилище, питании, одежде, уход за ним, оказание ритуальных услуг.

В-третьих, получатель пожизненной ренты в целях защиты своего положения наделен правом требовать от плательщика выкупа ренты и тем самым инициативно прекратить договор. У плательщика пожизненной ренты такого права нет, основания требования выкупа ее получателем - это наличие существенных нарушений договора со стороны ее плательщика. Автор предлагает применять аналогию закона в этой правовой ситуации по имеющимся основаниям в договоре постоянной ренты (ст.593).

В отличие от договора постоянной ренты настоящий договор может быть расторгнут без выкупа пожизненной ренты (п.1 ст.599), если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты, либо без такового (п.2 ст.605 ГК).

## 2.3.3 Особенности договора пожизненного содержания с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением в последние годы стал весьма популярным, будет интересно познакомиться с его особенностями.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п.1 ст.601 ГК).

Согласно п.1 ст.601 ГК РФ, сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются получатель ренты и плательщик ренты. Но в отличие от ГК РСФСР 1964 г., теперь в качестве лица, предоставляющего содержание (плательщика ренты) могут выступать как граждане, так и юридические лица. Применительно к этой стороне договора ГК РФ не только не содержит ограничений по субъектному составу, но и не предъявляет каких-либо требований к организационно-правовой форме юридического лица. Таким образом, плательщиком ренты могут быть как коммерческие, так и некоммерческие юридические лица. В тех случаях, когда в роли плательщика выступает юридическое лицо, как правило, оно является организацией, для которой в силу ее правоспособности заключение такого рода договоров и оказание услуг по предоставлению содержания является одной из целей деятельности. Так, в городе Москве договор пожизненного содержания с иждивением заключают благотворительные организации, а также государственное унитарное предприятие "Московская социальная гарантия" (далее ГУП "Моссоцгарантия") [[11]](#footnote-11).

В качестве получателей ренты могут выступать только граждане. При этом в зависимости от условий договора различают несколько типов получателей ренты:

а) бывший собственник (или собственники при передаче имущества, принадлежавшего на праве общей собственности),

б) третье лицо (или лица),

в) бывший собственник и третье лицо (лица).

Таким образом, законодатель допускает множественность лиц на стороне кредитора.

При заключении договора в пользу третьего лица применяются нормы ст.430 ГК РФ. Исходя из правовой природы договора пожизненного содержания с иждивением и характера взаимоотношений между сторонами, представляется, что, несмотря на умолчание об этом в ГК РФ, третье лицо (лица) должно быть указано в договоре. При отсутствии сведений о том, в чью пользу заключен договор (т.е. если не назван выгодоприобретатель - получатель ренты), договор следует считать незаключенным[[12]](#footnote-12).

Индивидуализация получателя ренты необходима в каждом договоре, а не только в договоре в пользу третьего лица. Это особенно важно при множественности лиц на стороне кредитора, так как обязанности плательщика конкретизируются в отношении каждого из них.

Несмотря на то что действующее законодательство не устанавливает каких-либо требований к получателю ренты ни по возрасту, ни по состоянию здоровья, на практике в подавляющем большинстве случаев договор пожизненного содержания с иждивением заключается только с гражданами-пенсионерами. При этом в основном в качестве получателей ренты выступают не все пенсионеры, а преимущественно одинокие малоимущие граждане преклонного возраста либо пожилые семейные пары. Так, ГУП "Моссоцгарантия" заключает договоры с одинокими пенсионерами, достигшими 65 лет, супружескими парами пенсионного возраста, когда один из супругов достиг 65 лет, одинокими инвалидами 1 группы с 55 лет, одинокими инвалидами 2 группы с 60 лет[[13]](#footnote-13). В особых случаях, по согласованию с комитетом социальной защиты населения Москвы, договор может быть заключен с лицами, не достигшими указанного возраста [[14]](#footnote-14).

Наличие определенных ограничений для потенциальных получателей ренты вполне объяснимо. Заключая договор пожизненного содержания с иждивением, плательщик ренты приобретает вещь с обременением - рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату (п.1 ст.586 ГК РФ). Срок обременения неразрывно связан с продолжительностью жизни получателя ренты, так как в соответствии с п.1 ст.605 ГК РФ обязательство плательщика ренты прекращается со смертью получателя ренты. При множественности лиц на стороне кредитора, если договором не предусмотрено иное, обязательство плательщика прекращается в случае смерти последнего получателя ренты.

Таким образом, договор пожизненного содержания с иждивением заключается на неопределенный срок, и обременение собственника имущества, касающееся как исполнения определенных обязанностей по предоставлению содержания, так и ограничения в осуществлении субъективного права, может растянуться на десятилетия.

Наряду с этим, действующее законодательство предусматривает основания для прекращения права собственности плательщика ренты и возврат получателю ренты недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания (приложение № 2). Сказанное объясняет, почему ученые относят договор ренты к группе алеаторных (рисковых) договоров[[15]](#footnote-15).

Заключение договора пожизненного содержания с иждивением является одним из оснований приобретения права собственности на недвижимость. Закон не содержит каких-либо ограничений в отношении объектов, передаваемых под выплату ренты, и стороны вправе заключить договор по поводу любого имущества, относящегося к недвижимости в соответствии с п.1 ст.130 ГК РФ, а также в отношении предприятия как имущественного комплекса (п.1 ст.132 ГК РФ). Однако на сегодняшний день значительное число договоров заключается по поводу жилых помещений домов, квартир. Это объясняется отсутствием у большинства граждан, нуждающихся в содержании, иного недвижимого имущества, принадлежащего им на праве собственности.

По усмотрению сторон передача имущества под выплату ренты может осуществляться как на возмездной, так и безвозмездной основе. Исходя из этого, в зависимости от условия договора, к отношениям сторон применяются правила о купле-продаже или договоре дарения.

Что касается формы договора, то договор пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

При возмездной передаче имущества в соответствии со ст.556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами акту или иному документу о передаче, согласованному сторонами. Представляется, что для более четкого урегулирования взаимоотношений между сторонами и во избежание трудноразрешимых ситуаций данное правило должно применяться и к безвозмездной передаче имущества, поскольку указанный документ подтверждает качество передаваемой недвижимости. Необходимость в таком документе вызвана еще и тем, что взаимоотношения между сторонами носят длительный характер, а на плательщике ренты в силу закона лежит обязанность сохранить принадлежащее ему имущество. Так, в соответствии с п.2 ст.604 ГК РФ плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления содержания использование имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания, не приводило к снижению стоимости этого имущества. Стоимость же недвижимости неразрывно связана с ее качественными характеристиками. При этом следует признать, что документ, подтверждающий качество передаваемого недвижимого имущества, является неотъемлемой частью договора пожизненного содержания с иждивением.

Теоретически возможна, однако в жизни маловероятна, ситуация, при которой в жилом помещении, передаваемом под выплату ренты за плату, проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после смены собственника. В таком случае при заключении договора пожизненного содержания с иждивением в соответствии со ст.558 ГК РФ существенным условием договора купли-продажи является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование передаваемым жилым помещением. Представляется, что по аналогии закона ст.558 ГК РФ должна применяться и к передаче имущества по договору дарения, так как в соответствии со ст.292 ГК РФ правовое положение членов семьи бывшего собственника едино независимо от основания смены собственника.

Поскольку ГК РФ не содержит никаких ограничений, возможно заключение договора в отношении не только объекта как единого целого, но и его части, например, одной из комнат.

С точки зрения автора, при установлении правового регулирования договоров по передаче в собственность жилых помещений следовало бы воспользоваться нормами о договоре найма жилого помещения. Так, в соответствии с п.1 ст.673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение. Нормы о заключении договора в отношении изолированного жилого помещения содержатся и в Федеральном законе от 16 июля 1998 г. "Об ипотеке (залоге недвижимости)"[[16]](#footnote-16) (далее - Закон об ипотеке). В соответствии с подп.3 п.1 ст.5 названного Закона по договору об ипотеке могут быть заложены части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, в этом случае применяются правила об ипотеке жилого дома и квартиры (п.4 ст.74 Закона об ипотеке).

Таким образом, при заключении указанных договоров предъявляются более жесткие требования, чем при заключении договоров по передаче имущества в собственность, хотя в первом случае при установлении правоотношения речь идет лишь о временном обременении недвижимости. Учитывая изложенное, целесообразно было бы закрепить в ГК РФ норму, устанавливающую, что заключение договоров по передаче в собственность части жилого помещения допускается в отношении изолированного жилого помещения. В противном случае договор должен быть заключен только в отношении объекта недвижимости как единого целого.

Если с заключением договора пожизненного содержания с иждивением, когда речь идет о части недвижимости, применительно к жилым помещениям, зданиям, земельным участкам еще можно согласиться, то в отношении иных объектов, указанных в абз.2 п.1 ст.130 ГК РФ (воздушные, морские суда и др.), это вряд ли допустимо.

При заключении договора пожизненного содержания с иждивением сторонам следует иметь в виду правила, установленные ст.552 ГК РФ, об определении права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости. По договору продажи недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве собственности, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. В этом случае покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В отличие от норм, регулирующих договор купли-продажи, нормы ГК РФ о договоре дарения устанавливают лишь общий порядок заключения договора независимо от передаваемого объекта, не устанавливая особых правил передачи прав на недвижимость. Таким образом, при заключении договора дарения здания, сооружения или другой недвижимости, находящейся на земельном участке, сторонам не вменяется в обязанность оформление прав на ту часть земельного участка, которая занята передаваемой недвижимостью и необходима для ее использования. Такой подход законодателя представляется не вполне оправданным. Поскольку при заключении договоров дарения и мены, как и при заключении договора купли-продажи, происходит смена собственника здания, строения, иной недвижимости, в ГК РФ необходимо было закрепить единый порядок оформления прав на земельный участок. Например, путем включения отсылочной нормы к ст.552 ГК РФ.

В случае, когда договор купли-продажи заключается по поводу земельного участка, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение, другая недвижимость, без передачи в собственность этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования. Условия, определяющие право пользования продавца, согласовываются в договоре купли-продажи. Если же в договоре этого условия нет, продавец приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования (ст.553 ГК РФ).

При заключении договора пожизненного содержания с иждивением сторонам следует очень внимательно относиться к формированию его условий, поскольку ГК РФ не только не регулирует детально, но в определенных случаях даже не дает ориентиров для урегулирования взаимоотношений сторон.

Так, в п.1 ст.602 ГК РФ основная обязанность плательщика ренты сформулирована достаточно широко - как предоставление содержания с иждивением. Указанная обязанность может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если того требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. В тех случаях, когда получателем ренты являются несколько лиц, если иное не предусмотрено в договоре, их доли в праве на получение ренты являются равными.

Таким образом, законодатель передал на согласование сторон в зависимости от обстоятельств конкретизировать в договоре обязанности плательщика. При этом, несмотря на исполнение обязательства в натуре, в п.2 ст.602 ГК РФ содержится требование об обязательном указании в договоре стоимости всего объема содержания с иждивением, т.е. в течение всего срока действия договора. Однако законодатель не связывает с отсутствием этого условия никаких правовых последствий. Указанная величина носит весьма условный характер, так как на момент заключения договора невозможно рассчитать ни продолжительность жизни получателя ренты, ни размер минимальной заработной платы (например, через 10 лет после заключения договора), а оценке подлежат определенные услуги и товары продукты питания, одежда, лекарственные препараты, уход за больным и т.д. Определенной гарантией прав и плательщика, и получателя ренты является закрепление в законе нижнего предела ежемесячного объема содержания не менее двух минимальных заработных плат, установленных законом (п.2 ст.602 ГК РФ). При этом стороны в договоре вправе увеличить размер ежемесячного содержания в денежном выражении.

О сложностях определения как всего, так и ежемесячного объема содержания с иждивением свидетельствует и п.3 ст.602 ГК РФ, согласно которому при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

При согласовании условия об объеме содержания одним из наиболее важных для сторон является решение вопроса о том, лежит ли на плательщике обязанность по удовлетворению потребности получателя ренты в жилище.

Из содержания п.1 ст.602 ГК РФ следует, что удовлетворение потребности в жилище является одной из составных частей всего объема содержания. Это означает, что указанная обязанность плательщика может содержаться в договоре независимо от того, какое недвижимое имущество передается в обеспечение пожизненного содержания, т.е. не только в договоре по поводу жилого помещения.

В зависимости от передаваемого объекта недвижимости обязанность плательщика по удовлетворению потребности получателя ренты в жилище может быть определена в договоре по-разному.

При передаче в обеспечение пожизненного содержания жилого помещения возможны несколько вариантов урегулирования взаимоотношений между сторонами. Первый вариант - в жилом помещении, переданном по договору, проживает получатель (получатели) ренты (бывший собственник или третье лицо либо бывший собственник и третье лицо). Второй - в жилом помещении проживают и получатель, и плательщик ренты. Третий - при множественности лиц на стороне получателя ренты возможно, что право пользования жилым помещением предоставляется одному лицу, а содержание, например, в форме обеспечения потребностей в питании и одежде, другому. Четвертый вариант - плательщик ренты не несет обязанности по удовлетворению потребности получателя ренты в жилье.

Последний вариант маловероятен, поскольку, как правило, получатель ренты не имеет иного жилого помещения для удовлетворения своих потребностей в жилище, в результате чего проживание в жилом помещении, переданном взамен предоставления содержания, является для него жизненно важным условием договора.

Если по соглашению между сторонами получатель ренты имеет право на удовлетворение потребности в жилище, то в договоре необходимо указать, в каком помещении он будет проживать - в передаваемом по договору или ином. Необходимость такой конкретизации вытекает из того, что ГК РФ не содержит никаких ограничений на предоставление иного жилого помещения, принадлежащего плательщику ренты. Не оговаривается и правовой режим жилого помещения, предоставляемого получателю ренты для удовлетворения его потребности. Таким образом, жилое помещение может принадлежать плательщику ренты на любом законном основании - на праве собственности, по договору найма жилого помещения, в том числе и социального, либо на праве аренды (для юридических лиц). Путем предоставления иного жилого помещения решается и вопрос об удовлетворении потребности получателя ренты в жилье при передаче в обеспечение содержания с иждивением недвижимости, не относящейся к жилым помещениям.

Такой подход законодателя, как представляется, не вполне оправдан, так как не гарантирует в полном объеме право получателя ренты на надлежащее предоставление содержания. При предоставлении проживания в жилом помещении, принадлежащем плательщику не на праве собственности, а на ином праве, необходимо учитывать нормы о договоре найма жилого помещения, например, ст.679 ГК РФ (вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем).

Учитывая изложенное, в договоре должно быть сказано не только о том, имеется или отсутствует у получателя ренты право на удовлетворение потребности в жилище, но и о том, как именно будет исполняться эта обязанность плательщиком ренты.

На сегодняшний день ситуация, при которой потребность получателя ренты в жилище удовлетворяется путем предоставления иного жилого помещения, маловероятна. Значительное число договоров пожизненного содержания с иждивением заключается по поводу жилых помещений, и одним из существенных условий договора является сохранение права проживания гражданина в жилом помещении, переданном под предоставление содержания. Однако законодателю не следует оставлять этот вопрос без внимания.

Наличие в договоре формулировки "плательщик удовлетворяет потребности получателя ренты в жилище" означает, что при невозможности предоставить право пользования жилым помещением, указанным в договоре, плательщик обязан предоставить получателю ренты право пользования другим жилым помещением. Включение в договор такого условия слишком обременительно для плательщика, так как в силу различных причин и длительного характера правоотношения обстоятельства могут измениться. Исходя из этого, стороны вправе в договоре предусмотреть основания прекращения обязанности плательщика по удовлетворению потребности получателя ренты в жилье, а при наступлении определенных обстоятельств согласовать объем содержания, предоставляемого в дальнейшем.

Право пользования жилым помещением может быть прекращено и по инициативе получателя ренты, например, при помещении его в стационарное учреждение органов социальной защиты населения (ранее - дом-интернат). Поскольку лица, находящиеся в данных учреждениях, находятся на полном обеспечении, изменяется содержание обязанности плательщика по предоставлению содержания получателю ренты. В этом случае стороны с учетом конкретных обстоятельств должны пересмотреть объем предоставляемого плательщиком ренты содержания.

В договоре, заключаемом на неопределенный срок, достаточно сложно предусмотреть конкретный вид содержания, так как в один период необходимо удовлетворение потребностей получателя ренты в питании и одежде, а в другой, - например, в связи с ухудшением состояния здоровья, - в лекарствах и уходе. Стороны вправе предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре периодическими выплатами в течение жизни гражданина определенных денежных сумм (ст.603 ГК РФ). Толкование указанной нормы ставит под сомнение возможность замены периодических денежных выплат предоставлением содержания в натуре. По мнению автора, такой подход законодателя не вполне оправдан, так как такая замена не противоречит правовой природе договора пожизненного содержания с иждивением. В ГК РФ следовало предусмотреть возможность изменения условий договора пожизненного содержания с иждивением как в ту, так и в другую сторону и предоставить сторонам право самостоятельно определять характер взаимоотношений в установленных законом пределах.

При наличии в договоре условия о возможности замены предоставления содержания в натуре периодической выплатой в течение жизни получателя ренты денежных сумм необходимо указать размер ежемесячных платежей, порядок и срок их предоставления, а также ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по выплате ренты. Если договором пожизненного содержания с иждивением не установлен размер процентов за просрочку выплаты ренты, в соответствии со ст.588 ГК РФ плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст.395 ГК РФ.

Представляется ошибочной позиция авторов одного из комментариев к ГК РФ, утверждающих, что "независимо от того, в какой форме осуществляются рентные платежи (вещами, деньгами, выполненными работами и т.п.), их просрочку закон связывает с ответственностью плательщика за неисполнение во всех случаях денежного обязательства"[[17]](#footnote-17).

При исполнении обязательства в натуре денежное обязательство отсутствует, поэтому отсылка к ст.395 ГК РФ является приемом законодательной техники при определении меры ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства в виде неустойки. "Во всех случаях, когда Кодекс применительно к отдельным видам договорных обязательств устанавливает ответственность за нарушение обязательства, не являющегося денежным, мы имеем дело с законной неустойкой, несмотря на то что Кодекс, определяя такую ответственность, в отношении ее размера и порядка применения отсылает к ст.395 ГК РФ"[[18]](#footnote-18).

Содержание обязанности плательщика по предоставлению пожизненного содержания с иждивением может измениться и при наличии других обстоятельств, например, в случае множественности лиц на стороне кредитора. Так, в случае смерти одного из получателей ренты, по общему правилу, его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты. В зависимости от условий договора доля умершего либо перераспределяется между оставшимися получателями ренты в равных частях, либо переходит к кому - то одному. Договором может быть предусмотрено и прекращение обязательства плательщика в этой части.

Из сказанного следует объективная необходимость периодически вносить изменения и дополнения в условия договора с точки зрения пересмотра объема обязанностей плательщика. Это можно сделать, заключая дополнительные соглашения.

Поскольку ГК РФ не содержит никаких требований к форме соглашения об изменении и дополнении договора ренты, следует руководствоваться общими положениями о договоре. Так, в соответствии с п.1 ст.452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Это означает, что дополнительное соглашение к договору пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Однако толкование указанной нормы и анализ статей ГК РФ, регулирующих договор ренты, позволяют сделать вывод о том, что стороны вправе в договоре определить форму соглашения об изменении условия об объеме предоставляемого содержания с иждивением. Поскольку при заключении дополнительного соглашения, уточняющего объем обязанности плательщика по предоставлению содержания с иждивением, правовое положение недвижимости, переданной во исполнение договора, не изменяется, представляется, что внесение изменений и дополнений в договор должно подлежать только нотариальному удостоверению.

Учитывая изложенное, целесообразно было бы в ГК РФ предусмотреть возможность заключения дополнительного соглашения, конкретизирующего обязанность плательщика по предоставлению содержания, и оговорить требования, предъявляемые к форме такого соглашения.

Особенность договора пожизненного содержания с иждивением проявляется еще и в том, что при заключении договора, в силу закона, устанавливается залоговое правоотношение. Так, в соответствии с п.1 ст.587 ГК РФ при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога этого имущества. По договору пожизненного содержания с иждивением в качестве залогодателя выступает плательщик ренты, залогодержателя получатель ренты.

Указанная норма конкретизирует положения п.3 ст.334 ГК РФ, где говорится об основаниях возникновения залога. Он возникает или в силу договора, или на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств. В последнем случае необходимо, чтобы в законе предусматривалось, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Таким образом, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением одно и то же имущество подлежит одновременно двум обременениям рентному и залоговому, а отношения между сторонами после передачи недвижимости регулируются нормами о двух договорах.

В соответствии с ГК РФ к залогу, возникающему в силу закона, применяются правила, предусмотренные для залога, возникающего в силу договора, если законом не установлено иное. Устанавливая правило о возникновении залога при заключении договора ренты, в том числе и договора пожизненного содержания с иждивением, ГК РФ не предусматривает каких-либо особенностей в осуществлении права. Следовательно, взаимоотношения сторон регулируются общими положениями гл.23 ГК РФ и нормами Закона об ипотеке, имеющими приоритет перед правилами ГК РФ как нормы специального закона. Однако анализ норм указанных законов и характера отношений между плательщиком и получателем ренты свидетельствует о наличии определенных особенностей в осуществлении субъективного права, выделяющих этот вид залоговых отношений в самостоятельный, отличный от других.

Складывающиеся в таком случае отношения обладают родовыми признаками договора ренты, а также видовыми - договора пожизненной ренты[[19]](#footnote-19). Индивидуальные особенности рассматриваемых отношений выражаются в ограничении круга передаваемого под выплату ренты имущества (только недвижимость), специальном назначении ренты (обеспечение получателю соответствующего содержания), а также в более широком составе объектов ренты (имеются в виду деньги, иное имущество, а равно различные нематериальные блага). Учитывая отмеченные особенности договора, законодатель установил специальный режим для указанной ренты. С этой целью используются, помимо статей гл.33 ГК, также нормы, которые находятся за пределами этой главы.

Так, из ст.318 ГК вытекает, что сумма, выплачиваемая в виде ренты по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина, должна быть индексирована пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. В силу ст.411 ГК требования, связанные с пожизненным содержанием, не подлежат зачету. Это означает, что плательщик в подобных случаях не вправе, в частности, зачесть в счет ренты, подлежащей выплате получателю, любые долги последнего перед ним. Точно так же в случае смерти получателя пожизненной ренты вследствие причинения ему вреда, при подсчете размера возмещения вреда, который возник из-за потери кормильца, в состав доходов умершего включаются вместе с утерянной заработной платой причитавшаяся ему пенсия, а также, как подчеркнуто п.1 ст.1089 ГК, получаемое им при жизни пожизненное содержание. Следовательно, со смертью получателя ренты обязанность плательщика по ее выплате прекращается, но вместо этого лицо, по отношению к которому погибший был или мог быть кормильцем (несовершеннолетние сын или дочь, нетрудоспособный супруг и другие лица, перечисленные в ст.1088 ГК), приобретает право взыскивать с того, кто признан ответственным за смерть получателя ренты, равную ей по размеру сумму.

Специфика норм о договоре пожизненного содержания в параграфе, посвященном этому договору, охватывает следующее:

а) определение объема ренты с учетом удовлетворения различных потребностей граждан, как материальных, так и нематериальных. Соответственно пожизненное содержание с иждивением может включать в себя обеспечение потребности в жилище, питании, одежде и т.п., а также уход за получателем ренты, если этого требует его здоровье. Хотя со смертью последнего договор и прекращает свое действие, в нем может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты стоимости ритуальных услуг;

б) установление, подобно общим правилам о пожизненной ренте, соответствующих гарантий, включая обязательный минимум подлежащей выплате ренты, который должен быть, однако, для пожизненного содержания с иждивением уже не равен минимальному размеру оплаты труда, а вдвое больше его;

в) ограничение имущества, передаваемого под выплату этого вида ренты, одной лишь недвижимостью;

г) включение в перечень существенных условий этого вида ренты также и стоимости всего объема содержания с иждивением;

д) закрепление в ГК (ст.602) принципов, которыми следует руководствоваться суду при разрешении возможных споров между сторонами по поводу объема предоставления или подлежащего предоставлению содержания, в частности при изменении по требованию одной из сторон условия подлежащего выплате содержания. Эти принципы - добросовестность и разумность - направлены в первую очередь на защиту интересов получателя ренты. Однако вместе с тем они предполагают учет в соответствующих пределах и интересов плательщика ренты;

е) возможность замены предусмотренного в договоре условия о предоставлении пожизненного содержания с иждивением в натуре периодическими платежами в деньгах в течение жизни гражданина (ст.603 ГК);

ж) установление в качестве гарантии реального предоставления соответствующего содержания более широкого круга ограничений прав плательщика ренты на переданное ему в обеспечение пожизненного содержания имущество. Так, в силу ст.604 ГК отчуждение, сдача в залог, иные способы обременения переданной под выплату ренты недвижимости допускаются только с предварительного согласия получателя. Кроме того, особо выделена (ч.2 ст.604 ГК) обязанность плательщика ренты принимать необходимые меры для использование переданного имущества, не допуская при этом снижения его стоимости.

В ст.605 ГК предусмотрены основания и последствия прекращения договора пожизненного содержания с иждивением. В определенной части они совпадают с теми, которые установлены и для договора пожизненной ренты. В частности, оба договора предполагают, что отношения между сторонами прекращаются со смертью получателя ренты. Кроме того, в обоих случаях договор может быть прекращен по требованию получателя ренты в связи с существенным нарушением плательщиком его обязанностей. В таких случаях по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе потребовать либо выплаты выкупной цены, либо возврата переданного в обеспечение ренты недвижимого имущества. И если он остановился на втором варианте, - независимо от того, передано ли имущество плательщику за плату или безвозмездно, - возврату подлежит все имущество без зачета уже произведенных расходов, связанных с содержанием получателя ренты. При оценке допущенного нарушения с точки зрения отнесения его к числу существенных следует, очевидно, исходить из того определения, которое содержится в п.2 ст.450 ГК. Указанная норма признает существенным нарушение договора одной из сторон, которое влечет для контрагента такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Правовой режим договора пожизненного содержания с иждивением, помимо описанных специальных норм, охватывает не противоречащие им положения, включенные в параграф, посвященный пожизненной ренте. Имеются в виду главным образом нормы, допускающие заключение договора в пользу третьего лица, а равно и третьих лиц (п.2 ст.596 ГК). В последнем случае речь идет о равенстве сокредиторов (получателей ренты), если иное не предусмотрено договором, о пропорциональном приращении долей в случае смерти одного из выгодоприобретателей и прекращении договора вследствие смерти последнего получателя ренты, о ничтожности договора в случае, когда к моменту его заключения получатель ренты уже умер. Это же относится к предусмотренному ст.597 ГК увеличению размера ренты при возрастании минимального размера оплаты труда, специальным правилам о расторжении договора по требованию получателя (ст.599), а также к установлению порядка, при котором случайная гибель или случайное повреждение переданного под уплату ренты имущества не влияют на размер подлежащего выплате содержания (ст.600). И для договора пожизненной ренты и для договора пожизненного содержания с иждивением установлен срок выплаты ренты (презюмируемый срок - помесячно) (ст.598 ГК).

Применительно к договору пожизненного содержания возникла необходимость установить возможность использовать такой вариант, при котором договор будет иметь определенный, четко обозначенный предельный срок действия. В свое время суды иногда давали положительные ответы на этот вопрос.

На наш взгляд, указанное положение укладывается в природу соответствующего договора. Такой вывод прямо вытекал из ст.253 ГК РСФСР 1964 г., а ныне следует из ст.601 ГК РФ. Одним из конститутивных признаков рассматриваемого договора как раз и является то, что в силу упомянутых статей плательщик ренты обязуется предоставить содержание пожизненно[[20]](#footnote-20).

Как отмечал О.С. Иоффе, указанный договор "может быть прекращен только в результате смерти отчуждателя"[[21]](#footnote-21).

Отмеченные особенности рассматриваемого договора дали М.И. Бару основание использовать по отношению к нему термин "алиментирование". В определенной мере основания для такого вывода содержатся теперь в самой редакции действующего Семейного кодекса РФ, который подобно своему предшественнику - Кодексу о браке и семье РСФСР использовал применительно к алиментным обязательствам понятие "содержание" (см., в частности, в Семейном кодексе РФ ст.80 - "родители должны содержать своих несовершеннолетних детей", ст 93 - "обязанности по содержанию своих несовершеннолетних братьев и сестер" и др.).

Разумеется, между алиментными обязательствами в семейном праве и пожизненным содержанием в ГК есть и немало принципиальных различий, начиная с оснований возникновения соответствующих обязательств. Такими основаниями служат в первом случае - закон, а во втором - договор, к тому же еще построенный на возмездных началах. И все же идея алиментирования как таковая не чужда рассматриваемому договору.

Поскольку применительно к данной разновидности ренты установлен специальный режим, особо льготный для получателя, есть основания признать за плательщиком право требовать прекращения или изменения соответствующего договора (превращения его из договора пожизненного содержания с иждивением в договор пожизненной ренты), если будет доказано, что получатель ренты использует выплаченные суммы не по назначению, пренебрегая таким образом теми предпосылками, под влиянием которых соответствующий специальный режим был создан.

Таким образом, можно сделать вывод, что особенности договора пожизненного содержания с иждивением выражаются в наличии специального субъекта (иждивенца), в ограничении круга передаваемого под выплату ренты имущества (только недвижимость), специальном назначении ренты (обеспечение получателю соответствующего содержания), а также в более широком составе объектов ренты (имеются в виду деньги, иное имущество). Следует отметить неуступаемость требования о предоставлении содержания (п.1 ст.601), обосновывая данное положение тем, что подобное ограничение в распоряжении права имеет целью обеспечить надлежащую защиту, как получателя рентных платежей, так и иных прав и интересов субъектов гражданского оборота.

Согласно п.1 ст.586 ГК рента обременяет недвижимое имущество, и как любое обременение носит вещный характер, так как обладает общим для вещного права признаком - следованием за вещью.

Изучив судебную практику по расторжению договоров пожизненного содержания с иждивением, были получены следующие статистические данные: из пятидесяти дел только по одному делу в удовлетворении исковых требований отказано. Налицо ситуация, когда любой плательщик рентных платежей, в том числе добросовестный, подвержен риску расторжения договора, как только это станет угодным получателю ренты.

Возникает вопрос, каким образом противостоять этой, бесспорно, неправовой тенденции, ведь понятно, что суды лишь следуют за теми представлениями, которые господствуют в обществе.

Представляется, что достаточно эффективным способом противодействия неустойчивости договора пожизненного содержания с иждивением, усиления правовой позиции плательщика рентных платежей может оказаться применение института удержания к данному обязательству.

Удержание, по своей сущности, это право кредитора удерживать вещь до тех пор, пока должник не исполнит обязательств по оплате этой вещи или не возместит издержки, другие убытки, связанные с этой вещью, либо пока основное обязательство не будет исполнено.

Действительно, плательщик ренты, надлежащим образом исполнивший свои обязательства и произведший улучшение имущества как его собственник, т.е. для себя, в случае расторжения договора получает право на возмещение произведенных им затрат и расходов. Ведь в противном случае получатель рентных платежей неосновательно обогащается. В силу ч.2 ст.604 ГК плательщик "обязуется принимать необходимые меры к тому, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества", что касается улучшения, то оно, конечно, не исключено, более того, подразумевается. Иной вывод противоречил бы презумпции заботливости и осмотрительности лица (ст.6 ГК) и общим началом хозяйственного быта.

Итак, плательщик ренты имеет право улучшать вещь как всякий рачительный хозяин. При этом он всегда предполагается добросовестным, т.к. относится к вещи как к своей, имея на то все основания. Но в этом случае его требования о компенсации улучшений имеют все необходимые основания, прежде всего - норму ст. И02 ГК.

При наличии соответствующих обстоятельств рентный получатель становится должником в размере улучшений, а рентоплательщик - кредитором. Это обязательство обеспечивается недвижимым имуществом, которое удерживает кредитор, причем право требования улучшений возникает независимо от наличия судебного акта о взыскании непосредственно до возврата самой недвижимости или иного имущества, так как, возврат вещи лишает обеспеченности само право и исключает применение удержания, тогда как право на удержание возникает у кредитора в силу закона.

Эта коллизия известна мировому праву и решалась не в пользу собственника (должника). Например, в германском праве в §1000 ГГУ предусматривается право на удержание вещи владельцем вещи до тех пор пока он "не получит должного возмещения расходов". Аналогично решался вопрос в римском праве, причем соответствующее возражение кредитора (ответчика по виндикации) рассматривалось как заявление о злоупотреблении собственника (exceptio doli (praesentis) и влекло утрату собственником права на виндикацию, если он пытался получить вещь, не возместив издержек.

Поэтому, нет никаких оснований допустить такое громоздкое и неправовое решение, когда сначала вещь возвращается получателю ренты, а затем рассматривается спор о компенсации улучшений плательщику ренты, причем обеспеченность его требований будет к этому моменту ничтожной.

Таким образом, сделанное в процессе о расторжении договора ренты заявление ответчика об удержании с целью обеспечения права на компенсацию улучшений должно влечь последствия, предусмотренные ст.359-360 ГК Автор считает, что это вполне законное средство защиты в значительной мере стабилизирует рентный договор и сократит сферу злоупотреблений в этой области.

## 2.3.4 Нотариальная практика по делам, вытекающим из договоров ренты

Изучая разрешение споров, вытекающих из договоров ренты, в судебном порядке, а также основные принципы нотариальной практики по делам, вытекающим из договоров ренты, необходимо отметить, что практике не известны случаи передачи иного, чем жилое помещение, имущества под выплату ренты. Подавляющее большинство договоров заключаются в форме договора пожизненного содержания с иждивением, а практика заключения договоров постоянной ренты, по сути, не сложилась.

Инициаторами прекращения договорных отношений зачастую выступают получатели ренты. Их требования чаще облекаются в форму требования о расторжении договора в связи с существенным нарушением договорных обязательств плательщиком ренты, реже - в форму признания договоров недействительными. Явный перекос правового регулирования в сторону защиты интересов получателя ренты приводит к тому, что практика пытается "уравновесить" интересы обеих сторон путем применения любых допустимых инструментов, например, таких как практический запрет на заключение рентных договоров через представителя (в целях недопустимости введения в заблуждение получателя ренты, с одной стороны, и создания определенной гарантии устойчивости правовой связи для плательщика - с другой). К числу указанных инструментов можно отнести также решение вопроса о дееспособности получателя ренты в момент заключения договора путем исследования совокупности соответствующих доказательств, включая косвенные, либо решение вопроса о существенности того или иного нарушения договорных обязательств, допущенного плательщиком, опять же исходя из фактических обстоятельств дела.

В практике нотариусов нередко возникают вопросы о форме уведомления о намерении расторгнуть рентный договор, о процедуре выдаче нотариусами свидетельств о праве на наследство после плательщика ренты, о включении получателя ренты в круг наследников плательщика ренты по закону. Отмеченные проблемы свидетельствуют о необходимости разработки нормативных документов, создающих правовую базу для единообразного применения законодательства о рентных отношениях судами и нотариусами

## Заключение

В современном российском праве предусмотрены различные условия приобретения и отчуждения права собственности на ту или иную вещь (купля-продажа, аренда с правом выкупа). К ним можно отнести и ренту.

В соответствии с п.1 ст.583 Гражданского кодекса РФ по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество. Плательщик обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средств на его содержание в иной форме.

Существует три разновидности договора ренты: постоянная, пожизненная и пожизненное содержание с иждивением. Каждой из них посвящен отдельный параграф гл.33. Они совпадают в существенных признаках, но различаются между собой по ряду более частных моментов (например, форма предоставления содержания, его минимальный размер, сроки предоставления, субъектный состав обязательства, возможности правопреемства и выкупа ренты, последствия риска случайной гибели имущества и т.д.).

Субъектами договора постоянной ренты являются получатель ренты и ее плательщик. Получателями могут быть граждане любого возраста, а также некоммерческие организации, для которых выплата рентных платежей соответствует целям их деятельности, названным в учредительных документах, и не противоречит закону.

Согласно ст.596 Гражданского кодекса Российской Федерации пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными. Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. В случае смерти одного из них его доля в праве на получение ренты переходит к оставшемуся получателю. После смерти последнего получателя обязательство ренты прекращается.

Пожизненное содержание с иждивением - единственный вид договора ренты, который находит широкое практическое применение. В отличие от других видов ренты здесь предметом сделки служит только недвижимое имущество (жилой дом, квартира, земельный участок и т.д.). Недвижимость передают в собственность плательщика ренты, который обязуется взамен осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п.1 ст.601 ГК РФ). Содержание с иждивением может включать в себя обеспечение потребности в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, и уход за ним.

Как следует из ст.584 ГК РФ, обязательно нотариальное удостоверение договора ренты, а для договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, необходима также государственная регистрация. При совершении нотариального действия (удостоверение договора ренты) нотариус:

устанавливает личность гражданина, обратившегося за совершением нотариального действия, его представителя или представителя юридического лица (на основании паспорта или других документов);

выясняет дееспособность граждан и проверяет правоспособность юридических лиц, участвующих в сделке. В случае совершения сделки представителем проверяет и его полномочия;

зачитывает вслух участникам сделки ее содержание. Документы, оформляемые в нотариальном порядке, подписывают в присутствии нотариуса. Если гражданин вследствие физических недостатков, болезни или по каким-либо иным причинам не может лично расписаться, по его поручению, в его присутствии и в присутствии нотариуса сделку, заявление или иной документ может подписать другой гражданин с указанием причин, в силу которых документ не мог быть подписан собственноручно гражданином, обратившимся за совершением нотариального действия;

разъясняет сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Договоры отчуждения и о залоге имущества, подлежащего регистрации, могут быть удостоверены нотариусом при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество. Несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки (в случаях, установленных законом) влечет ее недействительность (п.1 ст.165 ГК РФ). Такая сделка считается ничтожной. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью. Она недействительна с момента совершения.

Главная привлекательность договора ренты для участников гражданского оборота состоит в том, что согласно п.1 ст.585 ГК РФ он предусматривает передачу имущества, которое отчуждается под выплату ренты получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Таким образом, плательщик ренты получает имущество в собственность. Данное обстоятельство предполагает возникновение у него прав, указанных в п.1 и 2 ст. 209 ГК РФ, а именно: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Он может отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Если договор ренты предусматривает передачу имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл.30). Если же имущество передают бесплатно, действуют правила о договоре дарения (гл.32), поскольку иное не установлено правилами гл.33 ГК РФ (Рента и пожизненное содержание с иждивением) и не противоречит существу договора ренты. Плательщику ренты необходимо знать, что заключение договора ренты обременяет недвижимое имущество, переданное под выплату ренты. Поэтому при совершении сделок с другими лицами он обязан уведомить другое лицо об обременении предмета сделки рентой. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность (ст.399) по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если ГК, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. В данном случае сторонам договора ренты необходимо руководствоваться Федеральным законом РФ “Об ипотеке (залоге недвижимости) ” от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является установление обязанности плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (ст.329 ГК РФ) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. При невыполнении плательщиком ренты указанных выше обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, последний вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (ст.587 ГК РФ).

Как гласит ч.1 и 2 ст.329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. Недействительность соглашения об обеспечении исполнения обязательства не влечет недействительности обязательства (основного).

За просрочку выплаты ренты ее плательщик уплачивает получателю проценты, предусмотренные ст.395 ГК РФ, если иной размер процентов не установлен договором. Таким образом, в договор ренты должны входить условия, предусматривающие ответственность плательщика за просрочку выплаты ренты. В нем необходимо сделать ссылку на ст.395 ГК РФ, предусматривающую ответственность за незаконное использование чужих денежных средств.

## Список использованной литературы и нормативных правовых актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г., 16 апреля, 15 мая, 26 ноября 2001 г., 21 марта, 14, 26 ноября 2002 г., 10 января, 26 марта 2003 г.).
2. Федеральный закон РФ “Об ипотеке (залоге недвижимости) ” от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ.
3. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
4. Распоряжение Президента РФ от 9 августа 1999 г. N 268-рп "О мерах по совершенствованию гражданского законодательства"
5. Положение о военно-врачебной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 20 апреля 1995 г. N 390 // СЗ РФ. 1995. N 19.
6. Постановление Правительства РФ от 13 августа 1996 г. N 965 "О порядке признания граждан инвалидами" // СЗ РФ. 1996. N 34. Ст.4127; Постановление Правительства РФ от 3 апреля 1996 г. N 392 (с изм. от 22 октября 1998 г.)"О государственной службе медико-социальной экспертизы" // СЗ РФ. 1996. N 15. Ст.1630; 1998. N 44.
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 октября 1998 г. N 13/14 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами" // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. N 11. С.7-14;
8. Постановление правительства Москвы от 18 января 2000 г. N 30 "О порядке переселения собственников, нанимателей, арендаторов и иных лиц из жилых помещений, подлежащих освобождению домов, в которых имеется муниципальная и государственная собственность города Москвы"
9. Устав, утвержденный распоряжением мэра г. Москвы от 19 января 1998 г. N 40-РМ "О совершенствовании деятельности по социальной поддержке и защите одиноких пенсионеров, добровольно передавших жилье в собственность г. Москвы".
10. Распоряжение Мэра Москвы от 19 января 1998 г. N 40-РМ "О совершенствовании деятельности по социальной поддержке и защите одиноких пенсионеров, добровольно передавших жилье в собственность г. Москвы" (с изменениями от 30 июня, 11 октября 1999 г.)
11. Распоряжение мэра г. Москвы от 31 июля 1995 г. N 363 (Вестник мэрии Москвы. 1995. N 15)
12. Постановление Правительства Москвы от 7 октября 2003 г. N 836-ПП
13. "Об увеличении денежных компенсаций, выплачиваемых Государственным унитарным предприятием Правительства Москвы "Московская социальная гарантия" одиноким пожилым гражданам и инвалидам, передавшим жилье в собственность города Москвы"
14. Письмо Госналогинспекции по г. Москве от 10 августа 1998 г. N 31-08/24466 "О договорах ренты"
15. Устав Государственного унитарного предприятия Правительства Москвы "Московская социальная гарантия"
16. Положение о порядке деятельности Государственного унитарного предприятия "Моссоцгарантия" по заключению и реализации договоров пожизненного содержания с иждивением (с изменениями от 30 июня 1999 г.)

Учебная и научная литература

1. Амфитеатров Т.Н. О праве личной собственности // Закон и право № 6 2001г.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения.М., 1997.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договоры о передаче имущества. Договорное право. Кн.2.М., 2002.
4. Витрянский В.В. Сборник статей. Вып.5/Исследовательский центр частного права. - М., "Статут", 2002,Гордон MB Радянське цивильне право. Харьков, 1966.
5. Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1999. N 5.
6. Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1998. N 5.
7. Залесский В.В. Обязательственное право. Гражданское право: учебник. Ч.2.М., 1998. С.143
8. Золотько Н.В. Проблемы правового регулирования договора ренты // Закон и судебная практика: Материалы научно-практической конференции. Краснодар, 2000.
9. Золотько Н.В. Развитие рентных отношений в России, исторический аспект // Научное обеспечение агропромышленного комплекса, материалы 2-й региональной научно-практической конференции молодых ученых. Краснодар: КГАУ, 2001.
10. Золотько Н.В. Рентный договор: рискуют все // Домашний адвокат. 2001 №21.
11. Золотько Н В Договор ренты в гражданском праве России Автореферат на соискание ученой степени кандидата юридических наук Краснодар, 2002.
12. Орловский П.Е. Право собственности в практике Верховного Суда СССР // Социалистическая законность. 1944. N 9-10.
13. Рясенцев В.А. Советское гражданское право. Т.2.М., 1976. С.32.
14. Рясенцев В.А. Договор отчуждения строения на условии пожизненного пользования // 1945. N 2.
15. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) /.М., 1997.
16. Сергеев А.П., Ю.К. Толстой Ю.К. Гражданское право: Учебник. ч.2.
17. Советское гражданское право / Под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. Ч.2. Киев, 1978.
18. Иоффе О.С. Обязательственное право.М., 1975.
19. Крашенинников П В. Российское жилищное законодательство.М., 1996.
20. Коняев Н., Круглов В. Договор купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца // Советская юстиция. 1974. N 6.
21. Лаасик Э.Я. Договор пожизненного содержания // Ученые записки Тартусского государственного университета Вып.84 Труды юридического факультета, I960.
22. Меерзон С. Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца //. Советская юстиция. 1971. N 14.
23. Мананкова Р.П. Правовой статус членов семьи по советскому законодательству. Томск, 1991.
24. Новоселова Л.А. О правовых последствиях нарушения денежного обязательства //. 1999. N 1. С.82-92, N 3. С.66-75; N 6.
25. М. Хохлов С.А., Козырь О.М., Маковский А.Л. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.2. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель.М., 1996.
26. Хохлов С.А. Указ. соч. С.320.: СЗРФ. 1996. №3.
27. Яковлева Е М Новые вилы договоров в гражданских кодексах союзных республик // Вопросы кодификации гражданского законодательства союзной республики. Сталинабад I960, с 109
28. Яргина Е.А. Проблемы защиты участников рентных отношений // Судебнаязащита прав граждан и юридических лиц. Материалы научной конференции - М, ИЗиСП, 2002,Яргина Е.А. Сравнительно-правовой анализ договора ренты и аренды. // "Нотариус", 2003, №3,Яргина Е.А. Договор ренты. // Актуальные проблемы гражданского права.
1. Золотько Н.В. Договор ренты в гражданском праве России Автореферат на соискание ученой степени кандидата юридических наук Краснодар, 2002, с 10 [↑](#footnote-ref-1)
2. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции: Книга 1. М., 1961. С.253, 254. [↑](#footnote-ref-2)
3. Дореволюционное российское законодательство не упоминало договорный институт ренты, хотя гл.19 Проекта Гражданского Уложения именовалась «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание», как отмечал в курсе гражданского права К.П. Победоносцев первый вид был «употребительным средством к обходу запретительных законов о процентах, а право на ренту второго рода было вещным». Победоносцев К. Курс гражданского права: Часть 3: Договоры и обязательства. СПб., 1890. С.353. [↑](#footnote-ref-3)
4. Доказательство этому можно найти в проекте Книги V Гражданского Уложения, внесенном 14 октября 1913 г. в Государственную Думу (см.: Герценберг В.Э., Перетерский И.С. Обязательственное право: Книга V Гражданского Уложения: Проект, внесенный 14 октября 1913 г. в Государственную Думу. СПб., 1914. С.199-201). [↑](#footnote-ref-4)
5. Яковлева Е М Новые вилы договоров в гражданских кодексах союзных республик // Вопросы кодификации гражданского законодательства союзной республики Сталинабад I960, с 109 [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Орловский П.Е. Право собственности в практике Верховного Суда СССР // Социалистическая законность. 1944. N 9-10. С.6-16; Рясенцев В.А. Договор отчуждения строения на условии пожизненного пользования // Там же. 1945. N 2. С. 23-25; Амфитеатров Т.Н. О праве личной собственности // Там же. N 8. С. 10-16. [↑](#footnote-ref-6)
7. Золотько Н.В. Указ соч., с 18. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Лаасик Э.Я. Договор пожизненного содержания // Ученые записки Тартусского государственного университета Вып 84 Труды юридического факультета, I960, с 67. [↑](#footnote-ref-8)
9. Хохлов С. А. Указ. соч. С. 320. :СЗРФ. 1996. №3. Ст. 145. [↑](#footnote-ref-9)
10. Указанные признаки «личного характера» подвида пожизненной ренты - «пожизненного содержания с иждивением» и созданного им «особого» правового режима иногда заводят исследователя слишком далеко. Так, М.В. Гордон «личное усматрение» (Гордон M.B. Радянське цивильне право. Харьков, 1966. С 212). Э.Я Лаасик же полагал одной из особенностей рассматриваемых отношений то, что соответствующий договор не может быть заключен через представителя (см. • Лаасик Э. Я. Указ. соч. С. 373) [↑](#footnote-ref-10)
11. ГУП "Моссоцгарантия" создано в соответствии с распоряжением мэра г. Москвы от 31 июля 1995 г. N 363 (Вестник мэрии Москвы. 1995. N 15) и действует на основании устава, утвержденного распоряжением мэра г. Москвы от 19 января 1998 г. N 40-РМ "О совершенствовании деятельности по социальной поддержке и защите одиноких пенсионеров, добровольно передавших жилье в собственность г. Москвы" (Там же. 1998. N 7). ГУП "Моссоцгарантия" согласует свою деятельность с комитетом социальной защиты населения г. Москвы, а директор предприятия по должности является заместителем председателя названного комитета. [↑](#footnote-ref-11)
12. Подробнее об этом договоре см.: Коняев Н., Круглов В. Договор купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца // Советская юстиция. 1974. N 6. С. 11-12; Меерзон С. Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца // Там же. 1971. N 14. С.25-26; Мананкова Р.П. Правовой статус членов семьи по советскому законодательству. Томск, 1991. С.115-133. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гражданин может быть признан инвалидом только государственной службой медико-социальной экспертизы (ранее ВТЭК) в порядке, установленном Правительством РФ (см.: Положение о военно-врачебной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 20 апреля 1995 г. N 390 //СЗ РФ.1995. N 19. Ст.1758; Постановление Правительства РФ от 13 августа 1996 г. N 965 "О порядке признания граждан инвалидами" // СЗ РФ. 1996. N 34. Ст. 4127; Постановление Правительства РФ от 3 апреля 1996 г. N 392 (с изм. от 22 октября 1998 г.) "О государственной службе медико-социальной экспертизы" // СЗ РФ. 1996. N 15. Ст. 1630; 1998. N 44. Ст.4127). [↑](#footnote-ref-13)
14. Заключение договоров пожизненного содержания с иждивением регулируется приложением N 2 к распоряжению мэра г. Москвы от 19 января 1998 г. N 40-РМ. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1998. N 5. С.12 [↑](#footnote-ref-15)
16. СЗ РФ.1998. N 29. Ст.3400. [↑](#footnote-ref-16)
17. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Отв. ред. О. Н. Садиков. М., 1997. С.163. [↑](#footnote-ref-17)
18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. С.560. См. также: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 октября 1998 г. N 13/14 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами" // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. N 11. С.7-14; Новоселова Л.А. О правовых последствиях нарушения денежного обязательства // Там же. 1999. N 1. С.82-92, N 3. С.66-75; N 6. С. 75-92. [↑](#footnote-ref-18)
19. См., в частности: Крашенинников П В. Российское жилищное законодательство. М., 1996. С. 151. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: Советское гражданское право / Под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. Ч. 2. Киев, 1978. С. 343. [↑](#footnote-ref-20)
21. См. Иоффе О.С Указ.соч. С. 300. [↑](#footnote-ref-21)