Министерство образования и науки Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение Высшего Профессионального Образования

«Саратовская Государственная Академия Права»

филиал Саратовской Государственной Академии Права

в г. Астрахани

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Учебная дисциплина – Гражданское право

**Понятие и виды договора ренты**

*курсовая работа*

Выполнил:

Студент 3 курса 31 группы

дневного отделения филиала

«СГАП» в г. Астрахани

Султангереев Махаббат

Мустахимович

Научный руководитель:

к.ю.н., доцент

Голубь Оксана

Владимировна

Астрахань 2009

**Оглавление**

Введение

Глава 1: Общая характеристика договора ренты

1.1 Понятие и природа договора ренты

1.2 Элементы, содержание и особенности договора ренты

Глава 2: Виды договора ренты

2.1 Постоянная рента

2.2 Пожизненная рента

2.3 Пожизненное содержание с иждивением

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Гражданское право регулирует самый обширный круг общественных отношений, и является весьма динамично развивающейся отраслью права. Поэтому наступление либо изменение каких-либо условий может обуславливать появление новых институтов. Конечно же, и в российском гражданском законодательстве присутствуют такие моменты.

Так новый Гражданский Кодекс 1995 года (далее ГК) включил в себя неизвестный ранее принятым кодексам институт договора ренты, который был признан самостоятельным договором и закреплен в главе 33. Наличие такого договора в современных социально-экономических условиях является закономерным. Ведь ещё до принятия ГК 1995 г. в ГК РСФСР 1964 г. существовал договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, но сфера действия его норм была слишком узкая. Именно переход России к рыночным отношениям предопределил появление в новейшем гражданском законодательстве института договора ренты.

Рента определяется как всякий регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей трудовой, предпринимательской и иной деятельности. То есть сейчас в многообразных общественных отношениях этот институт призван регулировать те, которые связаны с участием лиц недостаточно обеспеченных и защищенных. С этим связывается специфика договора – особые правовые отношения между её сторонами, ведь получатели дохода передают плательщику своё имущество в собственность. Таким образом, эти отношения связаны с отчуждением имущества. Отсюда следует актуальность данной темы: регулирование институтом ренты специфических отношений, порой с участием «слабой» стороны, в условиях нынешней социально-экономической обстановки.

Договор ренты – это договор со своей историей развития, спецификой, содержанием, элементами, видами и т.д. Сегодня данный договор широко исследуется и анализируется учеными – цивилистами. Но, несмотря на это ещё много аспектов имеет спорный характер (например, о консенсуальности договора ренты). Подобные проблемы будут рассмотрены в курсовой работе.

Целью работы является – изучение института договора ренты, с точки зрения действующего законодательства. Для достижения цели необходимо решить следующие задачи: проанализировать понятие ренты, её природу, ознакомиться с содержанием ренты, рассмотреть разновидности договора и особенности каждого вида.

Перечисленные выше цель и задачи будут рассмотрены и изучены в курсовой работе.

**Глава 1: Общая характеристика договора ренты**

***1.1 Понятие и природа договора ренты***

Перед характеристикой понятия договора ренты и её природы, сущности хотелось бы кратко рассмотреть *историю возникновения* этого института в развитии российского гражданского законодательства.

Сам термин «рента» и обозначаемое им понятие зародились ещё в Древнем Риме. В переводе с латинского языка reddita, означает отданная. Сейчас это слово укоренилось во многих языках – французском (rente), немецком (rente), английском (rent).

Вообще рента как договор известна со средних веков. Известный французский цивилист Л.Ж. Морандьер в своих трудах упоминал две основные причины возникновения договора ренты в европейском законодательстве. Первой причиной он называл недостаток наличных денег - обстоятельство, приведшее к появлению ренты недвижимости (рентной аренды). Ученый писал, что "собственник, желавший продать свое недвижимое имущество, легче находил приобретателя, желавшего выплатить ему вечную ренту, чем такого, который бы согласился бы уплатить капитальную сумму, ибо изобилия наличных денег не было".[[1]](#footnote-1) 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 её, а неопределенную обязанность выплачивать кредитору ежегодную ренту".[[2]](#footnote-2)

Как было упомянуто выше институт ренты, закрепленный нормами гл. 33 ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Однако он был известен российской науке гражданского права ещё в дореволюционном периоде, но законодательного закрепления не нашел. Лишь незадолго до Октябрьской революции имела место попытка закрепления института договора ренты в Гражданском уложении, гл. XIX которого именовалась "Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание". Интересно, что в проекте Гражданского уложения даже давались определения договора о пожизненном доходе (ренте) (ст. 1100) и его разновидности - о пожизненном содержании (ст. 1101), а понятие постоянной ренты, известное нынешнему российскому законодательству, отсутствовало.

В ГК РСФСР 1922 г., как и в других актах гражданского законодательства того времени, договорные модели, подобные договору ренты, отсутствовали в силу утвердившейся тогда идеологии: никакое ростовщичество (т.е. дача денег в рост, в долг под большие проценты) не допускалось вообще. Вместе с тем, уже в годы нэпа получили распространение случаи заключения договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Такие договоры неоднократно рассматривались судами. Ориентация судов при этом вытекала 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".

Уже позднее 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".

В годы Великой Отечественной войны и после неё в условиях обнищания значительной части населения судебная практика вновь столкнулась с необходимостью решения споров, возникших из договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. Иная ситуация, отличная от существовавшей во время нэпа, побуждала многих ученых-юристов искать теоретическое обоснование для признания указанных договоров действительными. Их аргументы можно кратко сформулировать следующим образом:

* 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;
* договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания - это тип безымянного возмездного договора: в нем есть цена в виде натурального эквивалента.[[3]](#footnote-3)

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. Закрепляя в ст. 253 – 254 данного Кодекса нормы о договоре купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, советский законодатель не поступился идеологическими принципами и разрешил такие отношения только для случаев отчуждения индивидуальных жилых домов нетрудоспособными гражданами другим гражданам, берущим на себя обязанности по пожизненному содержанию нетрудоспособных.

Таким образом, рассматриваемая категория прошла свое развитие, которое сформировало её понятие, сущность и определило особенности как самостоятельного института отрасли гражданского права. Эти аспекты будут рассмотрены мною ниже.

Как отмечалось выше, договор содержится в главе 33 ГК РФ, которая носит название «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Первая статья этой главы (п. 1 ст. 583) определяет *понятие* договора ренты, согласно которой: по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной сумме либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Это определение по своему содержанию не отличается от других договоров, и о самостоятельности договора ренты спорить не стоит. Немного иначе дело обстоит с классификацией ренты, виды которой будут охарактеризованы в следующей главе данной курсовой работы. Существует несколько точек зрения, раскрою некоторые из них. По одной считается, что находящиеся в 33 главе параграфы – постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением, это три самостоятельных вида договора ренты. Основанием для такой теории послужило, по-видимому, название главы «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Но общая структура Гражданского Кодекса, не позволяет сделать такой вывод. Кроме того, согласно п. 2 ст. 583 «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», и п. 2 ст. 601 «К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа». Вторая точка зрения утверждает, что постоянная и пожизненная рента – это виды договора ренты, а пожизненное содержание с иждивением – это подвид пожизненной ренты. Эта точка зрения является общепризнанной среди ученых, и я с ней полностью согласен.

Однако надо сказать о том, что к главе посвященной ренте субсидиарно применяются нормы о купле-продаже, если передача имущества происходит за плату; и нормы о договоре дарения, если передача имущества происходит бесплатно (ст. 585 ГК). Например, ст. 456 ГК РФ « Обязанности продавца по передаче товара», ст. 460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», ст. 463 « Последствия неисполнения обязанности передать товар» и др. Данное положение имеет большое значение и вызывает много споров. О нем будет сказано чуть ниже.

Сложнее обстоит дело с *юридической природой* договора ренты. В первую очередь надо сказать, что договор является имущественным, т.к. он касается материальных благ (имущества движимого и недвижимого) и характеризуется относительным разнообразием.

Дискуссию вызвало и отнесение ренты к реальному или консенсуальному договору, в зависимости от способа его заключения. Для заключения консенсуального договора достаточно достичь соглашения по всем существенным условиям договора. С этого момента договор считается заключенным. Для заключения же реального договора необходима, кроме того, передача имущества.[[4]](#footnote-4)

Одни ученые (например, А.П. Сергеев) полагают, что договор ренты – это реальный договор. Из определения договора следует, что он носит реальный характер, так как помимо придания договору соответствующей формы для его заключения требуется передача имущества плательщику ренты.[[5]](#footnote-5) Другие (например, Е.А. Суханов) считают, что рента может носить как реальный, так и консенсуальный характер. Договор ренты является реальным при передаче (отчуждении) движимого имущества под выплату ренты в собственность плательщика ренты бесплатно, так как в этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 32 ГК о договоре дарения. Договор ренты является консенсуальным в случаях, когда передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется за плату, так как в этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 30 ГК о договоре купли-продажи.[[6]](#footnote-6)

Рассматривая этот вопрос только в рамках главы, посвященной ренте, можно условно говорить о реальности договора. Однако при более тщательном анализе всех норм, регулирующих договор ренты, в первую очередь положения о купле-продаже, напрашивается другой вывод.

Аргументом первой точки зрения является отсутствие у получателя ренты обязанности передать имущество, а значит, и ответственности. Кроме того, даже если договор составлен и надлежащим способом заверен у нотариуса, он не порождает никаких правовых последствий до передачи имущества плательщику ренты. Действительно, статья 583 не содержит в себе указание на обязанность получателя ренты передать имущество в собственность плательщика ренты, как и в большинстве договоров Гражданского Кодекса. На мой взгляд, это, в первую очередь, недоработка законодателя. И вообще за все время существования Гражданского Кодекса в главу о договоре ренты не было внесено ни одного изменения!!!

Сторонники второй точки зрения утверждают, что консенсуальность ренты вытекает из возможности применения норм о купле-продаже, т.е. при передаче имущества за плату. Здесь уже можно говорить об обязанности получателя ренты передать имущество. Ведь согласно ст. 456: продавец обязан передать покупателя товар, предусмотренный договором купли-продажи. А значит, получатель ренты в определенных случаях подлежит и ответственности. Таким образом, здесь передача вещи не момент заключения договора, а обязанность получателя ренты. Я считаю, что называть договор ренты только реальным, исходя из положений главы 33, не правильно. То есть данная сторона договора будет определяться в зависимости от его вида и предмета договора.

Из вышесказанного следует, что реальные договоры ренты являются односторонними, а консенсуальные носят взаимный характер (двусторонне-обязывающие).

Стоит отметить, что 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 самим предоставленное.[[7]](#footnote-7)

Имущество передается получателем ренты в обмен на предоставление содержания в виде определенной денежной суммы или иной форме. Этим обуславливается возмездность договора ренты. Можно добавить также то, что договор является основным, заключается в пользу их участников, свободным, взаимосогласованным и поименованным.

Хотелось бы сказать, что данное законодателем легальное определение не в полной мере помогает понять сущность ренты. Именно поэтому вокруг неё появились определенные споры. Но все-таки договор ренты – это самостоятельный договор, имеющий свой набор специфических особенностей.

***1.2 Элементы, содержание и особенности договоры ренты***

Несмотря на то, что ренте в Гражданском Кодексе посвящено всего 23 статьи, при их анализе можно выделить те аспекты, которые свойственны любому договору. Причем параграф 1ый содержит общие положения, а каждая разновидность ренты имеет свои особенности.

*Предметом договора ренты* является имущество, т.е. совокупность принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей.[[8]](#footnote-8) При этом получатель ренты передает такое имущество в собственность контрагенту, поэтому предмет ограничивается лишь индивидуально-определенными вещами, а именно, движимыми и недвижимыми вещами, наличными деньгами и документарными ценными бумагами. Права требования, имущественные права, работы, услуги, результаты интеллектуальной деятельности, информация, а также нематериальные блага предметом договора ренты являться не могут. Некоторые авторы считают возможным расширение предмета ренты, основываясь на зарубежной практике.

*Сторонами договора ренты* являются:

* получатель ренты (рентный кредитор) — лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты);
* плательщик ренты (рентный должник) — лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту).

Получателями ренты могут выступать граждане, и в некоторых случаях некоммерческие организации. Плательщиками же любые граждане и юридические лица, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты.

*Форма договора ренты (ст. 584)* – договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Из приведенной нормы следует, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то такой договор будет считаться недействительной сделкой в силу 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 силу п.3 ст. 433 ГК РФ незаключенной сделкой, так как ст. 584 ГК РФ не содержат указания на его недействительность. Повышенные требования законодателя к оформлению договора ренты призваны, максимально гарантировать интересы получателя ренты.[[9]](#footnote-9)

*Отчуждение имущества под выплату ренты (ст. 585).* Действительно договор ренты относится к группе договоров, направленных на отчуждение имущества, наряду с куплей-продажей, меной, дарением. Кроме того, глава 33 завершает группу этих институтов. Именно это позволило законодателю распространить на отношения сторон договора ренты, связанные с передачей имущества и его оплатой, правила о купле-продаже (глава 30 ГК), а в случае, когда имущество передается без оплаты, — правила о договоре дарения (глава 32 ГК).[[10]](#footnote-10) Но вместе с тем такие правила не должны противоречить нормам главы 33 и существу договора ренты. Это положение играет большую роль, в первую очередь, для постоянной ренты.

*Обременение рентой недвижимого имущества (ст. 586).* Плательщик ренты по общему правилу вправе без согласия рентного кредитора отчуждать имущество в пользу третьего лица. За исключением договора пожизненного содержания с иждивением, а также случаев предусмотренных законом или договором. В этом случае законодатель устанавливает гарантию в защиту прав получателя ренты, по которой его права следуют за обремененным недвижимым (любым) имуществом. Поэтому при отчуждении недвижимого имущества плательщиком ренты в пользу третьего лица к последнему вместе с правом собственности на недвижимость переходят и все обязательства плательщика ренты, вытекающие из договора ренты, в том числе не выполненные первоначальным плательщиком ренты обязательства.[[11]](#footnote-11) При этом покупатель не обязательно должен знать об обременении, но он может воспользоваться ст. 460 ГК. Кроме этого, государственная регистрация помогает избежать недоразумений в этом плане. Однако предыдущий плательщик ренты полностью не освобождается от ответственности перед получателем ренты, он будет нести субсидиарную (дополнительную ответственность) с новым собственником. Вместо субсидиарной ответственности законом или договором может быть предусмотрена солидарная ответственность предпоследнего собственника обремененного рентой недвижимого имущества, при которой получатель ренты вправе по своему выбору заявить требование как к последнему, так и к предпоследнему собственнику недвижимости или одновременно к ним обоим (ст. 322, 323 ГК). При этом солидарная ответственность может быть предусмотрена как непосредственно в договоре ренты, так и в договоре об отчуждении недвижимости между последним и предпоследним ее собственниками.[[12]](#footnote-12)

*Обеспечение выплаты ренты (ст. 587).* Кроме указанного выше обременения получатель ренты на недвижимое имущество приобретает право залога. К этому некоторые ученые относятся отрицательно, считая, что это затрудняет участие такого имущества в имущественном обороте. В данном случае залог наступает в силу закона.

Если же предметом договора выступает движимое имущество, то существенным условием договора становится условие о предоставлении плательщиком ренты обеспечения исполнения его обязательства (залог, поручительство, банковская гарантия, неустойка). Либо плательщик ренты может застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по выплате ренты. При невыполнении плательщиком ренты этих обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора. Таким образом, во-первых, это обеспечение может быть предоставлено до, во время и после заключения договора, во-вторых, получатель ренты может потребовать возврата имущества, если это прямо предусмотрено в договоре, рассчитывая на возмещение убытков в судебном порядке.

*Ответственность за просрочку выплаты ренты (ст. 588)* именуют в гражданском праве особой мерой защиты прав получателя ренты. Обязательство по выплате ренты является длящимся и подлежит систематическому исполнению. Поэтому при просрочке выплаты с плательщика ренты взыскиваются проценты. Если размер процентов не определен сторонами, то он определяется по ст. 395 ГК РФ, в соответствии с которой размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. То есть единой ставкой рефинансирования Центрального Банка РФ.

**Глава 2: Виды договора ренты**

Как отмечалось выше договор ренты подразделяется на два вида – постоянную и пожизненную; а пожизненная в свою очередь имеет подвид пожизненное содержание с иждивением. Для каждой из них предусмотрен специальный параграф в главе 33. Все они будут рассмотрены ниже в этой главе, с учетом их особенностей.

***2.1 Постоянная рента***

Субъектами договора постоянной ренты являются получатель ренты и её плательщик. Получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации. К лицам, получающим постоянную ренту, относятся граждане любого возраста, а из числа юридических лиц — лишь некоммерческие организации, притом только те, деятельность которых по выплате рентных платежей соответствует целям их деятельности, названным в учредительных документах, и не противоречит закону. Действительно ведь некоммерческие организации преследуют социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Однако некоммерческие организации, созданные на определенный срок или до достижения определенных целей, не могут быть получателями ренты. 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.

 Получатель постоянной ренты может уступить свое право соответственно другим гражданам или некоммерческим организациям. В случае смерти гражданина это право может переходить к его наследникам. Некоммерческие организации могут приобрести права получателя постоянной ренты в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридических лиц. Данная возможность может быть запрещена законом или договором (п. 2 ст. 589 ГК). Но при любых обстоятельствах запреты на передачу прав или на их переход, введенные в договор соглашением сторон или предусмотренные в законе, не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера.[[13]](#footnote-13)

В отношении плательщиков ренты закон никаких ограничений не содержит. Ими могут быть как граждане, так и любые юридические лица, конечно при условии, что их учредительные документы не запрещают им заниматься такого рода деятельностью. Подобно правам получателей постоянной ренты, обязанности ее плательщиков могут переходить к другим лицам, что прямо вытекает из закона.

Предметом по договору постоянной ренты является: во-первых, то имущество, которое отчуждается под выплату ренты (им может быть как движимое так и недвижимое имущество), а во-вторых, сама рента, которая выплачивается её получателю. Что касается рентных платежей, то приоритетной формой здесь является денежные суммы. Стороны свободны, выбирать другие формы: предоставление вещей, производство работ или оказание услуг, предоставление вещей, эквивалентные по стоимости согласованной сумме денег. Таким образом, сумма денег имеет базовое значение и при всех других формах ренты и для её выкупа.

Денежный эквивалент не является постоянным: в процессе исполнения договора постоянной ренты он увеличивается пропорционально росту минимального размера оплаты труда, определяемого законом. Конечно, стороны вправе согласованно отказаться от этих изменений или от принципа этих изменений, установив иной принцип. Это решение должно быть отражено в условиях договора.

Срок договора вытекает из самой сути данного вида ренты, которая должна выплачиваться бессрочно, это означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя.[[14]](#footnote-14) Что же касается периодичности выплаты рентных платежей, то они выплачиваются по истечении каждого квартала, если сторонами не установлено иного условия о периодичности.

Говоря о цене необходимо сказать, что она является существенным условием договора ренты. Это объясняется рисковым характером договора ренты. Ценой будет являться размер рентных платежей, который как уже говорилось, может индексироваться в зависимости от изменения установленного законом минимального размера оплаты труда.

Значительное внимание уделяется основаниям прекращения договора постоянной ренты, которые могут быть общими (гл. 26 ГК) и специальными.

 Первым основанием является исполнение договора. Вторым 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). 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.[[15]](#footnote-15)

Следующим основанием прекращения договора ренты является случайная гибель или повреждение имущества, переданного под выплату ренты данного вида. 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).

Далее особым основанием прекращения рассматриваемого рентного обязательства является выкуп постоянной ренты. Суть данного основания состоит в том, что плательщик ренты единовременно или в ином порядке, предусмотренном договором, выплачивает получателю ренты сумму, в которую заранее оценена постоянная рента либо которая заранее определена в порядке, установленном законом, и это приводит к освобождению его от обязанностей по дальнейшей выплате ренты. Выкуп ренты не следует смешивать с прекращением договора по соглашению сторон. Такое соглашение также может предусматривать выплату получателю ренты компенсации, при определении размера которой стороны не связаны какими-либо установленными договором или законом условиями. В отличие от этого выкуп ренты представляет собой прекращение обязательства, которое осуществляется по инициативе одной из его сторон. Закон предоставляет право на выкуп ренты (право требовать выкупа ренты) как плательщику ренты, так и его получателю.

Право плательщика на выкуп ренты носит безусловный характер и может быть ограничено лишь специальной оговоркой в договоре о том, что выкуп не может быть осуществлён при жизни получателя ренты, либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора (п. 3 ст. 592 ГК РФ). Однако заслуживает внимания го, что подобная гарантия получателя ренты предусмотрена нормой, которая является лишь факультативной.[[16]](#footnote-16) Если же в договоре включено условие об отказе плательщика постоянной ренты от права на её выкуп, то оно признаётся ничтожным и, соответственно, не препятствует выкупу ренты. Требовать выкуп ренты вправе также и получатель ренты в случаях, которые предусмотрены в законе или договоре. В частности такими случаями могут быть: 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. Значение механизма выкупа постоянной ренты состоит в том, что плательщик ренты в порядке, согласованном сторонами, выплачивает получателю сумму, в которую заранее оценена постоянная рента, либо определенную в установленном законом порядке, что приводит к освобождению плательщика от дальнейшей выплаты ренты.[[17]](#footnote-17)

Договором могут быть предусмотрены и другие основания для требования получателя ренты о её 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. При решении этого наиболее сложного для рассматриваемого договора вопроса стороны должны учитывать целый ряд обстоятельств, в частности 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 и т. п.

***2.2 Пожизненная рента***

Стоит сказать, что именно пожизненная рента исторически начала первой появляться в законодательных актах (Французский Гражданский Кодекс, Германское гражданское уложение)

В соответствии со ст. 596 Гражданского кодекса Российской Федерации пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты, как правило, считаются равными. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля вправе на получение ренты переходит к пережившим его получателям, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство ренты прекращается.

Таким образом, договор пожизненной ренты имеет следующий субъектный состав: получателем пожизненной ренты может быть только гражданин, на период жизни которого она устанавливается. Причём пожизненная рента может выплачиваться как одному гражданину, так и нескольким.

По договору пожизненной ренты не допускается переход прав получателя ренты ни по договору уступки требования, ни в порядке наследования. 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.

Под выплату пожизненной ренты может быть передано движимое и недвижимое имущество.

В отличие от постоянной ренты, которая может выплачиваться не только деньгами в размере, определяемом договором, но выплата, которой может быть предусмотрена в договоре и путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, пожизненная рента определяется в договоре только как денежная сумма, которая должна периодически выплачиваться получателю ренты в течение его жизни. Ее размер, определяемый договором, должен быть в расчете на месяц не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом, а в случаях, предусмотренных ст. 318 ГК, он подлежит увеличению до минимального размера оплаты труда (ст. 597 ГК).

С учетом того, что пожизненная рента, как правило, предназначается для ежедневного обеспечения жизни ее получателя, она должна выплачиваться по окончании каждого календарного месяца, в отличие от постоянной ренты, которая выплачивается по окончании каждого календарного квартала, если иное не установлено договором (ст. 591, 598 ГК). Это требование закона объясняется тем, что пожизненная рента, как правило, является частью жизнеобеспечения (содержания) получателя ренты, на ней строится егобюджет.[[18]](#footnote-18)

Основным основанием прекращения обязательства по выплате 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 кратком анализе. Основанием, по которому получатель пожизненной ренты может добиваться досрочного прекращения договора, является существенное нарушение договора плательщиком ренты. В судебной практике по делам данной категории часто встает вопрос о том, что считать существенным нарушением. Обычно под эти понимается систематическое невыполнение условий договора или нарушение стороной по договору своего обязательства, влекущее за собой какие либо негативные последствия для другой стороны. Нарушения, 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, т.е. сопоставимая с периодом рентных платежей, или систематическая задержка с выплатой рентных платежей; непредоставление необходимого обеспечения, ставящее под угрозу получателя ренты, нарушение плательщиком ренты иных обязанностей, которым сторонами договора придано существенное значение.[[19]](#footnote-19)

При существенном нарушении договора получатель ренты вправе по своему усмотрению либо требовать от плательщика ренты ее выкупа, либо расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 1 ст. 599 ГК). 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). При этом, однако, получатель ренты пользуется одной ощутимой льготой. Если под выплату пожизненной ренты имущество было отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе требовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК).

При расторжении договора со 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.

Следует подчеркнуть, что случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором. Не пользуется плательщик ренты и правом на ее выкуп.

***2.3 Пожизненное содержание с иждивением***

Важной разновидностью пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением. Между указанными договорами вообще достаточно много общего, в связи, с чем к пожизненному содержанию с иждивением применяются правила о пожизненной ренте. По существу, это единственный вид договора ренты, который находит широкое практическое применение.

В отличие от других видов ренты пожизненному содержанию с иждивением дано определение в ст. 601 ГК. Сопоставляя п. 1 ст. 601 и ст. 596, следует отметить, что если объектом имущества при пожизненной ренте могут быть без каких-либо ограничений в законе, как движимые, так и недвижимые вещи, то объектом имущества при пожизненном содержании с иждивением может быть только недвижимость.[[20]](#footnote-20)

Недвижимость передается в собственность плательщика ренты, который обязуется взамен осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Содержание с иждивением может включать обеспечение потребности в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг (п. 1 ст. 602 ГК РФ).

Что касается субъектного состава, то здесь необходимо отметить следующее: они схожи с договором пожизненной ренты. Рентополучателем здесь опять же может быть только гражданин, и обязанности по выплате ренты прекращаются с его смертью. Договор пожизненного содержания с иждивением предполагает более тесную связь плательщика ренты и её получателя.

В рассматриваемом обязательстве существует проблема, которая состоит в том, что представляется весьма затруднительным соотнести гражданско-правовые положения договора с условием пожизненного содержания с возможным возникновением и последствиями конфликтов сторон не правового, а личного характера. Ведь 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. Нахождение гражданина на пожизненном содержании плательщика ренты, предоставляющего гражданину иждивение, жилище и уход, предполагает наличие между ними лично-доверительных отношений.[[21]](#footnote-21)

Личностный характер договора учитывается судами, как показывает практика, и является веским доводом для вынесения решений не в пользу плательщика ренты. Вот почему в данном договоре следует учитывать положения не только имущественного характера, но и положения сопряжённые с личными взаимоотношениями сторон в ходе исполнения договора. В обязанности рентоплательщика включается содержание и иждивение (уход) за рентополучателем (может включаться также оплата ритуальных услуг). Перечень обязанностей по предоставлению содержания с иждивением, предлагаемый законодательством (обеспечение жилищем, питанием, одеждой и т.д.), является примерным и подлежит конкретизации в договоре. Следует заметить и то, что стороны могут определить любое место проживания рентополучателя, и таким местом не обязательно должно являться переданное под выплату ренты жилое помещение.

Что касается формы рентных платежей, то они выплачиваются не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты. Примерный перечень указан выше (жильё, питание, одежда и т.д.). Конкретным договором перечень может быть расширен и уточнён применительно к каждой потребности.

Закон требует, чтобы в договоре была определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением. 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 стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. 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). 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. Подобный подход законодателя вызывает серьезные сомнения. Само понятие «содержание с иждивением» никак не сопоставимо с двукратным минимальным размером оплаты труда. Известно, что минимальный размер оплаты труда чрезвычайно низок и искусственно сдерживается во многом из-за того, что минимальный уровень оплаты труда стал выполнять не свойственную ему роль технического норматива при определении величины ряда социальных выплат и административных санкций.[[22]](#footnote-22)

Ст. 603 ГК содержит специальное указание на то, 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. 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 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).

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Как и применительно к пожизненной ренте, при жизни иждивенца обязательство может быть прекращено соглашением сторон, новацией, прощением долга и т. д. Наличие существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты дает получателю ренты право на односторонний отказ от рентного обязательства.

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, а также утрата, повреждение имущества или иные действия (бездействие) плательщика 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. По смыслу закона, если имущество было передано за плату, последняя должна быть возвращена плательщику ренты с учетом износа имущества, т. е. соответственно уменьшена. Но специально подчеркивается, что плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (п. 2 ст. 605 ГК).

**Заключение**

Рассмотрев и проанализировав договор ренты с учетом действующего законодательства, можно сделать определенные выводы. Во-первых, надо отметить, что сейчас институт ренты регулируется намного шире, чем в предыдущие периоды. Ведь сегодня рента выделена в отдельную главу, обозначены виды ренты и т.д. Однако следует отметить, что в силу новизны и недостаточности практики, остаётся ещё достаточно много пробелов, недостатков, противоречий в данном договоре.

Как самостоятельный договор рента имеет свои особенности. Отдельные аспекты должны заслуживать особого внимания (например, защита интересов получателя ренты). Все выделенные виды ренты действительно заслуживают права на существование.

Однако основной проблемой договора ренты является недостаточное регулирование её Гражданским Кодексом, что в свою очередь обуславливает возникающие на практике споры и разногласия. А ведь порой субъектом договора является социально-незащищенная сторона.

Рента за всю свою историю существовала в различных формах. Но в итоге пришла к той, в которой должна быть. Именно такой институт особо актуален в современной социально-экономической ситуации, приобретя массовый характер. В России он развивается и будущем хотелось бы рассчитывать на совершенствование договора ренты.

**Список использованной литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994 г. - N 32.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996 г. - N 5.

3. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г.

4. Баринов Н.А., Вятчин В.А. Гражданское право (часть первая): курс лекций. – Астрахань, изд. «Астраханский университет», 2007 г.

5. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2001 г.

6. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право. Т.2. – М.: Проспект, 2003 г.

7. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г.

8. 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.

9. Цыбуленко 3. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция.- № 7. - 1997 г.

1. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 350 [↑](#footnote-ref-1)
2. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 350 [↑](#footnote-ref-2)
3. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 352 [↑](#footnote-ref-3)
4. Баринов Н.А., Вятчин В.А. Гражданское право (часть первая): курс лекций. 2007 г., стр. 309 [↑](#footnote-ref-4)
5. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право. Т.2. – М.: Проспект, 2003 г., стр. 152 [↑](#footnote-ref-5)
6. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 356 [↑](#footnote-ref-6)
7. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 356 [↑](#footnote-ref-7)
8. Баринов Н.А., Вятчин В.А. Гражданское право (часть первая): курс лекций. 2007 г., стр. 109 [↑](#footnote-ref-8)
9. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 355 [↑](#footnote-ref-9)
10. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право. Т.2. – М.: Проспект, 2003 г., стр. 153 [↑](#footnote-ref-10)
11. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г., стр. 224 [↑](#footnote-ref-11)
12. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г., стр. 224 [↑](#footnote-ref-12)
13. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 360 [↑](#footnote-ref-13)
14. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 359 [↑](#footnote-ref-14)
15. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право. Т.2. – М.: Проспект, 2003 г., стр. 160 [↑](#footnote-ref-15)
16. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2001 г., стр. 664 [↑](#footnote-ref-16)
17. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г., стр. 232 [↑](#footnote-ref-17)
18. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г., стр. 238 [↑](#footnote-ref-18)
19. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Гражданское право. Т.2. – М.: Проспект, 2003 г., стр. 163 [↑](#footnote-ref-19)
20. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г., стр. 242 [↑](#footnote-ref-20)
21. Суханов Е.А. Гражданское право. Т.2.- М., 2004 г., стр. 365 [↑](#footnote-ref-21)
22. Абова Т.Е., Кабалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй. - М.: Юрайт-Издат, 2004 г., стр. 243 [↑](#footnote-ref-22)