**Правовое регулирование сделок, предусматривающих отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты**

Зульфугарзаде Теймур Эльдарович, Жирнов Андрей Владимирович, Российский Новый университет (РосНОУ), г. Москва Тушиев Арби Элимханович, Тушиев Маирэли Элимханович, Международная академия наук и искусств (МАНИ), г. Москва

Договор пожизненного содержания с иждивением является одной из разновидностей договоров ренты.

Договоры ренты - это двухсторонние договоры, их сторонами выступают плательщик ренты и получатель ренты.

Рента - это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество.

Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Под выплату ренты может быть передано любое имущество, в том числе и деньги. Рентные договоры подлежат государственной регистрации, если под выплату ренты передается недвижимость. Рента может быть постоянная и пожизненная. Постоянную ренту могут получать граждане и некоммерческие организации, право на получение постоянной ренты может быть унаследовано, уступлено или получено в порядке правопреемства.

Получателем пожизненной ренты могут быть только граждане, пожизненная рента не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются смертью получателя ренты (ст. 596 ГК РФ). Гибель или случайное повреждение переданного имущества не освобождают плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (ст. 600 ГК РФ). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

По договору пожизненного содержания получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГК РФ). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены как сохранением права пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, так и предоставлением плательщиком ренты другого жилья. Одним из существенных условий договора является стоимость всего объема содержания в месяц - не менее двух МРОТ. Основными особенностями таких договоров являются обременение рентой недвижимого имущества (п. 1ст. 586 ГК РФ) и возникновение залога в силу закона для обеспечения рентного обязательства (п. 1 ст. 587 ГК РФ).

Поэтому при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением в Единый государственный реестр вносятся записи о регистрации:

а) сделки (договора);

б) права собственности плательщика ренты;

в) обременения рентой (указываются объем и стоимость объема содержания в месяц, в том числе и права пользования жилым помещением);

г) залога в пользу получателя ренты. Записи об обременении рентой и залогом должны быть внесены регистратором без дополнительного заявления и дополнительной платы, поскольку данные ограничения и обременения установлены законом, а не соглашением сторон.

Если плательщик ренты не подаст заявления о регистрации таких ограничений и регистратор не внесет соответствующие записи, то плательщик ренты получит свидетельство о государственной регистрации права собственности без указания на наличие ограничений права.

Если в случае дальнейшего отчуждения имущества, переданного под выплату ренты, получателю ренты или приобретателю недвижимости будет причинен материальный ущерб, то ответственность может быть возложена на учреждение юстиции за несвоевременное и неточное внесение записей в Единый государственный реестр (п. 1 ст. 31Закона о регистрации).

Для дальнейшего совершения сделок с недвижимостью, полученной по договору пожизненного содержания с иждивением, необходимо согласие получателя ренты (ст. 604 ГК РФ). Но такое согласие не избавляет нового приобретателя недвижимости от обязательств по выплате ренты.

Снять это обременение с недвижимости можно расторжением договора ренты. Основной особенностью правового регулирования договоров ренты является защита получателей ренты. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен (п. 3ст. 596 ГК РФ). Моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является дата государственной регистрации.

Если после нотариального удостоверения, но до государственной регистрации договора получатель ренты скончается, то данный договор ничтожен и не подлежит регистрации, соответственно не может быть зарегистрировано и право собственности плательщика ренты. Отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено также за плату (ст. 585 ГК РФ): помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания) плательщик ренты должен уплатить получателю ренты определенную договором сумму.

В этом случае передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной порядок). Для государственной регистрации требуются те же документы, что и для купли-продажи. Если имущество передается бесплатно, то передаточный акт не составляется.