**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА РЕНТЫ

1.1 Понятие и развитие рентных отношений

1.2 Понятие и правовая природа договора ренты

2. ВИДЫ ДОГОВОРА РЕНТЫ

2.1 Договор постоянной ренты

2.2 Договор пожизненной ренты

2.3 Договор пожизненного содержания с иждивением

3. ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**ВВЕДЕНИЕ**

Договорной институт ренты, закрепленный в части второй ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, но был известен российской науке гражданского права. Исследователи русского гражданского права указывают на то, что законодательство хотя и не предусматривало договора о ренте, но и не запрещало его.Гражданский кодекс РСФСР 1964 г., введя нормы о купле-продаже жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, разрешил такие отношения только для случаев отчуждения индивидуальных жилых домов нетрудоспособными гражданами другим лицам, берущим на себя обязанности по пожизненному содержанию нетрудоспособного.

Переход России к рыночным отношениям, ниспровергшим принцип недопустимости ростовщичества, предопределил появление в новейшем российском гражданском законодательстве института договора ренты, который нашел свое закрепление в гл. 33 ГК РФ. Она вводит договор ренты в число сделок, прямо предусмотренных и урегулированных законом. При этом определяются как допустимые виды ренты, так и границы ее применения.

Необходимость создания норм, регулирующих договор ренты, была обусловлена вполне объективными причинами: одна из них это то, что рентные отношения приобрели массовый характер в повседневной жизни. В настоящее время заключение договоров ренты стало весьма распространенным явлением. Однако этот вид договора не всегда оправдывает ожидания как одной, так и другой стороны. Связано это, прежде всего, с алеаторной сущностью рентного договора. Сказанное не умаляет актуальности договора ренты, поскольку это гражданско-правовая сделка, заключаемая с очевидной выгодой для обеих сторон, и при правильном построении у нее гораздо больше достоинств, нежели недостатков.

**Состояние научной** разработки вопросов, связанных с заключением, исполнением и прекращением договора ренты, его место и роль в системе обязательственных правоотношений, свидетельствуют о том, что рентные обязательства требуют глубокого и детального изучения в условиях обновленного гражданского законодательства, а отдельные аспекты договора нуждаются в дальнейшем развитии и совершенствовании. Тема рентных отношений относится к числу недостаточно исследованных, а потому актуальных проблем гражданского права.

На сегодняшний день отсутствуют научные исследования комплексного характера о соотношении законодательно закрепленных норм, регламентирующих договор ренты, и сложившейся правоприменительной практики. Среди работ, посвященных историческому развитию рентных отношений, следует выделить труды К. Н. Анненкова, И. Л. Брауде, А. Ерошенко, Н. Коняева, В. Круглова, В. Маслова, С. Меерзон, К. Победоносцева, В. Рясенцева. Исследования правовой природы договора ренты представлены в трудах Ю. В. Бахаревой, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, В. С. Ема, П. В. Крашенинникова, К. Г. Нерсисян, А. Н. Тарасенковой, С. Г. Шевцова, Е. А. Яргиной и др.

Концептуальные проблемы правового регулирования рентных отношений затрагиваются в работе Е. А. Яргиной; исследование договора ренты в гражданском праве России в теоретическом аспекте представлено в трудах А. А. Воронина, А. Н. Голиковой, Н. Золотько, О. А. Марковой; особенности пожизненной ренты рассматривает Е. В. Лазарева.

В работе нашли свое отражение разъяснения президиумов Верховного Суда Российской Федерации, практика российских судов по вопросу юридической природы договора ренты, порядка его заключения, исполнения и расторжения.

**Новизна выпускной квалификационной работы** заключается в раскрытии проблем, возникающих на практике при заключении договоров ренты и существовании рентных отношений в последующем, отсутствие специальной законодательной базы, регламентирующей договор ренты, обуславливают цели и задачи дипломной работы.

**Цель выпускной квалификационной работы** заключается в комплексном исследовании особенностей гражданско-правового регулирования договора ренты с теоретической и практической точек зрения, выработке оптимальных предложений и рекомендаций по совершенствованию соответствующей законодательной базы.

Реализация поставленной цели предполагает решение следующих задач:

– исследовать правовую природу договора ренты;

– теоретически обосновать юридическую конструкцию договора ренты;

– раскрыть содержание различных видов договора ренты;

– выявить особенности оформления рентных отношений;

– исследовать содержание договора ренты и ответственность сторон;

– рассмотреть основания и правовые последствия расторжения договора ренты;

– провести анализ практики применения договора ренты;

– сформулировать предложения и рекомендации по совершенствованию действующего законодательства и практике его применения.

**Объект исследования** – гражданско-правовое регулирование договора ренты, а также механизм его реализации в правоприменительной практике.

Соответственно **предметом исследования** выступают нормы законодательства в их историческом развитии, судебная практика, связанная с договорами ренты.

**Теоретическую основу работы** составили труды российских и зарубежных ученых – правоведов К.Н. Анненкова, Т. Ариидзуми, М.И. Бару, И.Л. Брауде, М. И. Брагинского, С. Вагацума, В. Васильевой, В. В. Витрянского, В. С. Ема, О. А. Марковой, С. Меерзон, Л. Ж. Морандьер, У. Новопашиной, А. Пахомова, К. Победоносцева, Ю. В. Романец, В.А.Рясенцева, О.Н. Садикова, С. А. Хохлова, З. И. Цыбуленко, Е. А. Яргиной и др. В процессе подготовки работы была проработана гражданско-правовая литература, изучены статьи в периодической юридической печати. Для проведения сравнительной оценки отечественного законодательства проанализированы нормативные источники зарубежного гражданского права, в частности: Французский Гражданский кодекс, Гражданский кодекс Нидерландов.

**Эмпирическую базу исследования** составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Основы законодательства РФ "О нотариате", постановления Президиума ВС РФ и иные нормативные и правовые акты, регулирующие рентные правоотношения, материалы практики судов.

**Методологическую основу исследования** составляют общенаучные методы познания: диалектический, историко-правовой, сравнительного правоведения, логический, изучения документов, метод системного подхода. Принимая во внимание задачи, стоящие перед наукой гражданского права в настоящее время, и невозможность исследований и решения поставленных задач посредством использования исключительно отраслевой правовой материи, при осуществлении правового анализа в выпускной квалификационной работе также широко применялись частнонаучные методы, среди которых активно использовался исторический метод. Приоритетом частноправовых методов познания явился сравнительно-правовой метод. Нормативные акты, регулирующие договор ренты, не только рассматривались в хронологическом порядке, но и сопоставлялись между собой.

Исследование проводится по следующей схеме: историческое развитие и становление договора ренты – правовая природа договора ренты – разновидности договора ренты – правовой механизм регламентации договора ренты – общая характеристика договора ренты.

Практическая значимостьвыпускной квалификационнойработы состоит в том, что содержащиеся в нем выводы и предложения могут быть использованы для дальнейших теоретических исследований проблем договора ренты, совершенствования законодательства, дальнейшей разработки нормативной базы с применением ее в правоприменительной практике. Сформулированные автором предложения по преодолению противоречий законодательства, по соблюдению определенных правил исполнения договора пожизненного содержания с иждивением могут представлять интерес для специалистов, занимающихся проблемами права, а также гарантировать надлежащее исполнение договора ренты обеими сторонами. Результаты проведенного исследования могут быть использованы в научно-исследовательской деятельности по дальнейшей разработке проблемы договора ренты, а также в нотариальной и судебной практике. Материалы исследования могут найти применение в учебном процессе при чтении лекции и проведении семинарских занятий по гражданскому праву и специальным курсам в ВУЗах.

**Структура работы** обусловлена целью и задачами. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованных нормативно-правовых актов, специальной литературы и материалов судебной практики и приложений. Список включает 71 источник. Общий объем выпускной квалификационной работы – 88 листов машинописного текста.

**1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА РЕНТЫ**

**1.1 Понятие и развитие рентных отношений**

Ученые-правоведы, исследуя тот или иной институт, всегда обращались к рассматриванию вопроса о его правовых корнях, традициях и культуре, в которых он возник и развивался. Исторического аспект был необходим для полного и всестороннего рассмотрения любого правового явления в целях дальнейшего совершенствования законодательства. Это относится и к такому новому для нашей правовой системы - договору ренты.

Слово "рента" в современном языке имеет два значения: во-первых, - это определенный доход с капитала, имущества или земельного участка, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности, а во-вторых, - это определенная ежегодная сумма, уплачиваемая страховым обществом застраховавшемуся [59; 390]. Термин "рента" и обозначаемое им понятие зародились еще в древнем Риме. В переводе с латинского reddita, означает отданная (в кратком словаре иностранных слов - возвращенная, оплаченная). Это слово укоренилось во многих языках - французском (rente), немецком (rente), английском (rent) [51; 603]. Данный термин употреблялся до недавнего времени в основном как экономическое понятие. С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации отношения, обозначаемые этим термином, приобрели и правовой характер. Потому следует различать ренту как экономическую категорию и как юридическое понятие. Как юридическое понятие этот термин употребляется в более узком понимании и по существу отождествляется с договором ренты, таким образом, имея в виду лишь одно значение данного слова - доход, не связанный с предпринимательской деятельностью. В классической экономике рента - это доход, полученный владельцем земель или других природных ресурсов, выраженный в постоянной фиксированной сумме.

Различные правоотношения по выплате и получению ренты могут возникать на основе юридических фактов как внедоговорного, так и договорного характера. Рента (право на ее получение) может возникнуть как форма расчета, например, по арендному договору. Так, в соответствии с действующим голландским гражданским законодательством на арендатора может быть возложена обязанность выплачивать собственнику через регулярные и нерегулярные интервалы времени денежную сумму - ренту (ст. 85) [3]. Рентный долг может обременять недвижимое имущество в качестве абстрактного долга. Так, в § 1199 Германского Гражданского уложения закреплено, что поземельный долг может быть установлен таким образом, чтобы за счет земельного участка выплачивались периодические платежи в определенной денежной сумме (рентный долг) [27; 263]. Для большинства законодательных систем главным юридическим фактом, порождающим право на ренту, является договор ренты.

Договор ренты известен со средних веков. В литературе указываются две причины появления договора ренты в европейском законодательстве. В качестве первой причины, приведшей к появлению ренты (рентной аренды), известный французский цивилист Л.Ж. Морандьер называл недостаток наличных денег. Он писал, что "собственник, желавший продать свое недвижимое имущество, легче находил приобретателя, желавшего выплатить ему вечную ренту, чем такого, который бы согласился 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"[42; 253-254].

Эту же закономерность возникновения договоров ренты как следствия влияния норм канонического права на гражданско-правовые отношения отмечал и Г.Ф. Шершеневич. В своем "Курсе гражданского права" он писал: "В области обязательственного права влияние церкви было менее значительно, чем в вещном и семейном праве, но и здесь оно проявилось вследствие энергичного преследования процентов со стороны церкви. Оборот, который не в состоянии был обойтись без роста, принужден был прибегать к уловкам, чтобы избежать запрещений церкви. Отсюда немало форм сделок, объясняющихся почти исключительно этой целью, как например … rente constitue, rente fonciere (рента с капитала и поземельная – фр.)" [58; 33].

В литературе делается предположение, что зачатком ренты являлись отношения, возникающие на стадии разложения рабовладельческого общества, когда латифундист отделяется от хозяйствования на земле, и возникают отношения колоната. Рабовладельцы в форме земельной ренты присваивали прибавочный продукт, создаваемый колонами (полусвободными землевладельцами). Традиционно рента была связана с землей, и этим термином изначально обозначали не просто вид дохода, а поземельный доход. К.Маркс, анализируя формы феодальной ренты, имел в виду именно поземельную ренту. При феодализме земельная рента - господствующая форма присвоения прибавочного продукта в сельском хозяйстве. К.Маркс выделял три основные формы феодальной ренты: отработочную, продуктовую и денежную. Самой первой является отработочная рента или барщина. При такой форме ренты феодал присваивает прибавочный труд зависимых крестьян. Часть недели крестьяне работали на земле феодала, а оставшуюся часть - на своей земле. Отсутствие заинтересованности крестьян в отбывании барщины и, следовательно, меньшая производительность на земле хозяина постепенно привели к появлению продуктовой ренты. Феодал теперь присваивает не труд крестьянина, а его прибавочный продукт. Продуктовая рента сменяется рентой денежной, когда вместо прибавочного продукта крестьянин отдает деньги от реализации этого продукта. Денежная рента является последней и высшей формой феодальной ренты. В своем дальнейшем развитии денежная феодальная рента сменяется капиталистической рентой. В данном случае уже не весь прибавочный продукт, а только часть его принимает форму ренты. Такая рента существует в виде двух разновидностей: абсолютная рента и рента дифференциальная. Абсолютная рента не зависит от плодородия и местоположения земельных участков и представляет собой разницу между рыночной стоимостью сельскохозяйственной продукции и общественной ценой производства или излишек прибавочной стоимости, производимой работниками в сельском хозяйстве, над средней прибылью. Дифференциальная рента связана с различиями в естественном плодородии почвы и местоположением отдельных земельных участков по отношению к рынку и представляет собой разность между рыночной стоимостью продукта и индивидуальной стоимостью. Формами присвоения капиталистической ренты служат аренда земли, проценты по ипотечному долгу, земельный налог [41; 96-111].

В постклассическую эпоху на востоке Римской Империи конструкция ius in agro vectigali получила распространение как ius perhetuum и ius emphyteuticum (от греч. "насаждать"). Унификация режима была произведена конституцией императора Зенона (474-491), по которой эмфитевсис стал считаться третьем типом (tertiym genus) 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. Специфика нового права отразилась в распределении риска: общий и случайный ущерб нес собственник, тогда как эмфитевта - particulare vel aliud leve damnum (особый или иной легкий ущерб).

Император Юстиниан восстанавливает конструкцию ius in re aliena. Права собственника выражались в обязанности эмфитевты ежегодно вносить ренту (canon), преимущественном праве на покупку участка от эмфитевты (ius praelatonis), а также вправе на 2% от суммы сделки при отчуждении участка третьему лицу (названное в среднее века laudemium). Пренебрежение этими обязанностями (в частности — неуплата канона в течение трех лет) лишало эмфитевту прав на участок. Эмфитевсис, по мнению В.В. Залесского, получил особое значение в средние века, став моделью для конструкции феодальной собственности: права сеньора были описаны как явная собственность (dominium eminens), а права вассала уподоблены собственности (dominium utile) [45; 211]. Существенное различие заключалось в том, что вассал (в отличие от лично зависимого крестьянина) не обязан совершать в пользу сеньора никаких имущественных платежей, иными словами является собственником феода, тогда как постклассический институт представлял собой эклектическое смешение личных и реальных прав, типичное для эпохи вульгаризации римского права, и не может быть адекватно описан в понятиях разделенной собственности [33; 469].

На Руси в правде Ярослава, известной по записи начала XI века, но по содержанию относящейся к более раннему времени - к X и отчасти к IX веку, речь идет о мужах - рыцарях, хотя и вышедших из общин и успевших стать в значительной мере над ними, но еще не потерявших с ними связи, владеющих не только своими конями, доспехами и платьем, но и челядью. Несомненно, отношения рыцаря с челядью строятся на принципе отработочной ренты. Аналогичные примеры можно встретить в Правдах, хронологически следующих за Древнейшей. Различные "работные люди" рядовичи, закупы, вдачи, пушечники, задушные люди, изгои и, вероятнее всего, частично смерды работали на барской земле под непосредственным надзором приказчиков. Необходимость непосредственного принуждения (в частности, применения физического наказания к закупам "про дело" даже по законом Владимира Мономаха, принятым после киевского восстания закупов) объясняется формой ренты - отработочной, соответствующей недостаточности государственного аппарата.

Однако здесь же возникают и развиваются новые формы ренты. Ярослав в 1031 году посадил своих пленных на реке Роси. В более поздних источниках видно, что пленные Ярослава и их потомки живут на этой земле и обрабатывают ее, в первую очередь, в пользу князя. Очевидно, здесь применялись принципы ренты продуктами [26; 291].

В средние века договор ренты был известен в двух разновидностях и в зависимости от ее источника - рента с недвижимого имущества (R.fonciere) и рента с капитала (R.constituee). Рента с недвижимости была наследственной или вечной. Собственник продавал недвижимое имущество кредитору с тем, чтобы получить под него определенную сумму денег, а затем оно возвращалось к нему для использования на правах зависимого владельца. Владелец обязан был вечно платить ежегодную ренту. Рента с недвижимости обременяла не лицо, а имение. Она уплачивалась каждым владельцем недвижимости покупщику, его наследникам или каждому держателю рентного документа, получившему его по передаточной надписи, (позднее без нее; документ обращается в бумагу на предъявителя). Лицо, получившее имение могло освободиться от повинности платить ренту не посредством выкупа, который не допускался, а лишь посредством передачи имения другому владельцу. Он мог и просто бросить имущество и этим освободиться от уплаты. Право кредитора вступления во владение оставленным домом было признано за кредитором лишь позднее, поэтому в городах встречались ряды заколоченных домов. Известный ученый-цивилист К.П. Победоносцев по данному аспекту писал, что "договор такого рода соответствовал состоянию тогдашнего хозяйства и потребностям кредита: хозяйство было первобытным, то есть неделимое, и главная ценность недвижимого имущества состояла во внутренней производительности почвы и угодий, не подлежавшей верному и постоянному учету; а с другой стороны. Денежный личный кредитор не был обеспечен во взыскании своего долга с наследников в случае смерти должника" [47; 345]. Сначало на одно и тоже имущество не допускалось установление нескольких рент (cens sur nva lien - французское правило). Позднее это правило утратило свое значение, так как ценность первоначальных рентных платежей уменьшалась, а ценность имущества возрастала, и по этому стало возможным установление на одно имущество нескольких рент, а это, в свою очередь, приводило к тому, что вечные ренты поглощали все доходы, стесняя свободу зависимого владельца. Поэтому уже с XIII века возникает право должника на выкуп ренты. В последствии с развитие и усилением роли денежного капитала кредит устанавливался и на других основаниях. "Ныне, указывал К.П. Победоносцев, - кредит утверждается преимущественно на личном доверии и на уверенности в способах высказывания, а в недвижимом имении ищет лишь дополнительного обеспечения; ипотеки вошли в общее употребление" [47; 345]. Таким образом, рента с недвижимости, постепенно изменялась и развивалась, преобразуясь в две конструкции - собственно поземельную ренту, но уже с правом выкупа, она причислялась, как правило, к личным, а не к вещным правам (как во французском законодательстве), и ипотека - как результат преобразования рентных отношений в ипотечные (как в германском законодательстве).

Второй вид договора - рента с капитала или установочная рента, также получил широкое распространение в средние века в западном законодательстве, но уже по другой причине. Церковь и светское законодательство запрещали процентные займы, которые клеймились как ростовщические. Для того чтобы обойти запретительные законы о процентах, люди заключали договор ренты, по которому капитал отдавался в пользование лицу или учреждению не за известные проценты, а с тем чтобы лицу, передающему капитал, уплачивалась ежегодная определенная сумма денег в виде периодических платежей (рента). Такая пожизненная рента, как правило, обусловленная жизнью кредитора или третьего лица, могла быть установлена в пользу кредитора, третьего лица, или нескольких лиц. Подобный договор мог оформляться и дарственным способом по правилам о дарении или о завещании. Этот институт ренты получил развитие, особенно в городах. Договоры пожизненной ренты часто заключались с особыми товариществами или государственными и городскими учреждениями. Право на ренту этого вида было вещное, соединявшееся с записью акта в поземельную книгу, и повинность платежа лежала не на лице, а на имении. Освободиться от этой повинности можно было не посредством выкупа, который не допускался, а лишь посредством оставления имения, или передачи его другому владельцу [47; 351-352]. Непосредственным поводом к использованию соответствующих отношений и их регулированию послужило главным образом, недостаточное развитие кредита. Рассматриваемый институт возник как одно из средств обеспечения получения дохода и сразу же разделился на два в зависимости от продолжительности действия соответствующего источника средства.

В российском гражданском законодательстве развернутые правила, регулирующие отношения, которые связаны с отчуждением имущества под выплату бывшему собственнику или другому лицу денежного или иного содержания (ренты), появились впервые [30; 128]. В Своде законов Российской империи соответствующему договору не нашлось места. И хотя договорный институт ренты отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, но был известен российской науке гражданского права. Еще К.Н. Анненков обратил внимание на то, что "не может быть, кажется, никакого сомнения в том, что и у нас, подобно тому, как и по праву римскому, основанием возникновения обязательства доставлять содержание одними лицами другим может служить не только закон, но также договор как соглашение о таком предмете, который никак не может считаться предметом, законом запрещенным" [53; 566]. Известный российский цивилист К.П. Победоносцев писал, что "наше законодательство не имеет особого разряда для договора ренты и не упоминает о нем. Однако, по общему правилу 1528 и 1530 ст. Зак. Гражд., возможно и у нас заключение подобного договора..." [47; 353]. Незадолго до Октябрьской революции имела место попытка законодательного закрепления института договора ренты. В проекте книги V Гражданского Уложения, внесенном 14 октября 1913 г. в Государственную Думу, гл. XIX именовалась "Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание" [28; 199-201]. Интересно, что в проекте Гражданского Уложения давались определения договора о пожизненном доходе (ренте) (ст. 1100) и его разновидности - договора о пожизненном содержании (ст. 1101), а понятие постоянной ренты, известное современному российскому законодательству, отсутствовало [34; 12].

Гражданское законодательство послереволюционной России прошло в известной мере путь от более узкого до широкого понимания ренты. ГК РСФСР 1922 г. не упоминал ни о ренте как таковой, ни о какой-либо из ее разновидностей. В ГК РСФСР 1922 г., как и в других актах гражданского законодательства того времени, договорные модели, подобные договору ренты, отсутствовали в силу причин идеологического порядка: никакое ростовщичество не допускалось вообще. Вместе с тем, уже в годы нэпа участились случаи заключения договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Такие договоры неоднократно рассматривались судами. Ориентация судов при этом легко угадывается из разъяснения отдела НКЮ N1103 от 12 октября 1923 г., в котором относительно передачи жилых строений под предоставление иждивения продавцу покупателем сказано, что "либо эта сделка притворна, прикрывая фактическое дарение, либо она явно не выгодна для одной из сторон и заставляет подозревать ростовщический элемент"[25; 112-113]. Включение в цену продаваемого дома обязательства покупателя содержать (кормить) продавца до смерти последнего или предоставление ему на тот же неопределенный срок бесплатно помещения, во-первых, лишает элемент цены, какой бы то ни было точности и определенности и с этой стороны может считаться противоречащим ст. 180 ГК РСФСР 1922 г., во-вторых, вносит в гражданско-правовую сферу совершенно несвойственный ей элемент социального обеспечения [29; 647]. 14 сентября 1925 г. Пленум Верховного Суда РСФСР, ссылаясь на ст. 130, 180 ГК РСФСР 1922 г., признал, что договоры продажи строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания недействительны как договоры без установления платежа и покупной цены. Вместе с тем Верховный Суд РСФСР констатировал, что, "исходя из бытовых экономических условий переживаемого периода, судам приходится в отдельных случаях признавать такие сделки, в частности в деревне, действительными, поскольку их расторжение нанесло бы вред слабейшей стороне, являющейся продавцом" [24; 137].

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 по отчуждению жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Иная, отличная от существовавшей во времена нэпа социально-экономическая ситуация побуждала многих ученых искать теоретическое обоснование для признания указанных договоров действительными. Их аргументы концентрированно выражались в следующем:

а) в гражданском законодательстве РСФСР нет исчерпывающего перечня всех видов договоров, и отсутствие в ГК РСФСР упоминания о том или ином договоре не означает его недействительности;

б) договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания - это тип безымянного возмездного договора: в нем есть и цена в виде натурального эквивалента[49; 23-26].

Уже в последние месяцы войны были опубликованы в порядке обсуждения статья В.А. Рясенцева [49; 23-25], а вслед за ней работы М.И. Бару [21; 193], А.А. Ерошенко [35; 26]. Указанные авторы выступали в основном за включение соответствующего договора в новый Гражданский кодекс, который предстояло принять. Правда были и противники, которые отрицали необходимость признания законодателем соответствующих договоров. Примеров таких взглядов могла служить позиция И.Л. Брауде, избравшего едва ли не наиболее убедительный для того времени аргумент: он сослался на то, что такого рода сделки противоречат правилам социалистического общежития [24; 26].

Все же законодатель счел недостаточно обоснованными подобные сомнения, и усилия ученых не пропали даром. С учетом их мнения, а также объективно сложившихся общественных потребностей при принятии ГК РСФСР 1964 г. была допущена возможность рентных отношений, правда, в весьма ограниченной сфере. В ГК 1964 г. две статьи - 253 и 254 были посвящены близкому к ренте вопросу - купле-продаже жилого дома с условием пожизненного содержания. Однако статьи эти предусматривали больше ограничений, нежели, управомочивающих норм о рентных отношениях. Ограничение по предмету заключалось в том, что рентные (квази-рентные) отношения могли устанавливаться только по поводу жилого дома или его части. Субъектный состав возможных получателей содержания ограничивался только лицами нетрудоспособными по возрасту или состоянию здоровья. А по существу правоотношений главное ограничение состояло в том, что в обмен на отчуждаемое имущество эти лица могли получать только содержание (обеспечение) в натуре - жилище, питание, уход и т.п., но не деньги. Подобно РСФСР договоры о содержании признали и все другие союзные республики, принявшие в эти годы новые гражданские кодексы.

В настоящее время для граждан все указанные ограничения сняты, и определенные запреты касаются только юридических лиц и их отдельных разновидностей. Рента - одно из существенных новшеств современного российского законодательства. Переход России к рыночным отношениям предопределил появление института договора ренты.

**1.2 Понятие и правовая природа договора ренты**

В настоящее время в связи с изменением социально-экономической обстановки, в связи с массовым появлением рентных отношений в реальной жизни потребность в их законодательной регламентации существенно возросла. Нормы главы 33 Гражданского кодекса РФ призваны восполнить образовавшийся правовой вакуум и внести в рассматриваемую сферу должную упорядоченность [31; 152]. ГК РФ является единственным источником правового регулирования договора ренты. Никакие федеральные законы или подзаконные нормативные правовые акты его не дополняют и в компетенцию субъектов РФ его регулирование не входит.

Рента относится к группе институтов гражданского права, связанных с отчуждением (за плату или бесплатно) имущества, которая обеспечивает регулярный гарантированный доход, получаемый лицом в обмен на отчуждение имущества, сопряженный с риском и неопределенностью размера ренты в силу длительности выплаты рентных платежей [37].

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 [5; 218]. В соответствии с этим определением сторонами договора ренты являются получатель ренты и ее плательщик:

а) получатель ренты (рентный кредитор) - лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты);

б) плательщик ренты (рентный должник) - лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту) [53; 353].

На вопрос о том, кто может быть получателем и кто - плательщиком ренты, в законе нет прямого ответа. Поэтому круг лиц, которые вправе стать сторонами такого договора, следует определять исходя из системного анализа норм общей части гражданского законодательства и непосредственно норм гл. 33 ГК РФ [34; 11].

Получателями рентыв договоре пожизненной ренты и его разновидности - договоре пожизненного содержания с иждивением - в силу самой сущности этих договоров могут быть только граждане. В п. 1 ст. 589 ГК указано, что получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Получатель ренты может не совпадать с лицом, передающим имущество под выплату ренты. Например, пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого гражданина или группы граждан (п. 1, 2 ст. 596 ГК РФ)**.** Лицо, передающее имущество под выплату ренты, не будет ее получателем, если в качестве такового назовет в договоре или завещании другое лицо. Получателей ренты может быть несколько, равно как и плательщиков [37].

Плательщиками ренты(рентными должниками) могут быть любые граждане и юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты[56; 320]. Но следует иметь в виду, что сама способность субъекта выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты, является свойством фактического порядка и определяется в период заключения договора и служит для получателя ренты основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным субъектом. Вместе с тем, эта способность может определяться и юридическими критериями (например, в случаях, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты).

Плательщик ренты именно периодически либо выплачивает получателю ренты определенную в договоре ренты денежную сумму, либо предоставляет последнему средства на его содержание в другой форме (например, одежду, пропитание, топливо, ухаживает при болезни). Периодичностьвыплаты ренты зависит от вида договора ренты. Таким образом, договор ренты имеет место тогда, когда рента передается именно в обменна передачу в собственность определенного в договоре имущества. Если же это имущество просто продается собственником, либо обменивается на другое имущество, либо передается безвозмездно, налицо не договор ренты, а договор купли-продажи, договор мены или договор дарения [48; 178].

Предмет договора ренты определен законодателем в п. 1 ст. 583 ГК РФ весьма обобщенно: указано, что получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество. Точно назван лишь предмет договора ренты с условием пожизненного содержания с иждивением - предметом такого договора является недвижимое имущество (п. 1 ст.601 ГК РФ). Конкретный состав и виды имущества, которое может служить предметом договоров постоянной и пожизненной ренты, могут быть определены только путем доктринального толкования действующих норм гражданского законодательства с учетом тенденций правоприменительной практики.

В силу ст.128 ГК РФ под понятие "имущество" подпадают вещи, включая деньги, ценные бумаги и имущественные права [5; 64]. По точному смыслу п. 1 ст. 583 ГК получатель ренты передает плательщику ренты имущество **в** собственность.Согласно господствующей в науке континентального гражданского права доктрине, объектом права собственности могут быть только индивидуально-определенные вещи. Поэтому предметом договора ренты могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги. Безналичные деньги, являющиеся по своей природе не вещами, а правами требования, "бездокументарные ценные бумаги", являющиеся особым способом фиксации прав, равно как и иные имущественные права, не могут быть объектами права собственности, а соответственно, предметом договора ренты [32; 313, 322]. Проблема возможности передачи под выплату ренты безналичных денег и бездокументарных ценных бумаг требует дальнейшего обсуждения, так как в настоящее время теоретические вопросы о понятии объекта права собственности, о природе и сущности безналичных денег и бездокументарных ценных бумаг являются предметом многочисленных жестких дискуссий. Не могут быть предметом договора ренты работы, услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, нематериальные блага.

Вместе с тем нет теоретических препятствий для закрепления в законодательстве возможности передачи под выплату ренты имущественных прав, информации, результатов интеллектуальной деятельности, в том числе исключительных прав на них, выполнение работ и оказание услуг с этой же целью. В качестве примера можно привести норму из гражданского законодательства Японии, которая предусматривает возможность ренты в форме пожизненного содержания гражданину, проработавшему длительное время в пользу плательщика[50; 122]. Ведь конструкция договора ренты может быть смоделирована и без указания о том, что имущество передается в собственность плательщика ренты. Именно так, например, решен вопрос в ст. 2367 Гражданского кодекса Квебека, в которой указано, что договором, утверждающим ренту, является договор, по которому одно лицо обязуется безвозмездно или в обмен на отчуждение капитала в его пользу осуществлять периодические платежи другому лицу, получателю ренты, в течение определенного срока [2; 349].

Различия в правовом режиме имущества, которое может быть предметом договора ренты, предопределяют особенности порядка передачи (отчуждения) того или иного имущества под выплату ренты. Так, возмездное отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества потребует соблюдения норм о порядке передачи недвижимого имущества во исполнение договора продажи недвижимости, предусмотренных в ст. 556 ГК РФ; отчуждение под выплату ренты ценных бумаг потребует соблюдения предписаний ст. 146 ГК РФ о порядке передачи прав по ценной бумаге и т. д. При передаче получателем ренты плательщику ренты денежных средств под выплату ренты заключается договор, сходный с договором займа, но он имеет существенное отличие от последнего: на плательщика ренты не может быть возложена обязанность по возврату получателю ренты полученных от него в собственность денежных средств.

Денежные средства могут быть переданы под выплату ренты в различных формах. Интересный пример приводит К. Победоносцев, описывая доходные государственные четырехпроцентные билеты, он показывает, что "частное лицо отдает правительству свой капитал на бессрочное время, так что правительство предоставляет себе платить или не платить капитал, а производить только ежегодный непрерывный доход, в виде процентов. Эти капиталы вносятся в государственную долговую книгу и не подлежат секвестру за долги владельца билета. И кредитор-вкладчик в общем порядке не может быть принужден к обратному получению капитала" [47; 353-354].

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации [5; 218]. Данное требование является вполне оправданным, поскольку договоры ренты чаще всего заключаются лицами, нуждающимися в особой правовой защищенности (пенсионерами, инвалидами), здесь нередки попытки злоупотреблений и обхода закона, заключающие его лица часто имеют слабое представление о своих правах и последствиях заключения договора и т. п. В этих условиях помощь нотариуса, в частности установление им подлинной воли сторон, заключающих договор, и проверка законности его содержания, способна оказаться неоценимой услугой для обеих сторон и предотвратить последующие судебные споры.

Независимо от того, какое имущество передается по договору ренты, и независимо от состава сторон в договоре ренты, данный вид договора должен иметь письменную форму и подлежит нотариальному удостоверению как отдельный документ, подписанный сторонами (иные правила п. 2, 3 ст. 434 ГК РФ не подлежат применению). Государственная регистрация договора ренты (упоминаемая в ст. 584) осуществляется учреждениями юстиции путем внесения договора ренты в Единый государственный реестр регистрации недвижимости и сделок с ним и выдачи документа о зарегистрированном договоре ренты либо совершения надписи на нем [48; 178-179].

Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой (п. 1 ст. 165, ст. 584 ГК РФ). Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться в силу п. 3 ст. 433 ГК РФ незаключенной сделкой, так как ст. 584 ГК РФ не содержит указания на его недействительность. Повышенные требования законодателя к оформлению договора ренты призваны максимально гарантировать интересы получателя ренты [23; 54].

В договоре должно быть отражено: обязательство получателя ренты передать свое имущество за плату или бесплатно в собственность другой стороне; обязательство плательщика ренты систематически выплачивать платежи получателю на протяжении времени действия договора; размер ренты и обеспечение выплат; сроки выплаты рентных платежей; условия расторжения договора; иные условия [57; 22].

При удостоверении договора ренты и пожизненного содержания с иждивением нотариусу гражданами предоставляются следующие документы:

паспорта или другие документы их заменяющие; справка бюро технической инвентаризации на сделку; правоустанавливающий документ на недвижимость, т.е. документ, подтверждающий право собственности получателя ренты на конкретное имущество; выписка из Поземельной книги, выданная Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству (для квартир не требуется); также предоставляется согласие сособственника в случае, если передаваемое имущество является совместной собственностью; справка ЖЭУ о прописке; и справка налоговой инспекции об отсутствии задолженности по налогу на имущество, полученное в дар или по наследству [69].

С 01 января 2005 года размеры государственной пошлины, взимаемые за удостоверение договоров ренты (пожизненного содержания с иждивением) составляют:

- 0,5 % суммы договора, но не менее 300 рублей и не более 20 000 рублей;

за удостоверение сделок, предмет которых не подлежит оценке (например, согласие супруга (-и) и отказ от преимущественного права) - 500 рублей;

за свидетельствование подлинности подписи супруга (-и) на заявлении о согласии, подписи сособственников на заявлении об отказе от преимущественного права - 100 рублей;

за удостоверение доверенностей на право пользования и (или) распоряжения недвижимым имуществом: детям, в том числе усыновлённым, супругу, родителям, полнородным братьям и сестрам - 100 рублей; другим физическим лицам - 500 рублей;

за удостоверение соглашения об изменении или о расторжении нотариально удостоверенного договора - 200 рублей.

За нотариальные действия, совершаемые вне помещения нотариальной конторы, пошлина (тариф) взимается в полуторакратном размере. При этом нотариусу возмещаются также и его фактические транспортные расходы за выезд.

От уплаты госпошлины (тарифа) освобождены: Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы, участники и инвалиды Великой Отечественной войны – полностью; инвалиды I и II групп - на 50 % . Лицам, имеющим перечисленные льготы, необходимо будет представить документы, подтверждающие их права на эти льготы [6; 354-358;375-378;381-382].

Ни в НК РФ, ни в Основах законодательства о нотариате не упоминается теперь о пошлине или тарифе за составление проектов документов и выполнение технической работы. Этот пробел большинством нотариусов широко используется: плата за указанные услуги может превышать тариф за соответствующее нотариальное действие в разы! В любом случае рекомендуется заранее, до начала подготовки договора к подписанию согласовать с нотариусом общую стоимость всех услуг. Какая из сторон (и в какой пропорции) берёт на себя эти расходы решается по соглашению между сторонами [65].

Договор ренты принадлежит к группе институтов гражданского права, предусматривающих отчуждение имущества за плату или бесплатно. В первом случае имущество отчуждается с условием предоставления в обмен на него не только периодических рентных платежей, но и оплаты его стоимости. Однако более типичным для подавляющего числа случаев рентных отношений представляется отчуждение имущества в собственность плательщика ренты, бесплатно с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей. Тем самым договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам, и в этой связи он сходен с договорами займа, купли-продажи, мены и дарения. Хотелось бы отметить, что при отчуждении под выплату ренты любого имущества, приобретенного собственником в период брака на совместные средства, как подлежащего, так и не подлежащего регистрации, для заключения договора ренты требуется нотариально удостоверенное согласие супруга получателя ренты на передачу имущества под выплату ренты (п. 3 ст. 35 СК РФ) [7; 28-29]. Аналогичное согласие на заключение договора требуется и от супруга плательщика ренты, поскольку расходы по выплате рентных платежей будут производиться также из совместных средств супругов. При отсутствии у какой-либо из сторон договора супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое имущество (денежные средства), об этом подается соответствующее заявление, с содержанием которого должна быть ознакомлена другая сторона [64].

Сходство договора ренты с договорами о передаче имущества не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров. Договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, которое для последнего нередко является единственным источником получения средств на существование. Возникающие из договора ренты отношения носят длительный, стабильный, а при пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением – и личный характер, т. е. неразрывно связаны с личностью должника (получателя ренты) [54; 7]. Механизм правового регулирования рентных отношений построен с таким расчетом, чтобы поддерживать эти их качества. Одновременно с этим для ренты, как никакого другого договора, характерен признак алеаторности (рискованности, от лат. alea - игральная кость, случайность). 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 [36; 295], то есть договор ренты сопряжен с риском того, что размер рентных платежей окажется больше или, напротив, меньше стоимости отчужденного под выплату ренты имущества. Считается, что, заключая рентный договор, стороны осознают данное обстоятельство и с ним соглашаются. Поэтому противоречило бы самой сути рассматриваемого договора введение в него условия о том, что общий размер рентных платежей, который может быть выплачен получателю ренты, ограничивается стоимостью переданного имущества.

Следует иметь в виду, что в гл. 33 ГК РФ договор ренты сконструирован как реальный. Как и любой реальный договор, договор ренты считается заключенным с момента передачи вещи. Даже если стороны составили письменный документ и заверили его у нотариуса, до момента передачи вещи плательщику ренты этот договор не считается заключенным, вследствие чего права и обязанности по данному договору не могут возникнуть. Следующее юридическое свойство договора ренты заключается в том, что этот договор является односторонним, то есть порождающим у одной стороны только права, а у другой - только обязанности. После передачи имущества получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами. Обязанность получателя ренты передать имущество реализуется в момент заключения договора. Поскольку получатель ренты не несет никаких обязанностей по договору, ответственность на него по данному договору Гражданским кодексом РФ также не возлагается.

К договору ренты возможно применение в субсидиарном порядке норм о договорах купли-продажи и дарения, если это не противоречит существу данного договора (п. 2 ст. 585 ГК РФ) [5; 219]. Это объясняется тем, что отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено либо за плату (по модели отношений купли-продажи), либо бесплатно (по модели отношений дарения). Это необходимо иметь в виду при решении вопроса о реальности или консенсуальности договора ренты.

В литературе, основанной на Гражданском кодексе РФ, обозначились три точки зрения. Одни считают договор ренты реальным, в то время как, по мнению других это договор консенсуальный, а третьих - в зависимости от объекта либо реальный (при отчуждении движимого имущества), либо консенсуальный (при отчуждении недвижимого имущества). Известно, что, в конечном счете, деление договоров на реальные и консенсуальные основано на различии той роли, которую играет связанная с договором передача вещи (имущества). При реальном договоре передача - необходимый элемент его заключения, а потому: нет передачи - нет и договора. В отличие от этого консенсуальным считается договор, заключенный еще до передачи вещи, вследствие чего собственно передача составляет элемент содержания (исполнения) договора.

Имея в виду указанный критерий, применительно к пожизненному содержанию с иждивением (а теперь - к ренте) следует признать, что легальное определение реального договора в части, относящейся к платежам ренты, должно было содержать формулу "передает в собственность", а консенсуального - "обязуется передать в собственность" [22; 630].

Устанавливая возможность применения к отношениям сторон по передаче имущества правил о купле - продаже, законодатель подразумевал, прежде всего, возложение на получателя ренты обязанностей по передаче имущества и ответственности за их неисполнение, иначе ссылка на нормы, регулирующие куплю - продажу, просто теряет смысл. Следовательно, в силу ст. 585 получатель ренты является носителем не только прав, но и обязанностей, прежде всего обязанности передать плательщику ренты имущество, указанное в договоре. За неисполнение или ненадлежащее исполнение этих обязанностей получатель ренты несет ответственность, предусмотренную нормами о купле - продаже и дарении. Но в этом случае договор ренты становится консенсуальным и взаимным, что, как указывалось выше, противоречит ст. 583 и гл. 33 ГК РФ в целом. Таким образом, получается своеобразный замкнутый круг. С одной стороны, к отношениям между получателем и плательщиком ренты по передаче имущества следует применять в силу п. 2 ст. 585 ГК РФ правила о договорах купли - продажи и дарения, с другой стороны, в силу этой же статьи данные правила нельзя применять, поскольку они противоречат юридической природе и, следовательно, существу договора ренты. Логичнее всего было бы внести изменения в Гражданский кодекс РФ, отдельно предусмотрев последствия отказа от передачи имущества плательщику ренты. Можно было бы изменить конструкцию договора ренты и сделать его консенсуальным и взаимным. В этом случае отсылка к договорам купли - продажи и дарения будет правомерной и не противоречащей юридической природе договора ренты.

Договор ренты является возмездным.Это проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю рентных платежей (ренты, рентного дохода) взамен имущества, полученного в собственность. Право получения рентных платежей (ренты, рентного дохода) возникает у получателя ренты только после передачи имущества под выплату ренты. С этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей у плательщика ренты.

Рентные платежи могут осуществляться в форме денежных выплат (п. 1 ст. 590, п. 1 ст. 597 ГК РФ), а также в форме предоставления иждивения, включающего обеспечение потребностей в жилье, питании, одежде и т. п. (п. 1 ст. 602 ГК РФ). В законе может устанавливаться минимальный размер пожизненной ренты (п. 2 ст. 597 ГК РФ) и минимальной стоимости общего объема содержания с иждивением (п. 2 ст. 602 ГК РФ) [5; 218-223]. Цель подобных предписаний закона - защита интересов рентного кредитора и установление объективных критериев отграничения притворных сделок ренты, прикрывающих иные сделки. Независимо от формы все рентные платежи должны иметь соответствующую денежную оценку. Дополнительно хотелось бы рассказать об очень интересном примере, который приводит К. Победоносцев. Описывая доходные государственные четырехпроцентные билеты, он показывает, что "частное лицо отдает правительству свой капитал на бессрочное время, так что правительство предоставляет себе платить или не платить капитал, а производить только ежегодный непрерывный доход, в виде процентов. Эти капиталы вносятся в государственную долговую книгу и не подлежат секвестру за долги владельца билета. И кредитор-вкладчик в общем порядке не может быть принужден к обратному получению капитала" [47; 353-354].

Закон не ограничивает плательщика ренты вправе распоряжаться приобретенной в собственность недвижимостью. Она не исключается из гражданского оборота. Он может ее продать, подарить и иным образом осуществить ее отчуждение новому приобретателю, после чего освобождается от исполнения своих обязательств по выплате ренты. Однако для нового приобретателя недвижимость обременена - обязательства плательщика ренты автоматом переходят на нового приобретателя. Поэтому новых приобретателей имущества плательщик ренты должен предварительно известить, что данный объект недвижимости обременен рентой. На передачу обремененного рентой имущества новому приобретателю не требуется согласия получателя рентных платежей [37], если только это не договор пожизненного содержания с иждивением.

В большинстве правовых систем закон, защищая интересы рентного кредитора, ограничивается только установлением права следования рентного обременения за недвижимым имуществом. По российскому законодательству рентное обременение связывает не только недвижимое имущество, но и всех лиц, в собственности которых побывало это имущество, будучи обремененным рентой. В соответствии с п. 2 ст. 586 ГК РФ плательщик ренты, передавший обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Обязательство по выплате рентных платежей является длящимся и подлежит систематическому исполнению. В связи с этим законом устанавливается ряд правил о форме и способах обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты. В соответствии с п. 2 ст. 587 ГК РФ существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты либо предоставить обеспечение исполнения его обязательств по выплате ренты (имеются в виду любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения исполнения обязательств: залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток и др.), либо застраховать по правилам ст. 932 ГК РФ в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение плательщиком ренты обязательств по ее выплате. При невыполнении плательщиком ренты указанных обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, последний вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 587 ГК РФ).

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Отсюда следует, что отчуждение обремененного рентой недвижимого имущества возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя. Такое право залога, возникшее в силу указания закона по праву следования сохраняется при отчуждении плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного под выплату ренты. Право ипотеки, возникающее у получателя ренты, на основании п. 1 ст. 587 ГК РФ подлежит регистрации в государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Наконец, в качестве особой гарантии прав получателя ренты законом предусматривается выплата в его пользу процентов в связи с допущенной плательщиком ренты просрочкой (ст. 588 ГК РФ). Размер этих процентов определяется самими сторонами, а если он в договоре не установлен - то учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства или его соответствующей части, действующей в месте жительства (месте нахождения) получателя ренты (на практике - единой ставкой рефинансирования, устанавливаемой ЦБ РФ). С учетом того, что уплата указанных процентов не является мерой гражданско-правовой ответственности в ее наиболее распространенном понимании, обязанность по их уплате наступает во всех случаях просрочки выплаты ренты, в том числе и тогда, когда это произошло не по вине плательщика ренты [31; 156].

**2. ВИДЫ ДОГОВОРА РЕНТЫ**

**2.1 Договор постоянной ренты**

Гражданский кодекс РФ выделяет три разновидности единого по своей сути рентного договора - постоянную ренту, пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением, посвящая каждой из них отдельный параграф главы 33. Классификация договоров ренты дана в п.2 ст.583 ГК РФ: по договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением [5; 218].

Указанные виды ренты, совпадая в своих существенных признаках, различаются между собой по ряду более частных моментов. Так, имеются отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательства, возможностях правопреемства и выкупа ренты и т. д. При этом различия существуют как между постоянной и пожизненной рентой, с одной стороны, и пожизненным содержанием с иждивением, с другой, так и между пожизненной рентой и пожизненным содержанием с иждивением, с одной стороны, и постоянной рентой, с другой. Особенности, присущие лишь данному конкретному виду ренты, характерны в наибольшей степени для пожизненного содержания с иждивением, что связано с доверительным (фидуциарным) характером возникающего при этом обязательства [30; 131-132].

Анализ гражданского законодательства РФ, а также иных источников права позволяет увидеть, что наряду с подразделением договора ренты на три его основных вида закон позволяет провести и иную дифференциацию договорных отношений в рассматриваемой области. Так, важное значение закон придает тому, на каких началах - возмездно или безвозмездно - передано плательщику ренты то имущество, взамен которого бывшему собственнику или иному указанному им лицу предоставляется тот или иной вид ренты. Во-первых, как уже отмечалось, при передаче имущества за плату к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случае, когда имущество отчуждается бесплатно,- правила о договоре дарения. Во-вторых, от того, возмездно или безвозмездно передано имущество, зависит порядок определения выкупной цены ренты (ст. 594 ГК). В-третьих, по-разному решается вопрос о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты (ст. 595 ГК).

Существенно отличаются друг от друга договоры ренты, по которым под выплату ренты передано недвижимое имущество, с одной стороны, и движимое имущество, с другой. Различия между ними проходят по линии их оформления, по наличию или отсутствию признака следования ренты за имуществом при его отчуждении, по предусмотренным законом способам обеспечения исполнения обязательств плательщика ренты и т. д.

Договор постоянной ренты. Постоянная рента представляет собой разновидность ренты, обладает определенными особенностями и главным образом тем, что она бессрочна. Бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты, является главным признаком постоянной ренты. Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя [34; 12].

Субъектами договора постоянной ренты являются получатель ренты и ее плательщик. Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п.1 ст. 589 ГК РФ) [5; 220]. Граждане - получатели постоянной ренты могут быть любого возраста и трудоспособности. Гражданин должен быть дееспособным. Договор ренты, в котором получатели ренты - малолетние, недееспособные либо ограниченно дееспособные граждане, заключается их законными представителями, опекунами, попечителями (ст. 28-35 ГК РФ). Чаще всего получатели постоянной ренты сами являлись собственниками того имущества, которое было отчуждено под выплату ренты. Но постоянная рента может быть установлена в пользу граждан и другими лицами. В этом случае перед нами договор в пользу третьего лица, который после выражения указанным лицом намерения воспользоваться своим правом по договору не может быть расторгнут или изменен без его согласия [31; 157].

Наряду с гражданами получателями постоянной ренты могут быть любые некоммерческие организации, если только это не противоречит, во-первых, целям и задачам, закрепленным в их учредительных документах (т.е. специальной правоспособности), во-вторых, если это не противоречит Закону о некоммерческих организациях [13]. Избирательный подход к отбору юридических лиц - получателей ренты связан с целями, стоящими перед сторонами договора ренты. Больше всего этим целям соответствует деятельность фондов, преследующих социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Фонд использует имущество для целей, определенных в его уставе (ст. 118 ГК РФ). В меньшей степени отвечают целям постоянной ренты потребительские кооперативы, занятые удовлетворением материальных и иных потребностей своих участников. Не соответствуют названным целям ассоциации или союзы, объединяющие коммерческие организации, созданные для представительства и защиты их общих имущественных интересов. Таковы, например, союзы и ассоциации кредитных организаций (ст. 3 Закона о банках) [37]. Некоммерческие организации, созданные на определенный срок или существующие до момента достижения определенных целей, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения, а бессрочность, как было нами показано, является одним из главных признаков постоянной ренты. Такие некоммерческие организации как учреждения, по общему правилу, не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п.1 ст.289 ГК РФ) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете. Но те же учреждения могут быть получателями постоянной ренты в случаях, когда они будут отчуждать под выплату ренты то имущество, которое они приобрели за счет разрешенной им приносящей доход деятельности и которым они вправе самостоятельно распоряжаться (п.2 ст.298 ГК РФ) [34; 11]. Что же касается юридических лиц - коммерческих организаций, их участие в постоянной ренте в качестве получателя ренты исключено. Если в договоре постоянной ренты юридическое лицо - коммерческая организация указано как получатель ренты, налицо сделка, не соответствующая требованиям закона, и она может быть признана недействительной в соответствии со ст. 168 ГК РФ, а при определенных условиях - в соответствии со ст. 169 ГК РФ [48; 182]. Данное ограничение объясняется и экономической сущностью ренты: рента как экономическое явление всегда представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью [52; 1119].

Другим признаком договора постоянной ренты является возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, то есть субъектный состав получателей постоянной ренты может меняться. Права получателя постоянной ренты могут быть переданы гражданам, а также некоммерческим организациям, имеющим право быть получателями постоянной ренты. Однако из этого общего правила есть целый ряд исключений:

не могут передаваться права тем некоммерческим организациям, которым запрещено быть получателем ренты;

к гражданам, которые не могут быть наследниками (ни по закону, ни по завещанию), не переходит и право получения ренты, но оно может быть передано при жизни получателем ренты;

если правопреемником некоммерческой организации стола коммерческая организация, права получателя ренты к ней не переходят [48; 183].

Но при любых обстоятельствах запреты не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера. Поэтому невозможно одновременно согласовать в договоре условие о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и условие о том, что эти права не могут перейти к другим лицам в порядке наследования. Если подобное допустить, то постоянная рента трансформируется в пожизненную, а плательщик ренты окажется связанным лишь на период жизни гражданина - получателя постоянной ренты.

Законом допускается передача права на получение ренты другим лицом и путем уступки требования, хотя договором может быть наложен запрет на это либо предусмотрена необходимость согласования данного вопроса с плательщиком ренты. Представляется, что по смыслу закона получатель ренты не может переуступить свои права по договору, заключенному в его пользу другим лицом, без согласия данного лица.

Следует учесть, что права первоначального получателя ренты переходят к новому получателю ренты в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права получателя ренты. При этом в договор ренты нужно вносить изменения (так как меняется одна из сторон) с соблюдением тех же правил, что действуют при заключении договора.

В отношении плательщиков ренты закон никаких ограничений не содержит. Ими могут быть как граждане, так и любые юридические лица при условии, что их учредительные документы не запрещают им заниматься такого рода деятельностью. Кроме того, следует учитывать, что для осуществления отдельных видов коммерческих операций, например сделок с жилыми помещениями, требуется наличие специальной лицензии. Подобно правам получателей постоянной ренты, обязанности ее плательщиков могут переходить к другим лицам, что прямо вытекает из закона (см. ст. 586, 593 ГК РФ).

Предметомдоговора постоянной ренты является: во-первых, то имущество, которое отчуждается под выплату ренты, а во-вторых - сама рента, которая выплачивается ее получателю. Применительно к имуществу закон не устанавливает никаких ограничений, хотя на практике данный вид ренты чаще всего обременяет земельные участки, предприятия, здания, сооружения, жилые дома и другие объекты недвижимости. Преимущественной формой рентных платежей являются выплачиваемые получателю ренты денежные суммы. Однако договором может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Не исключается установление и смешанной формы ренты, сочетающей в себе выплату денежных сумм и предоставление содержания в натуре.

Размер суммы выплаты ренты стороны договора ренты определяют самостоятельно. Отсутствие в договоре условия о сумме выплаты ренты (неважно, выплачивается ли рента в денежной или в натуральной форме) означает, что он не заключен, условие о выплате ренты является существенным. Деньги - это валюта Российской Федерации (ст. 140 ГК РФ) [48; 183]. Придание условию о размере рентных платежей качеств существенного объясняется рисковым характером договора постоянной ренты. Денежный эквивалент по договору постоянной ренты не может быть неизменным, он увеличивается пропорционально росту минимального размера оплаты труда, определяемого законом. Если стороны не считают необходимым пропорциональное увеличение рентной платы в связи с изменениями минимального размера оплаты труда, то это их решение должно быть оговорено в договоре в обязательном порядке [71].

Срок договора определяется сутью данного вида ренты, которая должна выплачиваться бессрочно, то есть без ограничения ее каким-то конкретным периодом. Вместе с тем в договоре стороны должны согласовать периодичность выплаты ренты, которая в принципе может быть любой. Если данный вопрос в договоре не решен, постоянная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного квартала (ст.591) [5; 220], т. е. не позднее чем в первый день следующего квартала. В договоре ренты может быть предусмотрена и определенная дата, до наступления которой рента должна быть выплачена ("до 10 апреля", "не позднее одной недели после окончания квартала" и т.д.).

В договоре постоянной ренты особое значение приобретает вопрос о распределении между сторонами риска случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты. Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное бесплатно под выплату постоянной ренты, то риск несет плательщик ренты (как лицо, получившее это имущество в собственность безвозмездно). Поэтому он обязан продолжать исполнять обязательства по выплате ренты независимо от гибели или порчи имущества. Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное за плату под выплату постоянной ренты, то плательщик, как лицо, понесшее расходы по приобретению этого имущества в собственность, вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты, либо изменения условий ее выплаты (ст. 595 ГК РФ) [5; 221].

В соответствии с законом постоянная рента бессрочна, однако анализ действующего законодательства позволяет указать на ряд случаев прекращения рассматриваемого обязательства как по основаниям, являющимся общими для большинства гражданско-правовых обязательств, так и по специальным основаниям, характерным лишь для рентных отношений. Однако следует иметь в виду, что прекращение рентного обязательства, возникшего на базе передачи в ренту недвижимого имущества, по таким основаниям, как смерть гражданина (ст.418 ГК РФ) и ликвидация юридического лица, невозможно, потому что рента в порядке следования обременяет не только недвижимое имущество, переданное в ренту [34; 12].

Первым основанием прекращения обязательства по выплате постоянной ренты является соглашение сторон о расторжении договора. В данном случае стороны сами определяют, на каких началах это происходит, в частности, производится ли возврат имущества и уже выплаченных рентных платежей, выплачивается ли получателю ренты какая-либо компенсация или нет и т. п. Далее, получатель ренты может в любой момент отказаться от дальнейшего получения рентных выплат, тем самым прекратив обязательство прощением долга (ст.415 ГК РФ). Если, однако, постоянная рента была установлена в его пользу другим лицом, то в случае отказа получателя ренты от своих прав ими может воспользоваться лицо, установившее ренту.

Следующим основанием прекращения договора ренты является случайная гибель или повреждение имущества, переданного под выплату ренты данного вида. Однако это может произойти лишь в следующих случаях: когда имущество было передано под выплату ренты за плату, и когда плательщик потребует прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты (п. 2 ст. 595 ГК). Что же касается риска случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты бесплатно, то его несет плательщик ренты, который по-прежнему обязан выплачивать ренту.

Обязательство ренты может быть прекращено и в силу особых оснований. К сожалению, закон ничего не говорит о том, какие наступают последствия, когда права получателя ренты переходят к лицу, которое по закону не может выступать ее получателем. Например, должен ли плательщик ренты выкупать ее в случае смерти получателя ренты, не имевшего наследников по закону и не оставившего завещания, поскольку государство, к которому переходит имущество, получателем ренты быть не может? Как представляется, в этом и подобных ему случаях по смыслу закона соответствующая обязанность с плательщика ренты просто снимается, и он продолжает оставаться собственником имущества [31; 160].

Специальным основанием прекращения обязательств, вытекающих из договора постоянной ренты, является ее выкуп. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа (п.1 ст.592 ГК РФ). Он не вправе просто отказаться от договора без выкупа и от права на выкуп ренты. Договор прекращается поступлением всей суммы выкупа к получателю постоянной ренты, если стороны не предусмотрели иного порядка выкупа. Чтобы осуществить свое право на выкуп, плательщик должен соблюсти ряд формальностей. Для осуществления прав выкупа плательщик ренты должен не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты, заявить об этом в письменной форме [60; 110-111]. Следует иметь в виду, что при заключении договора плательщику ренты целесообразно оговорить срок, в течение которого он вправе заявить получателю ренты о намерении выкупить ренту. Закон оговаривает только минимальный срок, применяемый в том случае, если в договоре не указан другой, но стороны могут предусмотреть любой другой длительный срок. Если стороны включили в договор условие об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп, то это условие договора не может быть принято, так как является ничтожным в силу закона. Договор может предусматривать лишь невозможность осуществления этого права при жизни получателя ренты, а также срок, не превышающий тридцати лет с момента заключения договора, в течение которого плательщик ренты не может осуществить свое право на ее выкуп [71]. Договоры постоянной ренты, содержащие указанные ограничения, сохраняют рисковый (алеаторный) характер. Договоры постоянной ренты, в которых отсутствуют рассматриваемые временные ограничения, не обладают чертами рисковых договоров.

В отличие от плательщика ренты ее получатель вправе требовать выкупа ренты плательщиком ренты лишь в случаях, которые указаны в законе или в договоре. Статья 593 ГК РФ, которая устанавливает такие случаи, связывает данное право получателя ренты в основном с нарушениями плательщиком его обязательств, которые либо уже состоялись, либо могут произойти в будущем в связи с изменением тех или иных обстоятельств. В частности, такими основаниями могут служить: а) просрочка плательщиком ренты ее выплаты более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты; б) нарушение плательщиком ренты обязательства по обеспечению выплаты ренты; в) признание плательщика ренты неплатежеспособным либо возникновение иных обстоятельств, с очевидностью свидетельствующих о том, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором; г) поступление недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, в общую собственность или раздел этого имущества между несколькими лицами. Договором могут быть предусмотрены и другие основания для требования получателя ренты о ее выкупе, например переход имущества, переданного под выплату постоянной ренты, к иному лицу; существенное изменение состава, качества или назначения имущества и т. п. С учетом того, что требование о выкупе ренты не является мерой гражданско-правовой ответственности, оно может быть заявлено получателем ренты независимо от того, виновен ли плательщик ренты в нарушении лежащих на нем обязательств.

Выкуп постоянной ренты осуществляется по цене, которая заранее определена сторонами в договоре. Стороны должны учитывать стоимость переданного под выплату ренты имущества, величину установленных договором рентных платежей, наличие в договоре запрета на выкуп ренты в течение определенного срока, естественный износ имущества при его использовании.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты (п.2 ст.594 ГК РФ). При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК РФ.

**2.2 Договор пожизненной ренты**

Правила закона о пожизненной ренте во многом перекликаются с правилами о постоянной ренте. Вместе с тем договор пожизненной ренты обладает рядом специфических особенностей.

Этот вид договора ренты порождает срочные обязательства по выплате рентных платежей. Они устанавливаются на период жизни получателя ренты. Иначе говоря, смерть получателя ренты прекращает обязательства по выплате пожизненной ренты. Права получателя пожизненной ренты непередаваемы, так как неразрывно связаны с его личностью.

Пожизненная рента наиболее распространенный вид ренты, встречающийся в практике, и чаще всего он касается передачи квартиры под выплату ренты.

В соответствии со ст. 596 ГК РФ получателем ренты может быть гражданин или граждане любого возраста, передавший или передавшие свое имущество под выплату ренты. Договор пожизненной ренты может быть заключен на период жизни гражданина, передающего свое имущество под выплату ренты, или на период жизни иного гражданина, названного тем, кто передает свое имущество под выплату ренты. Следовательно, получателем ренты может быть физическое лицо, не передававшее имущество, а названное собственником передаваемого под выплату ренты имущества. По договору пожизненной ренты могут быть несколько получателей. Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. Если в договоре не оговорены доли каждого из них, то закон признает их равными. В силу различных обстоятельств получатели рентных платежей вправе оговорить в условиях договора неравные доли в получаемой ренте.

По общему правилу в случае смерти одного из получателей ренты доля умершего в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты. При заключении договора получатели ренты могут предусмотреть иной порядок перехода доли умершего в праве на получение ренты. Обязательство выплаты ренты прекращается со смертью последнего получателя пожизненной ренты. Договор пожизненной ренты в пользу гражданина, который умер на момент заключения договора, считается ничтожным. Здесь небезынтересно заметить, что Французский гражданский кодекс признает ничтожным договор пожизненной ренты, заключенный "в пользу лица, пораженного болезнью, от которой это лицо скончалось не позднее 20 дней со дня заключения договора" [43; 334]. Такое положение целесообразно ввести и в российское законодательство. Оно стало бы средством борьбы со злоупотреблениями при использовании рентных договоров в неблаговидных целях.

Что касается плательщиков пожизненной ренты, то их состав законом не ограничен. Следует отметить, что в законе отсутствует ранее существовавшее требование нетрудоспособности получателя ренты. Существуют также профессиональные плательщики ренты (обычно риэлтерские фирмы) предоставляющие гражданам содержание в обмен на передачу ими в собственность этих фирм своих квартир.

Предметом пожизненной ренты может быть любое движимое и недвижимое имущество, способное к участию в гражданском обороте. Применительно к форме ренты законом допускается лишь одна, а именно выплата ее в виде денежной суммы. Следовательно, законодатель строго называет одну форму рентных платежей - денежную, которая периодически выплачивается получателю ренты в течение всей его жизни. Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца. Это означает, что выплата должна осуществлять на следующий день после окончания календарного месяца, именно по окончании календарного месяца. Иначе говоря, если договор был заключен, скажем, 10 мая, выплата ренты должна быть произведена 1 июня. Если иное не оговорено в договоре, размер ренты за неполный месяц исчисляется пропорционально истекшей части месяца. В договоре пожизненной ренты стороны могут предусмотреть и иные сроки выплаты ренты. Однако важно иметь в виду два обстоятельства:

1) необходимо соблюдать требование ст. 597 ГК РФ об осуществлении именно периодических выплат;

2)если плательщиком пожизненной ренты является юридическое лицо, который перечисляет деньги через банк, необходимо учитывать правила порядка совершения действий в последний день срока, установленные ст. 194 ГК РФ [48; 190]. В качестве иного в договоре пожизненной ренты может быть указано, что рентные платежи вносятся авансом за определенный период времени.

Размер пожизненной ренты относится к числу существенных условий договора и потому должен быть обязательно оговорен в нем. При отсутствии в договоре пожизненной ренты условия о размере ренты договор считается незаключенным. Размер ренты устанавливается в договоре из расчета ежемесячного платежа. Закон вводит его ежемесячную минимальную величину, ниже которой стороны не вправе рассчитывать стоимость пожизненной ренты. Рентный минимум должен быть равен минимальному размеру оплаты труда, который устанавливается законом. В соответствии со ст. 318 ГК РФ сумма, выплачиваемая по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина, с ростом минимальной оплаты труда пропорционально увеличивается. Таким образом, закон категорически требует увеличения размера пожизненной ренты, что должно быть заложено в договоре [37]. Последнее требование, в отличие от аналогичного правила, действующего в отношении постоянной ренты, является императивным и не может быть отменено соглашением сторон.

Естественным основанием прекращения обязательства по выплате постоянной ренты является смерть ее получателя. В период жизни получателя ренты договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон, в том числе путем предоставления отступного, посредством сложения долга, а иногда и по односторонней инициативе получателя ренты. Поскольку лишь последний случай обладает спецификой, именно он нуждается в анализе.

ГК РФ наделяет получателя пожизненной ренты в целях защиты своего положения правом требовать от плательщика расторжения договора и возмещения убытков или выкупа ренты, хотя по общему правилу получатель ренты не вправе требовать от плательщика выкупа ренты. Такая инициатива может исходить от получателя пожизненной ренты в случае существенных нарушений условий договора плательщиком ренты. Перечня оснований для расторжения или требования получателем ренты ее выкупа закон не называет. Но при заключении договора пожизненной ренты целесообразно их предусмотреть и включить в договор [71]. В судебной практике по делам данной категории часто встает вопрос о том, что считать существенным нарушением. Обычно под этим понимается систематическое невыполнение условий договора или нарушение стороной по договору своего обязательства, влекущее за собой какие либо негативные последствия для другой стороны. Нарушениями, которые влекут для получателя ренты такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, должны считаться, безусловно, длительная, то есть сопоставимая с периодом рентных платежей, или систематическая задержка с выплатой рентных платежей; не предоставление необходимого обеспечения ренты, ставящее под угрозу интересы получателя ренты; нарушение плательщиком ренты иных обязанностей, которым сторонами договора придано существенное значение [30; 138].

Законодатель предусматривает как вариант расторжения договора пожизненной ренты ее выкуп. Выкуп имущества осуществляется на тех же условиях, которые установлены в отношении выкупа постоянной ренты, т. е. по цене, заранее оговоренной сторонами в договоре или определенной в соответствии с законом (ст. 594 ГК РФ). При этом, однако, получатель ренты пользуется одной ощутимой льготой. Если жилой дом или квартира, равно как и другое имущество, были переданы получателем ренты ее плательщику бесплатно, то получатель ренты может в случае существенных нарушений условий договора не по его вине потребовать возврата переданного имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК). Получатель пожизненной ренты может отказаться от выкупа ренты, выбрав расторжение договора и возмещение убытков.

При расторжении договора с взысканием убытков получатель ренты вправе претендовать на то, чтобы ему были возмещены все его имущественные потери, включающие стоимость переданного имущества, при одновременном зачете полученных им от плательщика ренты средств в виде компенсации за имущество и рентных платежей. Настаивать при этом на возврате имущества получатель ренты, по общему правилу, не вправе.

В соответствии с ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет плательщик пожизненной ренты как его собственник, при этом не имеет значения, получено оно за плату или бесплатно. Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на тех же условиях, что оговорены договором. Права требовать изменения условий выплаты по договору пожизненной ренты с возмездной передачей имущества у плательщика ренты при этом не возникает. Не пользуется плательщик ренты и правом на ее выкуп.

**2.3 Договор пожизненного содержания с иждивением**

Наименование главы 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением" ГК РФ, казалось бы, позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем, в данном случае проводится наиболее распространенный для ГК РФ принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава раздела IV Кодекса в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к главе 33 ГК РФ таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением – это только его разновидность.

Подтверждением может служить наличие в рассматриваемой главе помимо трех специальных параграфов одного общего для выделенных в ней договоров. И хотя указанный параграф носит название "Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением", каждая из его статей включает указание на то, что она регулирует именно договор ренты. При этом ни в одной из статей указанного параграфа договор пожизненного содержания с иждивением особо не упоминается.

Выводу о признании пожизненного содержания с иждивением разновидностью ренты не противоречит и то, что наряду с ее общим определением (п. 1 ст. 583 ГК РФ) также и параграф, посвященный пожизненному содержанию с иждивением (§ 4), включает определение этого последнего договора (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Такое построение главы, в которой сосуществуют определения договорного типа и особо - его видов, весьма широко используется в Кодексе. Примером может служить гл. 30 ГК РФ, в которую включены определения и самой купли-продажи как договорного типа (п. 1 ст. 454 ГК РФ), и общепризнанных разновидностей этого договора, в том числе таких, в названии которых указание на принадлежность к купле-продаже вообще не фигурирует. Имеются в виду определения договоров поставки товаров (ст. 506 ГК РФ), государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд (ст. 526 ГК РФ), контрактации (п. 1 ст. 535 ГК РФ), энергоснабжения (п. 1 ст. 539 ГК РФ) [54; 8].

Выходит, что договоры постоянной и пожизненной ренты являются видами договора ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением рассматривается в качестве разновидности (подвида) договора пожизненной ренты.

Пожизненное содержание с иждивением - это самая распространенная разновидность ренты, которая находит широкое практическое применение, и вместе с тем юридически наиболее сложная, поскольку содержание с иждивением требует наличия в законе диспозитивных, достаточно гибких правил, облегчающих заключение таких договоров.

Легальное определение договора пожизненного содержания с иждивением дано в ст. 601 ГК РФ. 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) [5, 222].

Субъектами рассматриваемого договора выступают те же лица, которые могут быть сторонами договора пожизненной ренты. Получателем ренты может быть любой дееспособный гражданин, желающий передать свое недвижимое имущество тому лицу, кто согласится принять его на пожизненное содержание с иждивением, или указанное им третье лицо, как одно, так и несколько. Тем самым создается юридическая возможность материального обеспечения не только самого собственника недвижимости, но и тех лиц, в отношении которых он считает себя обязанным их материально поддерживать. Ими могут быть члены его семьи, родственники или просто близкие ему люди. Таким образом, по договору пожизненного содержания с иждивением получателем ренты может быть только гражданин, юридическое же лицо субъектом пожизненного содержания быть не может. Статья 601 ГК РФ не требует более, чтобы получатель ренты обязательно был не трудоспособным. Хотелось отметить, что Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. предусматривал договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания, который выполнял функции материальной и социальной помощи дееспособным гражданам - престарелым и инвалидам. Продавцом жилого дома с условием пожизненного содержания могло быть только лицо, нетрудоспособное либо по возрасту (мужчина - 60 лет, женщина - 55 лет), либо по состоянию здоровья (инвалид первой, второй или третьей групп). Считалось, что трудоспособный гражданин - собственник жилого дома не может претендовать на пожизненное содержание, иначе договор купли - продажи жилого дома был бы использован как источник паразитического существования. Более того, если отчуждатель (продавец) восстанавливал полностью трудоспособность, то договор считался прекращенным независимо от требования покупателя [69]. С учетом того, что недвижимость передается в собственность плательщика ренты, можно сделать вывод, что и сам получатель ренты (передающий упомянутую недвижимость в собственность др. лица) должен иметь право собственности на эту недвижимость.

Плательщиком ренты может быть как гражданин, так и юридические лица (при этом имеются в виду как некоммерческие, так и коммерческие организации, в том числе страховые, а также государственные (муниципальные) организации, занятые в сфере социального обслуживания населения). Конечно, при этом в полной мере должны соблюдаться правила о дееспособности граждан и специальной правоспособности некоторых юридических лиц, например некоммерческих организаций. Главная обязанность плательщика ренты по договору пожизненного содержания с иждивением - это осуществление пожизненного содержания с иждивением получателя ренты. Новое гражданское законодательство не запрещает гражданину, уже имеющему в собственности квартиру, жилой дом, стать плательщиком ренты и получить от получателя ренты в собственностьеще одну квартиру, жилой дом [48; 192].

Моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является дата государственной регистрации. Если после нотариального удостоверения, но до момента государственной регистрации рентополучатель скончался, то данный договор считается незаключенным, так как заявление о регистрации в Федеральную регистрационную службу должны быть поданы обеими сторонами [67].

Законодатель указывает, что к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено законом. Так, рента в договоре пожизненного содержания с иждивением, как и в договоре пожизненной ренты, выплачивается на период жизни ее получателя и по наследству не передается; выплата ренты носит периодический характер; имеется риск случайной гибели (повреждения) имущества, переданного плательщику ренты; договор пожизненного содержания с иждивением должен иметь письменную нотариальную форму, и подлежит государственной регистрации, так как это - сделка, совершаемая с недвижимостью; рента обременяет объект недвижимости, переданный плательщику ренту по договору пожизненного содержания с иждивением.

В многочисленных комментариях к норме ст. 601 ГК РФ авторы, разграничивая пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением, указывают, как правило, на два существенных отличия. От договора пожизненной ренты договор пожизненного содержания с иждивением отличается тем, что, во-первых, предметом договора пожизненной ренты может быть любое имущество, тогда как предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть лишь недвижимое имущество, причем как жилое, так и нежилое**.** Это может быть не только жилой дом, но и любая другая недвижимость - квартира, дача, земельный участок и др. Второе существенное отличие заключается в форме и объеме рентных платежей. В договоре пожизненной ренты допускается только денежная форма рентных платежей, а в договоре пожизненной ренты с иждивением рента представляется в форме обеспечения потребностей получателя рентыв жилище, питании, одежде, а если необходимо в силу состояния его здоровья - также и в уходе за ним. Договором может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты и ритуальных услуг [34; 12]. По общему правилу плательщик ренты обязан обеспечить получателю ренты удовлетворение потребностей последнего:

в жилище: при этом само жилое помещение должно отвечать требованиям, которые установлены жилищным законодательством;

в питании: эта потребность должна отвечать необходимым нормам, определенным соответствующими госорганами и органами местного самоуправления с учетом местных традиций, обычаев, особенностей рациона жителей данной местности и т.п.;

в одежде: в качестве ориентира (по аналогии) можно воспользоваться видами и количеством одежды, которые не могут быть изъяты у граждан.

В случаях, когда этого требует состояние здоровья получателя, плательщик ренты обязан также осуществлять за ним уход - присмотр, оказание помощи в приеме пищи, приобретении лекарств, медицинском обслуживании и т.д. Оплата ритуальных услуг осуществляется лишь в случаях, прямо предусмотренных договор пожизненного содержания с иждивением. Если эта обязанность не конкретизирована, следует в любом случае оплатить услуги, упомянутые в ст. 9 Федерального закона "О погребении и похоронном деле": оформление документов, необходимых для погребения; предоставление и доставка гроба и других предметов, необходимых для погребения; перевозка тела (останков) на кладбище (в крематорий); погребение (кремация с последующей выдачей урны) [48; 193-194]. Закон указывает на примерный перечень обязанностей плательщика ренты по предоставлению содержания, а на практике конкретным договором данный перечень может быть расширен, сокращен или уточнен применительно к удовлетворению каждой из потребностей. В договоре можно конкретизировать виды, порядок и периодичность оказания получателю ренты определенных услуг, например:

приготовление пищи – ежедневно;

стирка белья – 2 раза в месяц;

уборка жилого помещения – 2 раза в неделю.

При передаче под ренту жилого дома или квартиры получатель ренты по общему правилу оговаривает сохранение за собой права проживать в передаваемом помещении, возлагая оплату жилья и коммунальных услуг на плательщика ренты или за счет получаемых от него периодических денежных платежей.

В отличие от пожизненной ренты договор пожизненного содержания с иждивением имеет больший объем рентных платежей. Закон требует, чтобы в договоре была определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением, то есть стоимость всех потребностей получателя. Стоимость общего объема содержания применительно к периоду выплаты ренты является существенным условием договора пожизненного содержания с иждивением, в отсутствие которого договор считается незаключенным. Стороны могут пойти дальше и конкретизировать не только условия, качество, форму и т. п. каждого вида предоставления, но и зафиксировать в договоре их величину в стоимостном выражении. В соответствии с п. 2 ст. 602 ГК РФ стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом, при этом имеется в виду календарный месяц. Данное требование закона является императивным, равно как и правило о том, что размер данного вида ренты подлежит индексации соответственно росту минимального размера оплаты труда (ст. 318 ГК РФ). Установление в договоре пожизненного содержания с иждивением стоимости месячного содержания менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом, влечет за собой ничтожность этого договора. В случае, если между сторонами возникает спор об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, он может быть передан на разрешение суда. Когда условия договора не позволяют суду прийти к однозначным выводам, он должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности (п.3 ст.602 ГК РФ), так как нет оснований заранее считать ответчика виновным и возлагать на него бремя доказывания [31; 165].

Закон допускает, что договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603 ГК РФ) [5; 223]. Поскольку стороны по своему соглашению в любой момент могут прекратить связывающее их обязательство либо преобразовать его путем новации в другое обязательство, например, в обязательство по выплате пожизненной ренты, данная норма имеет смысл лишь в том случае, если правом требовать замены вида предоставления наделяется в договоре либо только одна сторона (например, получатель ренты), либо обе стороны. Реализация указанного права может быть поставлена в зависимость от наличия или выполнения каких-либо дополнительных условий либо может всецело зависеть от усмотрения стороны (обычно от получателя ренты) [30; 139-140]. Выплаты денежных платежей должны быть именно периодическими, то есть не допускается разовая их выплата впрок (предоплата). По общему правилу эти выплаты производятся по окончании каждого календарного месяца. Выплаты осуществляются до конца жизни получателя ренты. Наследникам последнего выплаты не производятся.

Особо хотелось бы отметить: главное, что отличает обязательства из договора пожизненной ренты от обязательств из договора пожизненного содержания с иждивением, - это особый характер отношений между получателем ренты и лицом, предоставляющим пожизненное содержание и иждивение. Указанный характер отношений обусловлен социальной сущностью и назначением пожизненного содержания с иждивением. Договор пожизненного содержания с иждивением предполагает более тесную связь плательщика ренты и ее получателя. Если в других видах ренты отношения сторон ограничиваются периодической передачей (перечислением) денежных средств или иного оговоренного договором предоставления при отсутствии, как правило, личных контактов, то здесь обычно стороны постоянно взаимодействуют друг с другом. Возлагая на плательщика ренты обязанности по обеспечению потребности в жилище, питании, одежде и т. п., получатель ренты, как правило, хорошо знает это лицо, доверяет ему и имеет с ним психологический контакт и доверительные отношения. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для получателя ренты абсолютно неприемлемой. Весь процесс предоставления пожизненного содержания с иждивением построен на тесном личном контакте плательщика и получателя ренты, и как показывает практика, первопричиной требования получателя ренты о расторжении договора является не нарушение плательщиком своих обязанностей, а именно конфликты и разрыв в личных взаимоотношениях, на которых впоследствии строятся взаимные обвинения сторон, в том числе и материального характера. В данном договоре следует учитывать положения не только имущественного характера, но и положения сопряженные с личными взаимоотношениями сторон в ходе исполнения договора. Существенным нарушением плательщиком ренты своих обязательств, дающим получателю ренты право потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ, будет считаться, например, моральное насилие, скверное, оскорбительное отношение плательщика ренты к гражданину - получателю ренты, находящемуся в материальной зависимости от него.

Интересы гражданина - получателя ренты гарантируются различными способами. При удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением нотариус должен разъяснить сторонам порядок реализации плательщиком ренты права отчуждения имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания. ГК РФ устанавливает, что плательщик ренты по данному договору вправе обременять переданное ему в обеспечение пожизненного содержания недвижимое имущество. При этом законодатель не ограничивает способы обременения; ими могут быть продажа, дарение, сдача в залог и др. Важно, что любое обременение может иметь место только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ). Из этого положения закона следует, что плательщик ренты наделен правами собственника полученной им недвижимости и имеет лишь одно ограничение - обязан получить предварительное согласие получателя ренты. Это требование закон предусматривает в интересах получателя ренты, так как он продолжает проживать в переданном плательщику жилище, пользоваться им. Сказанное позволяет квалифицировать договор пожизненного содержания с иждивением как договор доверительного (фидуциарного) характера. В связи с этим же на плательщика ренты возложена обязанность содержать переданное ему имущество в надлежащем санитарно-техническом состоянии, принимать необходимые меры к тому, чтобы использование имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания, не повлекло снижения стоимости этого имущества [39; 45].

В тех случаях, когда гражданину - получателю ренты в соответствии с условиями рассматриваемого договора предоставляется право на проживание в определенном жилом помещении, оно обладает вещно-правовым характероми сохраняется при отчуждении жилой недвижимости в собственность третьего лица. Если право пользования жилым помещением будет предоставлено гражданину в жилой недвижимости, переданной в ренту им самим, то помимо указанного вещного права пользования жилым помещением у него в силу закона (п. 1 ст. 587 ГК РФ) также возникает и право залога (ипотеки), являющееся вещно-правовым обременением жилой недвижимости, переданной в ренту [53; 365 - 366].

В соответствии со статьей 605 ГК РФ обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается в связи со смертью получателя ренты. Если по договору было несколько получателей ренты (п. 1 ст. 601 ГК РФ), то в случае смерти одного из них обязательство по содержанию других сохраняется. Однако в отличие от пожизненной ренты доля умершего получателя ренты к ним не переходит [48; 196]. Закон предусматривает и иные обстоятельства, при наличии которых может идти речь о прекращении договорных отношений. Так, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты имеет право требовать возврата ему недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания. В судебной практике по делам данной категории часто встает вопрос о том, что считать существенным нарушением договора. Прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением по данному основанию имеет две особенности по сравнению с аналогичным прекращением обязательства пожизненной ренты. Во - первых, более широким является перечень тех нарушений обязательств плательщика ренты, которые должны считаться существенными. К ним дополнительно относятся отчуждение, сдача в залог или иное обременение имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, без предварительного согласия получателя ренты, которые приводят к существенному снижению стоимости этого имущества. Во - вторых, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены ренты. Если плательщик ренты произвел отчуждение имущества, то при решении вопроса, может ли оно быть истребовано получателем ренты у третьего лица, учитываются правила ст. 302 ГК РФ. По смыслу закона, если имущество было передано за плату, последняя должна быть возвращена плательщику ренты с учетом износа имущества, т. е. соответственно уменьшена [31; 166].

Существенным элементом является то, что плательщик ренты при прекращении договора пожизненного содержания с иждивением по инициативе получателя ренты не имеет права требовать компенсации расходов, которые ему пришлось произвести в связи с содержанием получателя ренты (п. 2 ст. 605 ГК РФ).

На практике встречаются случаи, когда умирает плательщик ренты. Последствия этого не предусмотрены законом, и в связи с тем, что такой случай не является основанием для прекращения обязательств по договору, следует полагать, что договор не прекращается, а обязательства переходят к наследникам умершего плательщика ренты, к которым переходит его наследственная масса. В состав наследственного имущества включается и недвижимое имущество, переданное получателем ренты умершему в собственность в обеспечение пожизненного содержания. Если наследники отказались от принятия наследства или их нет и недвижимое имущество перешло к государству, то и обязанности по договору пожизненного содержания переходят государству в лице уполномоченных органов. В случае отказа наследников или уполномоченных государством органов от исполнения обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе требовать возврата недвижимого имущества, переданного им в обеспечение пожизненного содержания либо выплаты ему покупной цены на установленных ГК РФ условиях [71].

**3. ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ**

Сложная правовая природа договоров ренты и пожизненного содержания уже сама по себе может приводить к весьма серьезным столкновениям интересов в соответствующих делах. Значительная стоимость объекта иска (недвижимого имущества), длящийся характер отношений, необходимость доказывания обстоятельств с применением оценочных критериев, прямо определенных законодателем (добросовестность, справедливость, существенный характер условий и нарушений), сложный состав обязательств (в особенности при пожизненном содержании) - вот факторы, которые усложняют споры по данной категории дел, требуют и от представителей сторон, и от суда особых профессиональных знаний и опыта.

В настоящее время приобретение квартиры под выплату ренты или пожизненного содержания с иждивением распространяется все шире. Более десяти лет сохраняют свое неизменное действие положения специальных параграфов главы 33 Гражданского кодекса РФ, в которых соответствующие подвиды договоров были впервые детально урегулированы законодателем. Но именно в последние годы возрос общественный и профессиональный интерес к данным видам сделок. Тому есть несколько причин. Во-первых, мы являемся свидетелями уникальной по своим масштабам кампании по продвижению профессиональных посреднических услуг, ориентирующихся, с одной стороны, на удовлетворение жизненных потребностей потенциальных получателей ренты, а с другой - на предоставление возможности гражданам условно приобрести постоянно дорожающее жилье на условиях долгосрочных регулярных платежей. Во-вторых, все больше заключенных договоров проходят свой "жизненный цикл", что приводит не только к появлению новых полноценных собственников жилья, но и к увеличению количества споров, которые подлежат разрешению в судах по основаниям, связанным с исполнением указанных договоров. Обобщение адвокатской и судебной практики по данным делам позволяет обратить внимание на ряд практических проблем при применении и толковании норм закона.

Для получателя ренты отчуждение недвижимого имущества является способом обмена принадлежащего ему дорогостоящего имущества на иные значимые для него ценности: в договоре пожизненной ренты это периодические денежные платежи; а в договоре пожизненного содержания - обеспечение достойного имущественного содержания при жизни, а иногда и достойного погребения (п. 1 ст. 602 ГК). Если в первом случае получатель ренты выступает, скорее, как инвестор, который размещает свой капитал под получение регулярных доходов (предположительно, не менее ценных и значимых для него, чем отчуждаемое имущество); то получатель пожизненного содержания, по замыслу законодателя, - это, скорее, лицо, нуждающееся в добросовестной финансовой поддержке и заботе со стороны плательщика ренты. Из указанного различия вытекают характерные обязанности плательщика ренты: реальное предоставление (обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, уход в связи с состоянием здоровья), оплата ритуальных услуг, применение принципов добросовестности и разумности (ст. ст. 601 - 603 ГК РФ). Для плательщика ренты заключение соответствующих договоров является способом приобретения дорогостоящего имущества за счет периодических денежных платежей или иного регулярного предоставления [68].

Рисковый характер рассматриваемых договоров для плательщика очевиден. Риски - вот главный и животрепещущий вопрос, который не дает институту ренты нормально функционировать и развиваться. Самая важная особенность операции ренты - это ее длительность и расплывчатость сроков въезда в приобретенную собственность, поскольку нет способа высчитать срок жизни человека. С одной стороны, это очевидный риск для покупателей - возможно, содержать пенсионера придется от 10 до 30 лет. С другой стороны, это риск и для пенсионера - потеряв терпение, покупатель может... поспособствовать смерти старика-долгожителя. Такие случаи были, причем не только в российской, но и в зарубежной практике. Рента - это такая область рисков, где закон бессилен и страховые компании не работают.

Существует ряд других рисков, которые можно минимизировать, усовершенствовав институт ренты и российское законодательство. Так, ни одна из сторон, заключая договор, не может быть уверена, что в скором времени он не будет расторгнут. Профессионалы рынка сетуют на то, что вокруг пенсионера после заключения договора неожиданно концентрируется большое количество алчущих стариковской квартиры - соседи, дальние родственники и т. д. Старики же, будучи внушаемы и недоверчивы, легко идут у них на поводу и подают судебный иск о расторжении договора. Новое окружение нанимает на свои же деньги адвоката и причиной расторжения документа называет "несоблюдение обязательств со стороны рентоплательщика" - мол, в срок деньги не платит, уход не обеспечивает, на пенсионера смотрит хищным взглядом и активно пытается приготовить старику какую-то гадость. Но каждое действие рентоплателыцика должно быть подтверждено распиской. Рентные платежи можно выплачивать тремя способами - лично под расписку, по почте или через банк под квитанцию, так что если рентоплателыцик не виноват и может это доказать, то и обвинить его в нарушении договора никому не удастся. Опять же, согласно судебной практике, инициаторами судебных исков в большинстве случаев выступают пожилые рентополучатели, но суды в их пользу решаются не часто - в 20-40% случаев [61].

По договору ренты общий объем причитающихся получателю ренты платежей является неопределенным, поскольку обязательство выплачивать ренту действует на срок жизни получателя ренты. С этой точки зрения договоры ренты являются рисковыми, т.к. вполне вероятно, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное. В соответствии с п. 2 ст. 585, "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 в случае, когда такое имущество передается бесплатно, - правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ), постольку, поскольку иное не установлено правилами гл. 33 ГК РФ и не противоречит существу договора ренты" [5; 218]. В связи с изложенным следует отметить необходимость соблюдения требований ст. 556 ГК РФ о передаче имущества при заключении договора ренты с оплатой передаваемого имущества. Нормами, регулирующими договор дарения, составления документа о передаче имущества не предусмотрено. В риелторском бизнесе нередко встречаются случаи, когда анализ п. 2 ст. 585 ГК РФ имеет важное практическое значение. Так, например, возникает вопрос: возможно ли применение к договору пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением, если имущество передано под выплату ренты бесплатно, положения п. 4 ст. 578 ГК РФ о том, что даритель вправе отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого? По мнению Методического совета Московской областной нотариальной палаты, бесплатная передача имущества под выплату ренты не подразумевает дарения, ведь договор ренты порождает у плательщика ренты обязательства перед получателем ренты. В случае смерти плательщика ренты его обязательства должны по принципу правопреемства перейти к его наследникам. Пункт 2 ст. 578 ГК РФ применяет правила договора дарения в отношениях между сторонами лишь по передаче и оплате предмета договора, но не отмены самого договора. Поэтому получатель ренты не может отменить договор ренты, применив правила, предусмотренные для договора дарения. Соглашаясь с изложенной позицией, хочу отметить, что по тем же основаниям ст. 578 ГК РФ ("Отмена дарения") в целом неприменима к договорам ренты.

В связи с анализом ст. 578 ГК РФ возникает интересная проблема. Так, п. 1 указанной статьи закрепляет право дарителя отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требования отмены дарения принадлежит наследникам дарителя. Вопрос о применении данной нормы представляется спорным по изложенным ранее основаниям, т.к. нормами, регулирующими договор пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, прямо не предусмотрены основания для расторжения договора, аналогичные п. 1 ст. 578 ГК РФ, хотя совершение действий против получателя ренты противоречит самой природе договора ренты. Ведь целью получателя ренты по договору является получение материальной выгоды, а по договору содержания с иждивением - еще и ухода, что предусматривает создание таких условий жизни получателю ренты, при которых он будет чувствовать себя комфортно, ему будет оказываться как материальная поддержка, так и необходимый уход, и лечение, необходимые для поддержания жизненных функций получателя ренты. Думаю, что совершение противоправных действий в отношении получателя ренты, не связанных с лишением последнего жизни, может рассматриваться как существенное нарушение договора и являться основанием для расторжения договора. Так как ГК РФ не содержит специальных норм, регулирующих рассмотренную ситуацию, то, по моему мнению, возможно обращение к основам и принципам гражданского права, а именно - применение ст. 599 ГК РФ ("Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты") или п. 2 ст. 605 ГК РФ ("Прекращение пожизненного содержания с иждивением") в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ, устанавливающим, что "в случаях, когда предусмотренные п. 1 и 2 ст. 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона)" [5; 6].

Еще более проблематичным является вопрос о последствиях умышленного лишения жизни получателя ренты плательщиком ренты. Действующим законодательством этот казус не урегулирован, в связи, с чем возможно поставить вопрос о применении п. 2 ст. 6 ГК РФ, согласно которому "при невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости" [5; 6]. Право требования возврата имущества может возникнуть у наследников в порядке правопреемства, хотя это требование и не может быть заявлено самим получателем в связи со смертью по вине плательщика, т.е. по причине, не зависящей от воли получателя ренты.

Интересен вопрос налогообложения по договору ренты, имущество по которому передавалось бесплатно. Ответ на этот вопрос дан в письме Государственной налоговой инспекции по г. Москве от 10.08.98 N 31-08/24466 "О договорах ренты" [19]. Согласно ст. 572 ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. Плательщиками налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения в соответствии со ст. 5 Закона РФ от 12.12.91 № 2020-1 "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения", являются физические лица, которые принимают имущество только в порядке наследования или дарения [14]. По другим видам сделок вышеуказанным Законом взимание налога не предусмотрено. Договор пожизненного содержания с иждивением и договор дарения представляют собой два самостоятельных гражданско-правовых договора, заключение которых считается достигнутым при соблюдении всех существенных условий, обязательных для заключения договоров данного вида. Таким образом, если передача имущества оформлена договором пожизненного содержания с иждивением, в том числе и на бесплатной основе, положения вышеуказанного Закона не применяются.

Как уже ранее указывалось, форма договора ренты регламентируется ст. 584 ГК РФ. Договор ренты требует нотариального удостоверения и государственной регистрации. Договор, устанавливающий ренту в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, ничтожен (п. 3 ст. 596 ГК РФ). Исходя из перечисленных норм, ВС РФ в Обзоре законодательства и судебной практики за третий квартал 2001 г. делает следующий вывод: так как договор пожизненной ренты подлежит государственной регистрации, права и обязанности по нему возникают у сторон именно с этого момента. В случае, когда предусмотренное законодательством обязательное требование о государственной регистрации не соблюдено, такой договор не имеет юридической силы и не может иметь никаких юридических последствий. Следовательно, его нельзя считать заключенным с момента его нотариального удостоверения [17]. Таким образом, данный вопрос законодательством урегулирован, но, тем не менее, он нередко становится предметом обсуждения и споров.

Один из самых спорных, но в то же время важных вопросов - момент возникновения права собственности. Между гражданами был заключен договор пожизненного содержания с иждивением. В порядке, установленном законодательством, 3 февраля 2000 г. ими были сданы документы для государственной регистрации сделки и права собственности на квартиру. 6 февраля 2000 г. государственная регистрация была приостановлена на один месяц для получения разрешения на оформление сделки от общественной жилищной комиссии. Сам факт приостановления является нарушением законодательства, так как ограничивает дееспособность граждан. В рассматриваемом случае рентополучатель не смог присутствовать на сделке лично, поскольку находился в больнице, но при этом просьбу о регистрации документов направил письменно с соблюдением всех необходимых формальностей (удостоверение подлинности подписи). 9 февраля 2000 г. рентополучатель скончался. В регистрации договора отказано в связи со смертью одной из сторон сделки. Заключив договор пожизненного содержания с иждивением, собственник распорядился своим имуществом по своему усмотрению. Подав документы на государственную регистрацию и направив заявление с просьбой зарегистрировать сделку, собственник выполнил все требования законодательства для обеспечения действительности сделки. В соответствии со ст. 165 ГК РФ несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее ничтожность. В данном случае стороны выразили свое намерение на регистрацию сделки. Датой государственной регистрации, согласно п. 3 ст. 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав [9]. В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента государственной регистрации. Представляется, что данное положение Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ограничивает права граждан по распоряжению своим имуществом, поскольку обусловливает возникновение прав и обязанностей по сделке действиями государственного органа, а не волеизъявлением сторон.

Решение этой проблемы возможно либо путем внесения изменения в законодательство, либо путем обращения в Конституционный Суд с предложением о признании неконституционной данной нормы закона. Разумно вспомнить судебную практику, возникшую в период приватизации, когда суды признавали право на включение в наследственное имущество квартиры заявление о приватизации, которое было подано при жизни наследодателя, но решение о приватизации было вынесено после его смерти, и попытаться распространить аналогию права для разрешения проблем регистрации договоров в подобных случаях [44; 9].

Смею высказать мнение, что наиболее разумным решением проблемы мне видится внесение сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в день обращения сторон с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, что исключит возможность возникновения споров о моменте возникновения права собственности.

К коллизионным вопросам, касающимся предмета обсуждения, можно отнести вопрос о возможности дарения недвижимого имущества, принадлежащего дарителю на основании договора пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. В соответствии со ст. 604 ГК РФ плательщик ренты вправе с предварительного согласия получателя ренты отчуждать недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания. Согласно п. 1 ст. 586 ГК РФ рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору переходят на приобретателя имущества. В соответствии с ГК РФ договор дарения является безвозмездным и не допускает встречного удовлетворения от одаряемого. Обязательство по предоставлению содержания с иждивением можно рассматривать как встречное. Согласно же п. 1 ст. 572 ГК РФ в этом случае договор не может признаваться дарением [66].

Одной из отличительных особенностей договора пожизненной ренты является порядок его расторжения по требованию получателя ренты, предусмотренный ст. 599 ГК РФ [5; 222]. Под убытками, в соответствии со ст. ст. 15, 393 ГК РФ, понимается прямой ущерб и упущенная выгода. Выкупная цена пожизненной ренты регулируется ст. 594 ГК РФ ("Выкупная цена постоянной ренты"). Пункт 2 указанной статьи определяет, что в случае отсутствия условия о выкупной цене в договоре ренты, по которому имущество передано за плату под выплату ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты. Практическое применение в спорных отношениях данной нормы представляется с трудом, т.к. в подавляющем большинстве договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением сумма рентных платежей составляет 2 - 3 МРОТ в месяц. Годовая сумма несопоставима с суммой, на которую получатель ренты может рассчитывать в течение жизни. В связи с анализом норм о расторжении договора пожизненной ренты следует отметить, что ст. 599 ГК РФ является специальной нормой, устанавливающей особый способ расторжения договора - выкуп, а п. 2 ст. 599 ГК РФ предусматривает, и право получателя ренты требовать возврата имущества, переданного по договору бесплатно. Общей же нормой, устанавливающей последствия расторжения договора, является, в частности, п. 4 ст. 453 ГК РФ, в соответствии с которым "стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон". Таким образом, в случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору получатель пожизненной ренты, передавший имущество бесплатно, вправе требовать расторжения договора с возвратом этого имущества. Каковы же последствия расторжения договора пожизненной ренты и договора пожизненного содержания с иждивением, если таковое производится по соглашению сторон? Пункт 1 ст. 450 ГК РФ устанавливает, что "изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором". Как ранее указывалось, возврат исполненного по договору возможен, если это установлено соглашением сторон. Таким образом, практика расторжения указанных договоров по соглашению сторон с возвратом имущества в собственность получателя ренты законна, что имеет большое практическое значение. Следует отметить, что нередки случаи, когда нотариусы при удостоверении соглашений о расторжении договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением ссылаются не на общие нормы о расторжении договоров, а на ст. 599 ГК РФ, что ошибочно.

Спорным является вопрос о выкупе пожизненной ренты по соглашению сторон. В отличие от ситуации с расторжением договора, выкуп пожизненной ренты регулируется только специальной нормой, которая предусматривает возможность выкупа по требованию получателя ренты и вследствие существенного нарушения плательщиком ренты условий договора. В практике подобные соглашения встречаются все чаще. По моему мнению, расторжение договора пожизненной ренты путем ее выкупа по соглашению сторон законодательству не противоречит и соответствует основополагающему принципу российского гражданского законодательства о свободе договора (п. 1, 2 ст. 421 ГК РФ), тем более что права получателя ренты не нарушаются вследствие согласования сторонами условий выкупа.

Статья 596 ГК РФ, п. 2, устанавливает, что договор пожизненной ренты прекращается в случае смерти последнего получателя ренты. Статья 605 ГК РФ, регулирующая прекращение пожизненного содержания с иждивением, кроме аналогичного основания прекращения договора (п. 1), п. 2 предусматривает, что "при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты". Содержание приведенной нормы сходно с содержанием п. 2 ст. 599 ГК РФ, но, в отличие от последнего, является основанием для прекращения договора, а не расторжения. Возможно ли расторжение договора пожизненного содержания с иждивением или соглашение о выкупе ренты по этому договору по соглашению сторон? Думаю, что да, если исходить из ранее изложенного и положения п. 2 ст. 601 ГК РФ о том, что к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами § 4 гл. 33 ГК РФ. Интересны примеры судебной практики, когда получатель ренты обращается в суд с иском о расторжении договора и возврате переданного плательщику ренты имущества и умирает до вынесения решения. Таковым является Постановление Президиума ВС РФ от 10.01.2001 по делу Рихтер М.Н. и Долгополовой О.В. В июне 1996 г. Рихтер М.Н. обратилась в Преображенский межмуниципальный суд г. Москвы с иском к Долгополовой О.В. о признании данного договора недействительным, ссылаясь на то, что ко времени заключения договора находилась в тяжелом болезненном состоянии. В апреле 1997 г. Рихтер М.Н. обратилась в тот же суд с заявлением об изменении предмета иска и просила расторгнуть вышеназванный договор, указав, что ответчик взятые на себя по договору обязательства по ее содержанию и уходу не выполняет. 11 июля 1997 г. Рихтер М.Н. умерла. Определением Преображенского межмуниципального суда г. Москвы от 15 сентября 1997 г. производство по делу по иску Рихтер М.Н. к Долгополовой О.В. было приостановлено до вступления в дело правопреемника истицы. Определением того же суда от 28 декабря 1997 г. в дело в качестве правопреемника была допущена ее наследница по завещанию Рукавишникова Н.В., в связи с чем производство по делу было возобновлено. Решением Преображенского межмуниципального суда г. Москвы от 27 января 1999 г., оставленным без изменения Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 апреля 1999 г., договор купли-продажи квартиры с пожизненным содержанием, заключенный 29 января 1996 г. между Рихтер М.Н. и Долгополовой О.В., расторгнут. Решение суда обжаловалось в кассационном и надзорном порядке. Президиум ВС РФ, рассмотрев протест заместителя Генерального прокурора РФ, не нашел оснований для его удовлетворения. В протесте утверждалось, что судебные инстанции исходили из ошибочного суждения о том, что спорные правоотношения допускают правопреемство. Поскольку обязательства покупателя квартиры Долгополовой О.В. по обеспечению ухода и содержанию продавца Рихтер М.Н. подлежали исполнению непосредственно в пользу последней, т.е. неразрывно были связаны с личностью Рихтер М.Н., они прекратились вследствие ее смерти. Следовательно, к наследнице Рихтер М.Н. не могло перейти ее право требования к Долгополовой О.В. по предоставлению содержания и ухода, вытекающее из договора от 29 января 1996 г., и соответственно право требовать расторжения данного договора ввиду существенного нарушения его условий. С доводами протеста Президиум ВС РФ не согласился, указав следующее. Действительно, в соответствии с частью 1 статьи 605 ГК РФ обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. В силу личного характера обязательств по предоставлению содержания к наследнику получателя ренты не может перейти право требования по предоставлению содержания. Однако защита указанного права не являлась предметом спора по настоящему делу. Предметом спора являлось требование получателя ренты о возврате недвижимого имущества (квартиры) ввиду существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств, т.е. требование о расторжении договора купли-продажи квартиры (часть 2 статьи 605 ГК РФ). Указанное требование было заявлено первоначально самой Рихтер М.Н. и затем поддержано после ее смерти наследницей по завещанию Рукавишниковой Н.В. В правоотношениях по возврату квартиры правопреемство являлось допустимым, поэтому суд правомерно допустил к участию в деле правопреемника истицы и разрешил спор по существу с вынесением решения о расторжении договора купли-продажи квартиры. Обстоятельства, послужившие основанием к расторжению указанного договора, в протесте не оспаривались. Постановлением Президиума ВС РФ от 10.01.2001 решение Преображенского межмуниципального суда г. Москвы от 27.01.99 и последующие судебные решения оставлены без изменения, а протест заместителя Генерального прокурора РФ - без удовлетворения [16].

Из приведенного примера следует сделать вывод, что иск о расторжении договора пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением может быть предъявлен лишь самим получателем ренты при жизни. Наследники получателя ренты после смерти последнего могут выступать лишь как правопреемники и самостоятельного права на предъявление такого иска не имеют.

В практике иногда встречаются случаи применения к договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением общих норм о прекращении обязательств, в частности прекращение обязательства новацией (ст. 414 ГК РФ). Обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами, предусматривающим иной предмет или способ исполнения (новация). Таким образом, место прекратившего обязательства занимает новое. Непременное требование к новации - сохранение субъектного состава обязательства (в первоначальном и вновь возникшем обязательстве выступают тот же кредитор и тот же должник). Применительно к договору пожизненной ренты или к договору пожизненного содержания с иждивением, по которым передаваемым по договору было недвижимое имущество, это выглядит как договор между покупателем квартиры, принадлежащей плательщику ренты, плательщиком ренты, приобретающим другую квартиру, продавцом этой квартиры и получателем ренты. Плательщик ренты продает свою квартиру, одновременно приобретая другую. Обременение в виде залога снимается с продаваемой квартиры и возлагается на приобретаемую квартиру. Обязательства плательщика ренты в части предоставления первоначально приобретенной квартиры для проживания получателя ренты прекращаются, заменяясь на такие же обязательства, но в отношении приобретаемой квартиры. Договор заключается с согласия получателя ренты.

На практике бывают случаи, когда до заключения договора пожизненного содержания с иждивением было написано завещание, хранящееся в укромном месте до поры до времени, но рентоплательщику бояться не стоит, наследством умершего является, то имущество, которое принадлежало ему на момент смерти. В нашем случае на момент смерти рентополучателя квартира ему уже не принадлежит.

Интересна точка зрения о возможности прекращения обязательства плательщика ренты путем прощения долга получателем ренты (ст. 415 ГК РФ). Прощение долга не предполагает встречного удовлетворения. Прощение долга выражается в форме освобождения кредитором должника от имущественной обязанности. В результате прощение долга становится одним из видов дарения. В этой связи оно должно быть основано на соглашении сторон и подчиняться ограничениям и запретам, установленным для договора дарения. В практике этот вид прекращения обязательства по договорам пожизненной ренты или пожизненного проживания с иждивением применения еще не нашел.

Ст. 413 ГК РФ устанавливает прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице. Такая ситуация реальна, когда умирает плательщик ренты и его наследником является получатель ренты [5; 155].

В заключение следует отметить, что институты ренты и пожизненного содержания с иждивением имеют важное гражданско-правовое значение и способствуют полной реализации гражданами своего права собственности.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Объективная необходимость заключения договоров ренты и пожизненного содержания существовала практически всегда, поскольку жилищный вопрос и проблема обеспечения достойного существования малоимущих слоев населения были первоочередными для российского общества. Эта тенденция нашла отражение в статье 7 - ой Конституции Российской Федерации. Однако законодательную возможность заключения названных договоров граждане получили только с принятием части 2-й Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор ренты принадлежит к группе институтов гражданского права, предусматривающих отчуждение имущества за плату или бесплатно. В первом случае имущество отчуждается с условием предоставления в обмен на него не только периодических рентных платежей, но и оплаты его стоимости. Однако более типичным для подавляющего числа случаев рентных отношений представляется отчуждение имущества в собственность плательщика ренты бесплатно с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей.

Сходство договора ренты с договорами о передаче имущества не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров. Договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, которое для последнего нередко является единственным источником получения средств на существование. Возникающие из договора ренты отношения носят длительный, стабильный, а при пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением – и личный характер, то есть неразрывно связаны с личностью должника (получателя ренты).

Наименование гл. 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением" ГК РФ, казалось бы, позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем, в данном случае проводится наиболее распространенный для ГК РФ принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава разд. IV Кодекса в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к гл. 33 ГК РФ таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением - это только его разновидность. Подтверждением может служить наличие в рассматриваемой главе помимо трех специальных параграфов одного общего для выделенных в ней договоров. И хотя указанный параграф носит название "Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением", каждая из его статей включает указание на то, что она регулирует именно договор ренты. При этом ни в одной из статей указанного параграфа договор пожизненного содержания с иждивением особо не упоминается. Рассмотрение существующих взглядов ученых позволило сделать вывод: договоры постоянной и пожизненной ренты являются видами договора ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением рассматривается в качестве разновидности (подвида) договора пожизненной ренты.

Важное значение закон придает тому, на каких началах - возмездно или безвозмездно - передано плательщику ренты то имущество, взамен которого бывшему собственнику или иному указанному им лицу предоставляется тот или иной вид ренты. Во-первых, от того, возмездно или безвозмездно передано имущество, зависит порядок определения выкупной цены ренты (ст. 594 ГК РФ). Во - вторых, по-разному решается вопрос о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты (ст. 595 ГК РФ) и т.д.

Анализ правил главы 33ГК РФ, которые должны применяться по отношению к каждому виду ренты, изложены в законе неполно, что компенсируется отсылками к другим статьям. В договоре ренты и пожизненного содержания с иждивением в силу своей новизны, недостаточности практики остается еще достаточно много пробелов. В частности, как выяснилось в ходе работы, существенные противоречия кроются в конструкции договора ренты.

Договор ренты признается заключенным, и тем самым породившим соответствующие права и обязанности для сторон, только после нотариального удостоверения, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, – с момента его государственной регистрации.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой на основании п. 1 ст. 165 ГК РФ. Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться, в соответствии с п. 3 ст. 433 ГК РФ, незаключенной сделкой, поскольку ст. 584 ГК РФ не содержит указаний на его недействительность.

Сказанное свидетельствует о наличии существенного противоречия в формулировке ст. 584 ГК РФ, поскольку, если стороны нотариально удостоверят договор на отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, но не подвергнут его государственной регистрации, то они как участники незаключенного договора не могут требовать применения норм о недействительности сделки, хотя они могли бы требовать этого при игнорировании правил о нотариальном удостоверении договора ренты

Проанализировав нормы гл. 33 ГК РФ автор пришел к выводу о том, что несмотря на стремление законодателя придать договору ренты реальный характер, при определении его понятия в ст. 583 ГК РФ, договор ренты имеет консенсуальную природу, а неопределенность слова "передает" порождает различные противоречивые мнения о его юридическом значении. В связи с этим договор ренты считается заключенным и обязательства, вытекающие из него, возникают с момента нотариального удостоверения или государственной регистрации.

Системный анализ норм общей части гражданского законодательства и непосредственно норм гл. 33 ГК РФ позволяет говорить, что получателями постоянной ренты могут выступать любые граждане, как те, которые передали имущество под выплату ренты, так и те, которые были указаны в качестве получателей ренты гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты. Наряду с гражданами получателями постоянной ренты могут быть некоммерческие организации, если это не противоречит закону и целям их деятельности. При этом основополагающее значение имеют цели деятельности некоммерческих организаций как таковых согласно ст. 2 Федерального закона "О некоммерческих организациях", а равно специальные цели, определенные тем же законом для каждого из выделенных в нем видов организаций. В качестве получателей пожизненной ренты и ее разновидности - пожизненного содержания с иждивением – могут выступать исключительно граждане.

Что касается плательщиков ренты, то закон не содержит каких-либо ограничений их субъектного состава. Плательщиками ренты могут быть любые граждане, юридические лица, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты.

В обязанности плательщика ренты входит -выплата в указанном в договоре порядке и размере рентных платежей. Это общая норма конкретизируется применительно к особенностям каждого из видов договора ренты.

Общие положения о договоре ренты не включают на этот счет специальных указаний. По договору ренты объем причитающихся получателю рентных платежей является неопределенным, ибо обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента). Поэтому договор ренты относится к группе алеаторных (рисковых) договоров. 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 представленное. Отсюда и вытекает одна из особенностей договора ренты - определенный риск. Размер рентных платежей может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, которое передано под выплату ренты.

Предусмотренное в § 1 гл. 33 ГК РФ 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. При этом установлена дополнительная гарантия для получателя ренты в случаях, когда плательщик ренты отчуждает переданное ему в собственность получателем недвижимое имущество: перед получателем ренты появляются два должника. Это, во-первых, тот, кто приобрел обремененную рентой недвижимость у плательщика, и, во-вторых, сам плательщик – лицо, заключившее договор с получателем (п. 2 ст. 586 ГК РФ).

В виде общего правила предполагается, что ответственность первоначального плательщика перед получателем ренты по отношению к приобретателю обремененного рентой имущества является субсидиарной. Первоначальный должник может нести и солидарную ответственность с лицом, которому передана вещь, если это прямо предусмотрено договором ренты.

В качестве особой гарантии прав получателя ренты законом предусматривается выплата в его пользу процентов в связи с допущенной плательщиком ренты просрочкой (ст. 588 ГК РФ). Размер этих процентов определяется самими сторонами, а если он в договоре не установлен, - то учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства или его соответствующей части, действующей в месте жительства (месте нахождения) получателя ренты.

Для защиты от недобросовестных получателей ренты при исполнении договора пожизненного содержания с иждивением необходимо с первого дня исполнения договора выполнять некоторые правила.

Во - первых, любые деньги, подлежащие передаче получателю ренты, должны быть переданы либо под расписку, либо почтовым переводом, либо через банк, что позволяет установить факт передачи денег.

Во - вторых, необходимо сохранять все квитанции об оплате коммунальных платежей, телефонных переговоров, лекарств и медицинских услуг для рентополучателя и т. д.

В - третьих, при необходимости снабжать рентополучателя продуктами, лучше всего обращаться в магазины, которые доставляют продукты на дом, чтобы у плательщика были документы, подтверждающие исполнение данной обязанности.

И, наконец, раз в месяц или раз в квартал необходимо брать у рентополучателя заявление о том, что обязанности по договору за данный период выполнены в полном объеме и претензий не имеется.

Соблюдение данных элементарных правил позволит избежать многих проблем при исполнении договора пожизненного содержания с иждивением.

Подробно исследовав институт ренты в гражданском законодательстве, подведем итоги:

1. Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и по этому признаку сходен с договорами купли-продажи, мены, дарения. Однако он является самостоятельным видом договора.

2. Несмотря на стремление законодателя придать договору ренты, при определении его понятия в ст. 583 ГК РФ, реальный характер, правовые нормы, регулирующие отношения по договору ренты, носят консенсуальный характер.

3. Видами договора ренты являются договоры постоянной и пожизненной ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать в качестве разновидности (подвида) последнего.

4. Существует дифференциация рентных отношений в зависимости от того, на каких началах - возмездно или безвозмездно - передано плательщику ренты то имущество, взамен которого бывшему собственнику или иному указанному им лицу предоставляется тот или иной вид ренты.

5. Существенно отличаются друг от друга договоры ренты, по которым под выплату ренты передано недвижимое имущество, в одном случае, и движимое имущество, - в другом.

6. Договор ренты, по которому имущество передается без оплаты, в такой же степени является возмездным, как и договор, в котором предусматривается передача имущества за плату. В связи с этим дарение и рента, хотя и характеризуются одинаковой направленностью, все же находятся в различных нормативных плоскостях: договор дарения - в правовом поле, отражающем специфику безвозмездных обязательств, а договор ренты - в правовом поле возмездных договоров. По этой причине к договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением нормы о дарении неприменимы.

7. Формулировка ст. 584 ГК РФ содержит существенное противоречие, поскольку если стороны нотариально удостоверят договор на отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, но не подвергнут его государственной регистрации, то они как участники незаключенного договора не могут требовать применения норм о недействительности сделки, хотя они могли бы требовать этого при игнорировании правил о нотариальном удостоверении договора ренты.

8. Установленный размер пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением относится к коллизионным вопросам и по-разному решается на практике. Поскольку на сегодняшний день суммы, устанавливаемые в договорах ренты в МРОТ, не сопоставимы с суммой, которая получателю ренты требуется ежемесячно, целесообразно определять размер рентных платежей, исходя из размера прожиточного минимума в соответствии с Федеральным законом "О прожиточном минимуме в Российской Федерации".

Договор ренты является новым институтом в российском гражданском праве и для успешного становления данного института необходимо освободить его от пробелов и противоречий, в связи с этим сделанные выводы в выпускной квалификационной работе позволяют вынести ряд предложений по внесению изменений в нормы гл. 33 ГК РФ:

1) в пункте 1 ст. 583 ГК РФ изложить определение договора ренты в следующей редакции: "По договору ренты одна сторона (получатель ренты) обязуется передать 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";

2) изменить название гл. 33 ГК РФ "Рента и пожизненное содержание с иждивением" и именовать ее в дальнейшем "Рента", переименовать § 1 гл. 33 ГК РФ "Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением" на "Общие положения о ренте";

3) п. 2 ст. 585 ГК РФ изложить в следующей редакции: "К отношениям сторон по передаче и оплате имущества под выплату ренты применяются правила о купле-продаже (глава 30) постольку, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты";

4) дополнить ст. 599 ГК РФ п. 3 в следующей редакции: "Если плательщик ренты совершил покушение на жизнь получателя ренты либо умышленно причинил ему телесные повреждения, получатель ренты вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков. В случае умышленного лишения жизни получателя ренты плательщиком ренты право требовать расторжения договора и возмещения убытков принадлежит наследникам получателя ренты";

6) дополнить ст. 584 ГК РФ предложением: "Несоблюдение формы договора ренты влечет его недействительность";

7) учитывая алеаторный характер договора пожизненной ренты, п. 3 ст. 596 ГК РФ изложить в следующей редакции: "Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, либо гражданина, страдающего заболеванием, от которого он умер не позднее чем через 20 дней со дня заключения договора, ничтожен";

8) вносить сведения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в день обращения сторон с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, что исключит возможность возникновения споров о моменте возникновения права собственности;

9) в целях необходимости совершенствования правовых норм, регулирующих размер и форму рентных платежей, необходимо внести следующие изменения:

- в пункте 2 статьи 597 слова "не менее минимального размера оплаты труда" заменить словами "не менее установленного в соответствии с законом субъекта Российской Федерации величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в субъектах Российской Федерации";

- в пункте 2 статьи 602 слова "менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом" заменить словами "менее установленной в соответствии с законом субъекта Российской Федерации двукратной величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в субъектах Российской Федерации".

В работе предлагаются правила, соблюдение которых обеспечит гарантии для плательщика ренты от недобросовестных рентополучателей при исполнении договоров ренты, в особенности - пожизненного содержания с иждивением.

Сегодня обновленное гражданское законодательство проходит проверку эффективности. Хочется надеяться, что оптимальные предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства, регулирующие рентные отношения, найдут свое практическое применение.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. — М.: Проспект, 2010. - 32 с.

2.Гражданский кодекс Квебека /Под ред. О.М Козырь и А.А. Маковский. М., 1999. – С.349.

3. Гражданский кодекс Нидерландов, ст.85 /Пер. М. Ферштмана. Лейден, 1996.

4. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 (ред. от 26.11.2001) //Ведомости ВС РСФСР. – 1964. - № 24. – ст.407; Свод законов РСФСР. – 1964. – т. 2. – С.7. (утратил силу)

5. Гражданский кодекс РФ: Части первая, вторая, третья и четвертая. – М.: Издательство "Омега - Л", 2007. – 669 с.

6. Налоговый кодекс РФ (часть вторая), все главы в новой редакции, действующей с 1 января 2006. – М.: ИИК "Российская газета". Агенство "Библиотечка "Российской газеты", 2006. – С.354-358, С.375-378, С.381-382.

7. Семейный кодекс РФ (официальный текст в последней редакции). Постатейно научно-практический комментарий проф. МГЮА, д.ю.н. А.М. Эрделовского. Издание второе, допол. и уточ. – М.: ИИК "Российская газета". Агенство "Библиотечка "Российской газеты", 2006. – С.28-29.

8. Федеральный закон "О прожиточном минимуме в РФ" от 24 октября 1997 г. № 134-ФЗ (ред. от 22 августа 2004 г.) //Собрание законодательства. – 1997. - № 43. – ст.4904; Российская газета. – 1997. – 29 октября.

9. Федеральный закон от 21 июля 1997 № 122-ФЗ ( ред. от 23 ноября 2007 г.) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" //Собрание законодательства РФ. – 1997. - № 30. – ст. 3594; Российская газета. – 1997. – 30 июля.

10. Федеральный закон от 12 января 1996 № 8-ФЗ (ред. от 26 июня 2007) "О погребении и похоронном деле" //Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. – ст.146; Российская газета. – 1996. – 20 января.

11. Федеральный закон от 2 декабря 1990 № 395-1 (ред. от 8 апреля 2008 г.) "О банках и банковской деятельности" //Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 6. – ст. 492; Российская газета. – 1996. – 10 февраля.

12. Основы законодательства РФ о нотариате от 11 февраля 1993 № 4462-1 (ред. от 18 октября 2007) //Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. - № 10. – ст. 357; Российская газета. – 1993. – 13 марта.

13. Закон РФ от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ (ред. от 1 декабря 2007 г.) "О некоммерческих организациях" //Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 3. - ст.145; Российская газета. – 1996. – 24 января.

14. Закон РФ от 12 декабря 1991 № 2020-1 (ред. от 30 декабря 2001) "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" //Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. - № 12. – ст. 593; Российская газета. – 1992. - № 59. – 13 марта 1992.

15. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 (ред. от 22 ноября 2006 г.) "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"//Собрание законодательства. – 1998. - № 8. – 963; Российская газета. – 1998 г. – 4 марта.

16. Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 10.01.2001 № 237 пв-2000 пр

17. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2001 г. (по гражданским делам) (утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2001 г.) //СПС "Гарант Платформа F1 ЭКСПЕРТ"

18. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2004 г. (по гражданским делам) (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 4 июля 2004 г.) //Бюллетень Верховного Суда. – 2004. - № 10.

19. Письмо ГНИ по г.Москве от 10.08.1998 № 31-08/24466 "О договорах ренты"

20. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. IV: Отдельные обязательства. СПб., 1904. - С.566.

21. Бару М.И. Договорные обязательства о содержании //Ученые записки Харьковского юридического института. Вып. 3. Харьков, 1948. - С. 193.

22. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: "Статут", 2000. – 800 с.

23. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. М., 1996. - С.54. (автор комментария к гл. 33 – М.И. Брагинский).

24. Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. М., 1959. - С.26, 137.

25. Вавин Н.Г. Сделки со строениями. М., 1926. – С.112-113.

26. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов–на– Дону, 1995. – С.291.

27. Германское право. Ч. 1 /Под. Ред. В.В. Залесского. С.263.

28. Герцерберг В.Э., Перетерский И.С. Обязательное право. Книга V гражданского Уложения. Проект, внесенный 14 октября 1913 г. в Государственную Думу. СПб., 1914. – С. 199-201.

29. Гражданский кодекс с постатейно систематизированными материалами. Изд. 3-е. М., 1928. – С.647.

30. Гражданское право. Том 2. Учебник. Издание второе, перераб. и доп. /Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: "ПБОЮЛ Л.В. Рожников", 2000. – 720 с.

31. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 2 – 4-е изд., переб. И доп. /Е.Ю. Валявина, И.В. Елисеев, и др.: Отв. ред. А.П. Сергеев,Ю.К. Тостой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 848 с.

32. Гражданское право: Учебник /Под ред. проф. Е.А. Суханова. М., Т.1. С.313, 322.

33. Дождев Д.В. Римское частное право. Учебник. М.: НОРМА, 2003. - С.469

34. Ем В.С. Договор ренты /В.С. Ем //Законодательство. – 1999. - № 5. – С.8-13.

35. Ерошенко А.А. О договоре содержания /А.А. Ерошенко //Советское государство и право. - 1955. - № 11. - С.26.

36. Иоффе О.С. Обязательное право. М., 1975. – С.295.

37. Комментарий к ГК РФ (часть вторая) (под ред. О.Н. Садикова) (Юридическая фирма КОНТРАКТ: ИНФРА М – НОРМА, 1997) //СПС "Гарант F1 Платформа"

38. Комментарий части второй ГК РФ для предпринимателей. М., 1996. – С.53.

39. Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением /Г.Б. Леонова //Законодательство. - 1999. - № 8. – С.45.

40. Мамаев А. Противоречивость конструкции договора ренты /А. Мамаев //Российская юстиция. – 1999. - № 9.

41. Маркс К. Теории прибавочной стоимости. (4-й том "Капитала"). Ч. 2. М, Политиздат, 1978. - С.96-111.

42. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции. Кн. 1. М., 1961. - С.253-254.

43. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции. Кн. 3. М., 1961. - С.334.

44. Новопашина У. Нотариус в роли посредника /У. Новопашина //Бизнес-адвокат. - 2000. - № 12. - С.9.

45. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. /Под ред. Залесского В.В. М.: НОРМА, 1999. - С.211.

46. Пиляева В.В. Гражданское право в вопросах и ответах: Учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби, 2004. – 304 с.

47. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Часть третья: Договоры и обязательства. – М.: "Статут", 2003. – 622 с.

48. Постатейный комментарий к части Гражданского кодекса РФ. Издание 3-е, дополненное и переработанное /Гуев А.Н. – М: ИНФРА – М, 2000. – 832 с.

49. Рясенцев В.А. Договор об отчуждении имущества на условиях пожизненного содержания /В.А. Рясенцев //Социалистическая законность. - 1945. - № 1-2. - С.23-26.

50. Сакае Вагацума, Тору Ариидзуми. Гражданское право Японии. Кн. 2. М., 1983. – С.122.

51. Словарь иностранных слов /Под ред. И.В. Лехина и Ф.Н. Петрова. М., 1955. - С.603.

52. Советский энциклопедический словарь. М., 1986. - С.1119.

53. Суханов Е.А. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник /Отв.ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Издательство БЕК, 2002. – 704 с.

54. Токарева К.Н. Договор ренты: Проблемы теории и практики. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Казань, 2006. – С.7.

55. Халфина P.O. Значение и сущность договора в советском гражданском праве. М., 1954. - С.198.

56. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением //Гражданский кодекс РФ. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно – предметный указатель. /Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996. – С.320.

57. Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением /З. Цыбуленко //Российская юстиция. – 1997. - № 7. – С.22.

58. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001. - С.33.

59. Юридическая энциклопедия. Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., Юринформцентр., 1998. - С.390.

60. Юридический энциклопедический словарь /Под общ. ред. В.Е. Крутских. 3-е изд., перераб. И доп. - М.: ИНФРА -М, 2003. - С. 110-111.