**Особенности нотариального удостоверения договора ренты**

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

Договорный институт ренты, закрепленный нормами гл. 33ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя был известен российской науке гражданского права. Известный российский цивилист К. Победоносцев писал: Ынаше законодательство не имеет особого разряда для договора ренты и не упоминает о нем. Однако, по общему правилу 1528 и 1530ст. Зак. Гр., возможно и у нас заключение подобного договора...л [1].

Переход России к рыночным отношениям, ниспровергшим принцип недопустимости ростовщичества, предопределил появление в новейшем гражданском законодательстве института договора ренты. Данный институт нашел свое закрепление в гл. 33 ГК РФ. Легальное определение договора ренты дано в п. 1 ст. 583 ГК РФ. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Сторонами в договоре ренты могут быть любые лица - юридические и физические. Однако закон ограничивает состав получателей ренты: ими могут являться только граждане и некоторые некоммерческие организации, тогда как круг плательщиков ренты законом не ограничен. Важным в регулировании ренты является то, что ГК РФ не содержит существовавшего ранее запрета на заключение договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания с любыми лицами, кроме нетрудоспособных по возрасту или состоянию здоровья.

Договор ренты может предусматривать обязанность выплачивать ренту различными способами, а именно бессрочно, что возможно при постоянной ренте, и в течение жизни получателя ренты при пожизненной ренте. Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Предметом договора ренты являются действия сторон по обмену имущества получателя ренты на предоставление рентных платежей, которые плательщик ренты выплачивает получателю.

При удостоверении договора ренты нотариус обязан проверить, включены ли в его содержание все необходимые положения, а при их отсутствии разъяснить сторонам необходимость внесения в проект договора соответствующих изменений. По сложившейся практике нотариусы сами готовят проект договора ренты, как один из наиболее сложных. В договоре должно быть отражено:

обязательство получателя ренты передать свое имущество за плату или бесплатно в собственность другой стороне;

обязательство плательщика ренты систематически выплачивать платежи получателю на протяжении времени действия договора;

размер ренты и обеспечение выплат;

сроки выплаты рентных платежей;

условия расторжения договора;

иные условия. [2]

Рентные платежи представляют непрерывный рассроченный доход их получателя. В договоре ренты имеет место риск преждевременного его прекращения для обеих сторон. Договор ренты, напоминающий договор мены, отличается от нее тем, что договор мены завершается передачей в собственность имущества каждой из сторон, чего не происходит по договору ренты. Лицо, передающее в ренту имущество, может не быть ее получателем, если в договоре получателем будет названо другое лицо.

По договору ренты может быть не один получатель ее, как и не один плательщик. По договору постоянной ренты права получателя ренты могут передаваться по наследству, и обязательство выплаты прекращается в случае смерти последнего наследника, не имеющего наследников. По договору пожизненной ренты выплаты прекращаются со смертью получателя ренты. Выплата рентных платежей в зависимости от характера ренты может быть осуществлена в разных формах, что должно обязательно отражаться в содержании договора, но при любой форме выплат обязателен денежный эквивалент договора. Платежи могут осуществляться предоставлением вещей, деньгами, выполнением работ или оказанием услуг, удовлетворением потребностей получателя ренты в жилище, питании и одежде, уходе за ним, оплате ритуальных услуг.

Плательщик ренты получает имущество в собственность за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается платная передача имущества получателя ренты плательщику ренты, отношения сторон по передаче и оплате регулируются правилами о купле-продаже; если же имущество передается бесплатно, то применяются нормы о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено ГК РФ и не противоречит существу ренты. Рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя этого имущества. В случае нарушения договора ренты лицом, приобретшим переданное по ренте имущество, лицо, его передавшее, несет субсидиарную ответственность с лицом, получившим ее, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Следует отметить, что на передачу обремененного рентой имущества новому приобретателю согласие получателя рентных платежей не требуется, кроме отчуждения имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания. Выплата ренты получателю рентных платежей должна быть обеспечена. Обеспечение происходит разными способами. Так, при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты получает право залога на это имущество, которое он может реализовать в обеспечение обязательства плательщика ренты. Если объектом ренты являются денежные суммы или иное движимое имущество, то обязательным и существенным условием договора является такое, которое устанавливает обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения обязательства или застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение обязательства или ненадлежащее его исполнение.

Таким образом, стороны сами определяют способ обеспечения рентных платежей и фиксируют его в договоре. Полагаем целесообразным подчеркнуть, что это условие договора ренты специально оговорено законодателем, является существенным и обязательным. В случае невыполнения плательщиком ренты обязанностей по обеспечению рентных выплат, в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по независящим от получателя ренты обстоятельствам, он вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора. Кроме того, за просрочку рентных платежей закон предусматривает уплату процентов. Если в договоре ренты нет положения о размере процентов, взимаемых за просрочку выплаты ренты, то они взимаются в соответствии с общими правилами, предусмотренными ПС РФ.

Постоянная рента представляет собой разновидность ренты, обладает определенными особенностями и главным образом тем, что она бессрочна. Получателем постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации, если это не противоречит целям их деятельности и закону. Граждане - получатели постоянной ренты могут быть любого возраста. Некоммерческая организация может быть получателем ренты только в том случае, если это соответствует целям ее деятельности, указанным в учредительных документах, и требованиям действующего законодательства. Среди таких некоммерческих организаций можно назвать фонды, преследующие социальные, культурные, благотворительные, образовательные и иные общественно полезные цели, которые используют свое имущество для определенных уставом задач.

Права получателя постоянной ренты могут передаваться другим гражданам и некоммерческим организациям путем уступки требования и переходить по наследству. По договору постоянной ренты права получателя могут переходить и в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Передача и переход прав получателя постоянной ренты может осуществляться таким образом, если иное не предусмотрено договором или законом. Однако договором может быть ограничено право передачи прав получателя ренты или вообще запрещено в зависимости от договоренности сторон. Чаще всего платежи по договору постоянной ренты осуществляются в денежных суммах, размер которых устанавливается сторонами. Законодатель, тем не менее, не ограничивает стороны в выборе форме выплат постоянной ренты.

Договором может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения определенных работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Денежный эквивалент по договору постоянной ренты не может быть неизменным, он увеличивается пропорционально росту минимального размера оплаты труда, определяемого законом. Если стороны не считают необходимым пропорциональное увеличение рентной платы в связи с изменениями минимального размера оплаты труда, то это их решение должно быть оговорено в договоре в обязательном порядке. По общим правилам выплата рентных платежей по договору постоянной ренты производится по окончании каждого календарного квартала. Стороны вправе установить иную периодичность выплат, что также обязательно должно быть отражено в договоре.

В соответствии с законом постоянная рента бессрочна, однако предусмотрена возможность ее прекращения. Плательщик постоянной ренты может отказаться от дальнейшей ее выплаты посредством ее выкупа. Плательщик ренты не вправе отказаться от договора без выкупа и от права на выкуп ренты. При этом для осуществления прав выкупа плательщик ренты должен не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты, заявить об этом в письменной форме. Следует иметь в виду, что при заключении договора плательщику ренты целесообразно оговорить срок, в течение которого он вправе заявить получателю ренты о намерении выкупить ренту.

Закон оговаривает только минимальный срок, применяемый в том случае, если в договоре не указан другой, но стороны могут предусмотреть любой другой длительный срок. Если стороны включили в договор условие об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп, то это условие договора не может быть принято, так как является ничтожным в силу закона. Договор может предусматривать лишь невозможность осуществления этого права при жизни получателя ренты, а также срок, не превышающий тридцати лет с момента заключения договора, в течение которого плательщик ренты не может осуществить свое право на ее выкуп. Пожизненная рента Д наиболее распространенный вид ренты, встречающийся в практике, и чаще всего он касается передачи квартиры под выплату ренты.

В соответствии с ГК РФ получателем ренты может быть гражданин или граждане любого возраста, передавший или передавшие свое имущество под выплату ренты. Договор пожизненной ренты может быть заключен на период жизни гражданина, передающего свое имущество под выплату ренты, или на период жизни иного гражданина, названного тем, кто передает свое имущество под выплату ренты. Следовательно, получателем ренты может быть физическое лицо, не передававшее имущество, а названное собственником передаваемого под выплату ренты имущества. По договору пожизненной ренты могут быть несколько получателей. Если в договоре не оговорены доли каждого из них, то закон признает их равными.

В силу различных обстоятельств получатели рентных платежей вправе оговорить в условиях договора неравные доли в получаемой ренте. По общему правилу в случае смерти одного из получателей ренты доля умершего в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты. При заключении договора получатели ренты могут предусмотреть иной порядок перехода доли умершего в праве на получение ренты. Обязательство выплаты ренты прекращается со смертью последнего получателя пожизненной ренты.

Договор пожизненной ренты в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, считается ничтожным. В отличие от договора постоянной ренты в договоре пожизненной ренты рента предусматривается как денежная сумма, выплачиваемая получателю периодически в течение его жизни. Следовательно, законодатель строго называет одну форму рентных платежей - денежную. Размер пожизненной ренты устанавливается из расчета ежемесячного платежа и не может быть ниже минимального размера оплаты труда, установленного законом.

В соответствии со статьей 318ГК РФ сумма, выплачиваемая непосредственно на содержание гражданина по договору пожизненного содержания и в других случаях, подлежит пропорциональному увеличению с увеличением установленного законом минимального размера оплаты труда, из чего вытекает, что данное правило применяется и при выплатах по договору пожизненной ренты. Стороны в договоре пожизненной ренты вправе оговорить сроки выплаты ренты, удобные для получателя и не являющиеся ежемесячными, то есть периодичность выплат может быть установлена по решению сторон, хотя закон предусматривает выплату по окончании каждого календарного месяца. ГК РФ наделяет получателя пожизненной ренты в целях зашиты своего положения правом требовать от плательщика расторжения договора и возмещения убытков или выкупа ренты.

Такая инициатива может исходить от получателя пожизненной ренты в случае существенных нарушений условий договора плательщиком ренты. Перечня оснований для расторжения или требования получателем ренты ее выкупа закон не называет. Но при заключении договора пожизненной ренты целесообразно их предусмотреть и включить в договор. Выкуп ренты может быть осуществлен но требованию получателя ренты по правилам статьи 549 ГК РФ. Законодатель предусматривает как вариант расторжения договора пожизненной ренты ее выкуп. Если жилой дом или квартира, равно как и другое имущество, были переданы получателем ренты ее плательщику бесплатно, то получатель ренты может в случае существенных нарушении условий договора не по его вине потребовать возврата переданного имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

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

Договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой разновидность договора ренты. Его аналогом является предусмотренный ГК РСФСР 1964 г. договор купли-продажи жилья с условием пожизненного содержания продавца. Разница между этими договорами значительна, ныне действующий ГК РФ внес существенные коррективы. В частности, ранее продавцом мог быть только нетрудоспособный гражданин, выплата содержания осуществлялась в счет уплаты покупной, получателем ренты мог быть только сам продавец и т.д., тогда как нормы ГК РФ более четко и иначе регламентируют эти и другие положения. Договор пожизненного содержания с иждивением предусматривает, что получатель ренты передает принадлежащее ему недвижимое имущество плательщику ренты в собственность.

Плательщик ренты в свою очередь обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты или указанного им третьего лица или лиц. Следовательно, сторонами договора могут быть только граждане, причем получателем ренты может быть не только лицо, передавшее имущество, но и указанное им третье лицо, как одно, так и несколько. Объектом такого договора являются взаимоотношения между плательщиком и получателем ренты по поводу передачи только недвижимого имущества. Законодатель указывает, что к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено законом.

По договору пожизненного содержания с иждивением на плательщике ренты лежит обязанность предоставить получателю ренты содержание с иждивением. Оно может состоять из обеспечения потребностей в жилище, питании, одежде, в случае необходимости по состоянию здоровья - в уходе. Закон предусматривает, что такой договор может содержать условие об оплате плательщиком ренты ритуальных услуг, а на практике каждый договор пожизненного содержания с иждивением содержит такое положение. Иначе говоря, при пожизненном содержании с иждивением в качестве ренты получателю обеспечивается удовлетворение в жилье, питании, уходе. В отличие от пожизненной ренты договор пожизненного содержания с иждивением имеет больший объем рентных платежей. Он определяет стоимость всего объема содержания с иждивением, то есть стоимость всех потребностей получателя.

Стоимость общего объема содержания не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом, в месяц. Причем в случае изменения минимального размера оплаты труда законом пропорционально увеличивается объем содержания с иждивением. Периодичность выплат содержания может быть установлена сторонами, но исходя из смысла договора содержание является постоянным. В случае заинтересованности получателя и с учетом его пожеланий предоставление содержания в натуре может быть заменено выплатой в течение жизни гражданина периодических денежных платежей.

В случае возникновения спора между плательщиком и получателем по поводу объема содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, закон отсылает стороны в суд. При рассмотрении об объеме пожизненного содержания с иждивением суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности. При удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением нотариус должен разъяснить сторонам порядок реализации плательщиком ренты права отчуждения имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания. ГК РФ устанавливает, что плательщик ренты по данному договору вправе обременять переданное ему в обеспечение пожизненного содержания недвижимое имущество. При этом законодатель не ограничивает способы обременения; ими могут быть продажа, дарение, сдача в залог и др.

Важно, что любое обременение может иметь место только с предварительного согласия получателя ренты. Из этого положения закона следует, что плательщик ренты наделен правами собственника полученной им недвижимости и имеет лишь одно ограничение - обязан получить предварительное согласие. Это требование закон предусматривает в интересах получателя ренты, так как он продолжает проживать в переданном плательщику жилище, пользоваться им. В связи с этим же на плательщика ренты возложена обязанность содержать переданное ему имущество в надлежащем санитарно-техническом состоянии, принимать необходимые меры к тому, чтобы использование имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания, не повлекло снижения стоимости этого имущества. [3]

В соответствии со статьей 605ГК РФ обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается в связи со смертью получателя ренты. Закон предусматривает и иные обстоятельства, при наличии которых может идти речь о прекращении договорных отношений. Так, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты имеет право требовать возврата ему недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания. Получателю ренты предоставлено право требовать выплаты ему выкупной цены; при этом действуют правила, предусмотренные при выкупе постоянной ренты.

Существенным элементом является то, что плательщик ренты при прекращении договора пожизненного содержания с иждивением по инициативе получателя ренты не имеет права требовать компенсации расходов, которые ему пришлось произвести в связи с содержанием получателя ренты. На практике встречаются случаи, когда умирает плательщик ренты. Последствия этого не предусмотрены законом, и в связи с тем, что такой случай не является основанием для прекращения обязательств по договору, следует полагать, что договор не прекращается, а обязательства переходят к наследникам умершего плательщика ренты, к которым переходит его наследственная масса. В состав наследственного имущества включается и недвижимое имущество, переданное получателем ренты умершему в собственность в обеспечение пожизненного содержания.

Если наследники отказались от принятия наследства или их нет и недвижимое имущество перешло к государству, то и обязанности по договору пожизненного содержания переходят государству в лице уполномоченных органов. В случае отказа наследников или уполномоченных государством органов от исполнения обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе требовать возврата недвижимого имущества, переданного им в обеспечение пожизненного содержания либо выплаты ему покупной цены на установленных ГК РФ условиях. На основании вышеизложенных норм гражданского законодательства, обобщая практику работы отечественных нотариусов, следует отметить, что нотариусами допускаются следующие ошибки и недочеты при составлении договора пожизненного содержания с иждивением: 1.

Предмет договора указан не полностью: отсутствует обязательство плательщика ренты осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты; 2. Отсутствует обязательство получателя ренты передать свое имущество, за плату или бесплатно, плательщику ренты в договорах пожизненного содержания с иждивением; 3. Конкретно не указан жилой дом, в котором сохраняет право проживания получатель ренты;

Не определена общая стоимость объема содержания, предоставляемого получателю ренты в расчете на месяц;

Обременения и ограничения в пользование не указаны;

Не отражены сведения о передаче недвижимости.

На основании вышеизложенного полагаем возможным предложить следующие рекомендации нотариусам:

внимательно ознакомиться с нормативным материалом и строго соблюдать положения действующего законодательства о ренте и пожизненном содержании с иждивением;

обратить внимание на ошибки и недочеты, допущенные при составлении проекта договора пожизненного содержания с иждивением;

- включать в текст договора следующие пункты: 1) об индексации размера ренты соответственно увеличению минимального размера оплаты труда, установленного законом; 2) о возможности или невозможности замены предоставления содержания в натуре выплатой периодических платежей в денежном выражении; 3) о необходимости предварительного согласия получателя ренты при отчуждении, сдаче в залог и ином обременении недвижимости плательщиком ренты;

о приобретении получателем ренты права залога на указанное имущество;

о недопустимости снижения стоимости указанного имущества плательщиком;

о прекращении обязательства пожизненного содержания смертью получателя ренты;

о последствиях случайной гибели или случайного повреждения имущества;

о том, что расходы, понесенные плательщиком ренты в связи с содержанием получателя ренты, не компенсируются. [4]

**Список литературы**

[1] Цит. по: Ем B.C. Договор ренты // Законодательство, 1999, Ж 5, С. 41.

[2] Цыбуленко 3. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997, Ж 7, С. 22.

[3] Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением // Законодательство, 1999, Ж 8, С. 45.

[4] Информационное письмо Управления юстиции Тверской области ЫОб обобщении нотариальной практики по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивениемл // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации, 1999, Ж11.