Новосибирский государственный технический университет

Юридический факультет

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

**Реферат**

**по гражданскому праву (особенная часть)**

**Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением**

Выполнил студент 3 курса:

Патрикеев Ярослав Валерьевич

Группы ЮФ-71

Проверила:

Рахвалова Марина Николаевна

Новосибирск – 2009

**Содержание**

1. Понятие договора ренты
2. Признаки договора ренты и его содержание
3. Виды договоров ренты:
4. Договор постоянной ренты
5. Договор пожизненной ренты
6. Договор пожизненного содержания с иждивением

Список использованных актов и литературы

**1 Понятие договора ренты**

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 (п. 1 ст. 583 ГК).

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента) (п. 2 ст. 583 ГК).

Сторонами договора ренты являются:

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

Круг возможных получателей ренты (рентных кредиторов) определяется законодателем двумя способами. Называя ренту пожизненной или установленной на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением, законодатель определенно говорит, что получателями ренты в договоре пожизненной ренты и его разновидности - договоре пожизненного содержания с иждивением - в силу самой сущности этих договоров могут быть только граждане. Иной способ - это прямое предписание нормы права. В п.1 ст. 589 ГК РФ 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. Так, пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого гражданина или группы граждан (п.1, 2 ст. 596 ГК РФ).

Плательщиками ренты (рентными должниками) могут быть любые граждане, юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты[[1]](#footnote-1). 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).

Предмет договора ренты определен законодателем весьма обобщенно: указано, что получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество (п.1 ст.583 ГК РФ). 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. В соответствии со смыслом п. 1 ст.583 ГК РФ получатель ренты передает плательщику ренты имущество в собственность. Следует учитывать, что, согласно господствующей в науке континентального гражданского права доктрине, объектом права собственности могут быть только индивидуально-определенные вещи. Вследствие сказанного предметом договора ренты, бесспорно, могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги. Безналичные же деньги, являющиеся по своей природе не вещами, а правами требования, "бездокументарные ценные бумаги", представляющие собой особый способ фиксации прав[[2]](#footnote-2), равно как и иные имущественные права не могут быть объектами права собственности, а соответственно предметом договора ренты. По этой же причине не могут быть предметом договора ренты работы, услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, нематериальные блага.

Различия правового режима имущества, которое может быть предметом договора аренды, предопределяют особенности порядка передачи (отчуждения) такого имущества под выплату ренты. Так, возмездное отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества потребует соблюдения предусмотренного в ст. 556 ГК РФ порядка передачи недвижимого имущества во исполнение договора продажи недвижимости; 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. Очень 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".

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; отчуждение под выплату ренты ценных бумаг потребует соблюдения предписаний ст. 146 ГК о порядке передачи прав по ценной бумаге и т. д
В соответствии со ст.584 ГК РФ договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации[[3]](#footnote-3). 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[[4]](#footnote-4).

**2 Признаки договора ренты и его содержание**

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. От договора дарения договор ренты отличается тем, что лицо, произведшее отчуждение имущества в собственность другого, вправе требовать предоставления встречного удовлетворения - рентного дохода. От договоров купли-продажи и мены договор ренты отличается характером встречного удовлетворения, предоставляемого получателю ренты за отчуждаемое им имущество. По договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар (в том числе проданный с рассрочкой платежа) определенную цену. Аналогично по договору мены взаимное отчуждение товара сторонами осуществляется за определенное, заранее оцененное возмещение. По договору же 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 самим представленное.

Договор ренты является самостоятельным договором, но по отношению к нему возможно применение в субсидиарном порядке норм о договорах купли-продажи и дарения. Это объясняется тем, что теоретически и практически отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено двумя способами. В п.1 ст.585 ГК РФ указывается, что имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В силу предписаний п.2 ст.585 ГК РФ в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а если такое имущество передается бесплатно, действуют правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ), поскольку иное не установлено правилами гл. 33 ГК РФ и это не противоречит существу договора ренты. Предписания п.2 ст.585 ГК РФ необходимо иметь в виду при решении вопроса о реальности или консенсуальности договора ренты.

Договор ренты, несомненно, 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 РФ о договоре дарения.

Договор ренты является консенсуальным, когда передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется за плату. В этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 30 ГК РФ о договоре купли-продажи. Именно поэтому плательщик ренты, на основании ст. 456 и п.1 ст.556 ГК РФ, в случае отказа получателя ренты передать в собственность под выплату ренты оговоренное в договоре движимое имущество вправе требовать от получателя ренты исполнения обязанности по передаче этого имущества, а при передаче под выплату ренты имущества ненадлежащего качества - требовать применения последствий, предусмотренных в ст.475 ГК РФ, и т.п. Здесь мы сталкиваемся с давно известной в Европе доктринальной аксиомой, сформулированной следующим образом: "Установление ренты на возмездных началах предполагает одно из следующих положений:

* либо отчуждение индивидуально-определенной вещи; в таком случае перед нами довольно распространенный вид договора продажи. Договор заключается путем простого волеизъявления сторон; доказательством служит составленный в двух экземплярах документ. Если отчуждается недвижимая вещь, то подлежат соблюдению правила об оглашении сделок с недвижимостями. Отчуждатель несет ответственность по гарантии и, в противовес этому, пользуется привилегией, установленной для требования продавца об уплате ему покупной цены;
* либо внесение денежной суммы; договор приближается к займу, он является реальным и односторонним договором. Но ввиду его рискового характера ограничение размера процентов к нему не применяется".

Таким образом, договоры ренты, заключенные под отчуждение движимого имущества, могут обладать реальным и консенсуальным характером в зависимости от того, за плату или бесплатно отчуждено движимое имущество под выплату ренты. Игнорирование положений п.2 ст.585 ГК РФ о субсидиарном применении к договору ренты норм о договоре купли продажи и договоре дарения служит основанием для выводов, не совсем точно отражающих нормативную конструкцию договора ренты в российском гражданском законодательстве. М.И. Брагинский пишет: "Прежде всего, как и заем, рента - реальный договор. Этот договор начинает действовать с момента, когда получатель ренты передает плательщику ренты в собственность соответствующее имущество. Само соглашение о ренте до передачи имущества никаких правовых последствий не влечет".

Соответственно договоры ренты могут иметь односторонний или взаимный характер. Реальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется по модели договора дарения, являются односторонними, а консенсуальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется по модели договора купли-продажи, являются взаимными.

Если под выплату ренты передается недвижимое имущество, следует учитывать фактор необходимости государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и прав на него.

В соответствии со ст.584 ГК РФ договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации и будет считаться заключенным с момента ее окончания (п.3 ст.433 ГК РФ). Следовательно, права и обязанности и получателя, и плательщика ренты возникнут только после государственной регистрации. В этом случае о консенсуальности или реальности договора говорить не приходится, так как правообразующая сила договора ренты возникает только во взаимосвязи с другим юридическим фактом - актом государственной регистрации. Права и обязанности сторон по договору ренты, заключенному под отчуждение недвижимого имущества (независимо от того, за плату или бесплатно оно отчуждено) под выплату ренты, возникают только после государственной регистрации такого договора. Поэтому даже если недвижимое имущество было отчуждено под выплату ренты безвозмездно, плательщик ренты вправе требовать его передачи, как и при возмездной передаче.

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. Соответственно 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 в себя 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). Целью подобных предписаний закона является защита интересов рентного кредитора и установление объективных критериев отграничения притворных сделок ренты, прикрывающих иные сделки[[5]](#footnote-5). В этой связи один из авторов проекта гл. 33 ГК РФ С.А. Хохлов писал: "Предполагается, что меньший объем содержания не обеспечивает целей договора, превращает его либо в притворный, прикрывающий другую сделку (например, дарение), либо в кабальный для получателя". Независимо от формы все рентные платежи должны иметь эквивалентную денежную оценку.

Обязательство по выплате рентных платежей является длящимся долгое время и подлежит систематическому исполнению. В связи с этим законодательство устанавливает 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:

а) 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., допускаемые ст. 329 ГК РФ);

б) либо застраховать по правилам ст.932 ГК РФ в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо 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, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (п.2 ст.587 ГК РФ).

Со случаями передачи под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества закон связывает иные важные формы и способы обеспечения исполнения обязательств по выплате рентных платежей.

В п.1 ст.587 ГК РФ указано, что 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 новому приобретателю возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя. Здесь мы сталкиваемся с правом залога, возникшим в силу указания закона, которое по праву следования сохраняется при отчуждении плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного под выплату ренты.

В соответствии с п.1 ст.586 ГК РФ рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят к приобретателю имущества. Из этого вытекает, что право получателя на получение рентных платежей следует за недвижимым имуществом. В большинстве правовых систем закон в защиту интересов рентного кредитора ограничивается установлением только права следования рентного обременения за недвижимым имуществом, от которого плательщик ренты может освободиться посредством отчуждения недвижимого имущества, приобретенного им под выплату ренты.

Российский законодатель, защищая интересы получателей ренты, этим не ограничился. Он сформулировал норму, согласно которой 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 лицо, передавшее 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. Следует иметь в виду, что закон, говоря о лице, передавшем обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, имеет в виду лицо, которое было обязано до передачи этого имущества выплачивать связанные с ним рентные платежи.

В качестве особой меры, защищающей интересы получателя ренты, закон предусмотрел в ст. 588 ГК РФ ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты ренты. Она установлена в виде обязанности плательщика ренты уплачивать получателю ренты за просрочку выплаты ренты проценты, предусмотренные ст.395 ГК РФ, если иной размер процентов не установлен договором ренты.

**3 Виды договоров ренты**

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.

1. **Договор постоянной ренты**

Главным признаком постоянной ренты является бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты. Это означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя. 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).

Некоммерческие организации, созданные на определенный срок или до достижения определенных целей, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения. Такие некоммерческие организации, как учреждения, по общему правилу не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п. 1 ст. 298 ГК) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом. Они также не могут отчуждать для получения постоянной ренты имущество, которым они вправе самостоятельно распоряжаться как приобретенным за счет разрешенной им доходной деятельности (п. 2 ст. 298 ГК) Ведь при осуществлении разрешенной коммерческой деятельности учреждения преследуют предпринимательские цели Поэтому в отношении них начинает действовать общий запрет на получение постоянной (как и любой иной) ренты коммерческими юридическими лицами.

Коммерческие юридические лица не могут быть получателями ренты, будучи субъектами предпринимательской деятельности, неразрывно связанной с оборотом имущества. Данное ограничение вытекает из самой сущности ренты.

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. Права получателя постоянной ренты могут быть переданы гражданам, а также некоммерческим организациям, имеющим право быть получателями постоянной ренты.

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. 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.

Размер рентных платежей является существенным условием договора постоянной ренты. Он должен быть определен сторонами в договоре. Придание условию о размере рентных платежей качеств существенного объясняется рисковым характером договора постоянной ренты. В целях защиты интересов получателя постоянной ренты установлено, что (если иное не предусмотрено договором) ее размер увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда (п 2 ст. 590 ГК).

Основной формой рентных платежей при постоянной ренте является денежная. Вместе с тем договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (п. 1 ст. 590 ГК). Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала (ст. 591 ГК).

В длящихся обязательствах, возникающих на основе договора 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).

Прекращение договора постоянной ренты возможно как по общим основаниям, предусмотренным в гл. 26 ГК, так и по специальным основаниям, указанным в нормах, касающихся договора постоянной ренты. Однако прекращение рентного обязательства, возникшего на базе передачи в ренту недвижимого имущества, по таким основаниям, как смерть гражданина (ст. 418 ГК) и ликвидация юридического лица, невозможно потому, что рента в порядке следования обременяет недвижимое имущество, переданное в ренту.

Специальным основанием прекращения обязательств из договора постоянной ренты является ее выкуп. В соответствии с п. 1 ст. 592 ГК плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Любое условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно. В договоре стороны могут предусмотреть лишь одно ограничение на выкуп ренты, а именно: невозможность осуществления этого права при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора (п. 3 ст. 592 ГК). Договоры постоянной ренты, содержащие указанные ограничения, сохраняют рисковый (алеаторный) характер. Договоры постоянной ренты, в которых отсутствуют рассматриваемые временные ограничения, не обладают чертами рисковых договоров.

Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной ренты ее получателю вместо рентных платежей выкупной цены, определенной сторонами в договоре. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты (п. 2 ст. 594 ГК). В таких случаях в состав выкупной цены не включается стоимость имущества, переданного под выплату ренты, вследствие того, что получатель ренты произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре в выкупную цену ренты наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК.

О выкупе ренты ее плательщик обязан заявить в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом обязательство по выплате ренты будет считаться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Обязательства из договора постоянной ренты могут быть прекращены путем выкупа постоянной ренты плательщиком по требованию получателя ренты.

Последний вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

1. плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
2. плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (ст, 587 ГК);
3. плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
4. недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
5. в других случаях, предусмотренных договором (ст. 593 ГК).
6. **Договор пожизненной ренты**

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 может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Пожизненная рента может быть установлена в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается (п. 2 ст. 596 ГК). Если пожизненная рента установлена на период жизни другого гражданина, указанного лицом, передавшим имущество под выплату ренты, а гражданин, в пользу которого заключен договор ренты, к этому времени скончался, такой договор ничтожен как устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту его заключения.

Формой выплаты пожизненной ренты может быть только денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение всей его жизни. Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца. В качестве иного в договоре пожизненной ренты может быть указано, что рентные платежи вносятся авансом за определенный период времени.

Размер пожизненной ренты определяется сторонами в договоре. При этом в расчете на месяц он должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом. При увеличении установленного законом минимального размера платы труда размер пожизненной ренты подлежит пропорциональному увеличению (ст. 597 ГК).

Договор пожизненной ренты — это срочная сделка. Обязательства, порожденные ею, могут быть прекращены плательщиком ренты только на общих основаниях. В силу этого даже случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты (ст. 600 ГК).

В отличие от плательщика ренты получатель пожизненной ренты наделяется правом прекратить обязательства из договора пожизненной ренты. Так, в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты ее плательщиком получатель ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты на условиях, предусмотренных ст. 594 ГК, либо расторжения договора и возмещения убытков. Более того, если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (ст. 599 ГК).

1. **Договор пожизненного содержания с иждивением**

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

При разграничении пожизненной ренты от пожизненного содержания с иждивением традиционно указывается на два существенных отличия. Во-первых, предметом договора пожизненной ренты может быть любое имущество, тогда как предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть лишь недвижимость. Во-вторых, в договоре пожизненной ренты допускается только денежная форма рентных платежей, а в договоре пожизненной ренты с иждивением рента представляется в форме обеспечения потребностей получателя ренты в 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. Лишь в качестве исключения договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603 ГК). Кроме того, в отличие от договора пожизненной ренты в договоре пожизненного содержания с иждивением общий объем месячного содержания должен быть не менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом (п. 2 ст. 602 ГК).

Но основной признак для разграничения рассматриваемых договоров состоит в особом характере отношений между получателем ренты и лицом, предоставляющим пожизненное содержание и иждивение. Этот особый характер обусловлен социальной сущностью и назначением договора пожизненного содержания с иждивением. Например, необходимость в уходе может возникнуть после заключения договора. Но как только она возникает, то становится обязанностью плательщика ренты и должна быть исполнена с учетом сложившихся обстоятельств и обычно предъявляемыми требованиями. Поэтому при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности (п. 3 ст. 602).

Нахождение гражданина на пожизненном содержании плательщика ренты, предоставляющего гражданину иждивение, жилище и уход, предполагает наличие между ними лично-доверительных отношений. Вследствие этого моральное насилие, скверное, оскорбительное отношение плательщика ренты к гражданину — получателю ренты, находящемуся в материальной зависимости от него, должно рассматриваться как существенное нарушение плательщиком ренты своих обязательств, дающее получателю ренты право потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных законом (ст. 594 ГК).

Интересы гражданина—получателя ренты гарантируются различными способами. Во-первых, плательщик ренты — собственник недвижимого имущества, приобретенного по этому договору, — вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять такое имущество только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК). Это — следствие не столько доверительного характера отношений сторон договора пожизненного содержания с иждивением, сколько наличия у гражданина—получателя ренты залогового права на недвижимое имущество (п. 1 ст. 587 ГК). Во-вторых, плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания иждивением использование указанного имущества не привело к снижению стоимости этого имущества.

В тех случаях, когда гражданину—получателю ренты в соответствии с условиями рассматриваемого договора предоставляет-
ся право на проживание в определенном жилом помещении, оно обладает вещно-правовым характером и 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) также возникает и право залога (ипотеки), являющееся вещно-правовым обременением жилой недвижимости, переданной в ренту.

К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, например такие, как правила о сроках выплаты денежной части иждивения, о последствиях случайной гибели предмета ренты и т. д. (п. 2 ст. 601 ГК).

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. – Новосибирск: Сиб. Унив. Изд-во, 2008.
2. О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ.// Собрание законодательства РФ. - 28.07.1997. - N 30.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части 2 / под ред. С.П. Гришаева. – М.: Издательство Юристъ, 2006
4. Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части. – М.: ЮрИнфоР, 2005
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. М., 2005
6. Гражданское право: В 2 т. Том I: Учебник/ отв. Ред. Проф. Е.А. Суханов. – М.: Издательство БЕК, 2006
7. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник/ отв. Ред. Проф. Е.А. Суханов. – М.: Издательство БЕК, 2006
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., 2006.
1. 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., 2006. С.320 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 2006. Т.1. С.313, 322. [↑](#footnote-ref-2)
3. В Федеральном законе от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нет прямых предписаний о порядке регистрации договора ренты недвижимости или рентных обременений. Поэтому данное обременение должно регистрироваться в соответствии с п.6 ст.12 данного Федерального закона как обременение права собственности в листе записи о прочих ограничениях в соответствии с п. 59 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (СЗ РФ. 1998. N 8. Ст. 963). [↑](#footnote-ref-3)
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. М., 2005. С. 54. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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., 2006. С.328. [↑](#footnote-ref-5)