План:

1. Введение
2. Понятие, общая характеристика договора ренты
3. Виды договора ренты (стороны, предмет, срок, цена, прекращение договора):
4. Договор постоянной ренты
5. Договор пожизненной ренты
6. Договор пожизненного содержания с иждивением.

IV. Заключение.

I Введение:

Договор ренты известен со средних веков. В литературе упоминаются две основные причины возникновения договора ренты в европейском законодательстве. По мнению известного французского цивилиста Л.Ж. Морандьера, одной из них являлся 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". Другую причину появления ренты Л.Ж. Морандьер видел в том, что "церковь, так же как и светское законодательство, запрещала процентные займы, которые клеймились как ростовщические". По его мнению, "это был стеснительный запрет, и люди изощрялись в его обходах. В частности, для этого пользовались договором об установлении ренты. Заемщик, который получал капитальную сумму, принимал на себя не обязанность уплачивать проценты на эту сумму и возвратить ее, а неопределенную обязанность выплачивать кредитору ежегодную ренту"[[1]](#footnote-1).

За последние два десятилетия произошли коренные преобразования в экономической и социальной жизни нашей страны.

Это выразилось в первую очередь в создании свободного рынка товаров, работ и услуг. И отразилось в третьем по счёту Гражданском кодексе Российской Федерации.

Перестройка гражданского законодательства потребовала такой же перестройки и одноимённой науки права. Это было связано с изменением отношения к мгновенной отечественной доктрине гражданского права, с признанием необходимости изучения наряду с собственным также и опыта других стран.

В своей повседневной жизни люди часто вступают в общественные отношения, регулируемые нормами гражданского права (гражданские правоотношения). Одними из этих отношений являются отношения, которые возникают в связи с отчуждением имущества одного лица под выплату этому лицу (бывшему собственнику) или другому лицу денежного или иного содержания (ренты). Правила, регулирующие данные отношения появились в гражданском законодательстве совсем недавно. Таким образом договор ренты является новым для Российского гражданского права.

Слово "рента" появилось в нашей жизни относительно недавно - в 1996 году со вступлением в силу второй части Гражданского кодекса РФ. До этого государство разрешало нетрудоспособным гражданам продавать жилые дома с условием пожизненного содержания продавца. Сейчас подобные сделки называются рентой. Исчезли и ограничения: получателем ренты может быть любой человек, и под выплату ренты можно отдавать любое имущество.

Очевидно, что необходимость создания норм, регулирующих договор ренты была обусловлена вполне объективными причинами: одна из них это то, что данные (рентные) отношения приобрели массовый характер в повседневной жизни. Нормы главы 33 Гражданского кодекса призваны восполнить образовавшийся правовой вакуум и внести в рассматриваемую сферу должную упорядоченность. Гражданский кодекс регулирует эти отношения исчерпывающе и, как провило, не предусматривает отсылочных норм к другим актам законодательства. Между тем к отношениям, регулируемым нормами настоящей главы, применяются нормы о купле-продаже и о дарении.

На самом деле сегодня договор ренты широко используется. Нередко слушая объявления встречаются такие как, например: Фирма такая-то заключит договор пожизненного содержания с людьми преклонного возраста, с предоставлением единовременной выплаты, ежемесячной прибавкой к пенсии и т.д.

В своей работе я поставил цель рассмотреть наиболее подробно рассмотреть вопросы, касающиеся элементов договора (Предмет, стороны, форма, срок). А также наиболее детально разобрать виды договора ренты, особенности каждого вида ( стороны, предмет, цена, основания прекращения и т.д.).

II Понятие, общая хорактеристика 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 РФ).

В гл.33 ГК РФ договор ренты сконструирован как реальный. В соответствии со ст.584 ГК РФ договор подлежит нотариальному удостоверению, а договор предусматривающий отчуждение недвижимого иущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Однако как и любой реальный договор, договор ренты считается заключённым с момента передачи вещи. Даже если стороны составили документ и заверили его у нотариуса, до момента передачи вещи плательщику ренты этот договор не считается заключённым, вследствие чего права и обязанности по договору не могут возникнуть.

Следующее свойство договора ренты это то, что договор является односторонним. К такому выводу приводит анализ гл.33 ГК РФ, в соответствии с которой после передачи мущества получател ренты не несёт по договору никаких обязанностей обладая лишь правами. Обязанность получателя ренты передать имущество реализуется в момент заключения договора, ибо данный договор сконструирован в ГК РФ как реальный договор. Поскольку получатель ренты не несёт ни каких обязанностей, ответственность на него по данному договору ГК РФ также не возлагается. Казалось бы указанные выше положения являются очевидными. Однако подробный анализ гл.33 ГК РФ приводит к другим выводам.

Согласно п.2 ст. 582 ГК РФ в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случае когда такое имущество передаётся бесплатно, - правила о договоре дарения постольку, поскольку иное не установлено правилами гл.33 и не противоречит существу договора ренты. И здесь возникает не простая ситуация.

С одной стороны отношения сторон по передачеимущества напрямую не урегулированы в гл.33 ГК РФ, и ст.585 ГК РФ отсылает регламентацию данных отношений к главам, регулирующим куплю-продажу и дарение. В этом случае к отношениям сторон по договору ренты будут применяться, в частности, ст.456 ГК РФ « Обязанности продавца по передаче товара», ст.460 «Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц». Ст. 463 « Последствия неисполнеия обязанности передать товар» и т.д. Таким образом на получателя ренты возлагаются обязанности передать имущество плательщику ренты в обусловленый срок и обусловленом количестве и качестве, свободным от прав третьих лиц, а также передать принадлежности и документы, относящиеся к имуществу. За неисполнение этих обязанностей получатель ренты несёт ответственность, предусмотренную соответственно правилами о купле-продаже и дарении.

Однако возложение этих обязанностей и ответственности на получателя ренты делает договор ренты во-первых, двусторонне-обязывающим, или взаимным, а во-вторых, консенсуальным, ибо здесь речь идёт уже не о передаче имущества как моменте заключения договора, а об обязанносте передать имущество. В этой ситуации договор ренты будет заключённым с момента нотариального удостоверения либо с момента государственной регистрации. На получателя ренты будет возложена обязанность передать имущество контрагенту, сама передача имущества произойдёт уже во исполнение действующего договора, а за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передаче имущества получатель ренты будет нести ответственность. По-другому произойти не могло, ибо ст.585 ГК РФ отсылает регулирование отношений по передаче имущества к правилам о купле-продаже и дарении, а указанные договоры являются консенсуальными и взаимными. Однако в гл.33 ГК РФ договор ренты сконструирован именно как реальный и односторонний. Он не возлагает на получателя ренты никаких обязанностей, в том числе обязанностей по передаче имущества, поскольку считается заключённым лишиь с момента этой передачи. Исходя из этого. Ответственность по данному договору получатель ренты тоже не несёт. Вознике вопрос: каким же является договор ренты по юридической природе - консенсуальным и взаимным или же реальным и односторонним?

Данный договор относится к числу договоров, которые заключаются в письменной форме с нотариальным удостоверением (независимо от вида договора ренты), а договор, который предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит ещё и государственной регисрации (ст 584 ГК).

Требование об обязательном нотариальном удостоверении ренты очень и очень важно, потому что такие договоры обычно заключаются людьми, требующими особой социальной защиты (пенсионерами, инвалидами). Нотариус перед тем, как удостоверить сделку, должен проверить чистоту намерений плательщика ренты, объяснить последствия заключения этого договора. Таким образом, можно предотвратить судебные разбирательства.

Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и по этому признаку сходен с договорами купли-продажи, мены, дарения[[2]](#footnote-2). 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"[[3]](#footnote-3). Отсюда и вытекает одна из особенностей договора ренты - определенный риск. Размер рентных платежей в сумме может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, которое передано под выплату ренты:

*Квартира, которая передана под выплату ренты, стоит 180000 рублей. Стороны договорились о рентных платежах в размере 100 рублей в месяц. Пожизненная рента выплачивалась получателю в течение 10 лет (до его смерти). В сумме - 12000 рублей. Стоимость квартиры не возмещена. Под выплату ренты передана машина стоимостью 20000 рублей. Ежемесячный рентный платеж - 130 рублей. Платежи выплачивались 15 лет. В сумме - 23400 рублей. Это на 3400 рублей больше стоимости машины.*

Когда стороны подписывают договор, они должны понимать это. Впоследствии никакие претензии по этому поводу судом рассматриваться не будут.

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.

Необходимо отметит, что 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 на приобретателя имущества. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность (статья 399) по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если гражданским кодексом, другим зако­ном или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству. Так гласит статья 586 гражданского кодекса.

Закон не ограничивает плательщика ренты в праве распоряжаться при­обретенной в собственность недвижимостью, кроме ограничений, связанных с обеспечением пожизненного содержания (ст. 604 ГК). Объект недвижимости не исключается из гражданского оборота. Плательщик ренты может его про­дать, подарить или иным образом осуществить отчуждение новому приобрета­телю, после чего освобождается, от исполнения своих обязательств по выплате ренты при условии, что он их добросовестно исполнял. Однако для нового приобретателя недвижимость обременена — обязательства плательщика ренты переходят на нового приобретателя, если прежний плательщик ренты до мо­мента передачи собственности не нарушал договора. Поэтому новых приобретателей имущества плательщик ренты должен предварительно известить, что данный объект недвижимости обреме­нен рентой. На передачу обремененного рентой имущества новому приобрета­телю не требуется согласия получателя рентных платежей.

Однако если отчужденное имущество поступает в общую собственность или разделяется между несколькими лицами, то множество сособственников не отвечает интересам получателя постоянной ренты. Тогда он вправе по ст. 593 ГК требовать выкупа ренты первоначальным плательщиком.

Правила ст. 586 адресованы добросовестному плательщику. Если плательшик до отчуждения нарушал принятое на себя обязательство, получатель ренты вправе требовать от него, чтобы и он наряду с новым приобретателем нес субсидиарную, дополнительную ответственность. На этот случай стороны могут установить в договоре не дополнительную, а солидарную ответствен­ность. Поэтому дополнительная ответственность вступает в силу лишь тогда, когда стороны не используют свое право на введение соли­дарной ответственности прежнего и нового.плательщиков ренты.

Существенным условием договора ренты является способ обеспечения обязательства по уплате ренты. Выплата ренты получателю должна быть'безусловно обеспечена. Меха­низм такого обеспечения различается в зависимости от характера передаваемого имущества.

1. Если передается объект недвижимости (например, земельный участок); получатель ренты наделяется законом правом залога недвижимости (ипотека), Хотя получатель ренты приобретает это право в силу закона, тем не менее требуется договорное оформление залога. Такое поло­жение получателя ренты связано исключительно с объектами недвижимости.

2. При передаче движимых вещей способы обеспечения рентных плате­жей фиксируются только договором ренты, причем стороны поставлены перед дилеммой: либо они используют на выбор любые предусмотренные законом или договором (ст. 329 ГК) способы обеспечения исполнения обязательств (помимо залога также неустойку, удержание имущества должника, поручи­тельство, банковскую гарантию, задаток и др.), либо договорятся о необходи­мости застраховать в пользу получателя риск ответственности за неисполне­ние, либо ненадлежащее исполнение обязательств плательщика. Это существенное условие договора ренты. Страхование риска ответ­ственности за нарушение договора допускается лишь в случаях, установлен­ных законом,—это именно такой случай.

3. Если плательщик ренты, под которую выделялись получателем ренты движимые веши, не принял меры к обеспечению выполнения своих обяза­тельств (например, страхование риска ответственности), а равно если обеспечение утрачено или условия обеспече­ния ухудшились без вины получателя ренты, последний вправе в односторон­нем порядке расторгнуть договор ренты, а также взыскать образовавшиеся в связи с этим убытки (ст. 593 ГК).

III Виды договора Ренты

ГК выделяет три разновидности договора ренты — постоянную ренту, пожизненную рен­ту и пожизненное содержание с иждивением, посвящая каждой из них отдельный параграф главы 33. Указанные виды ренты, совпадая в своих существенных признаках, различаются между собой по ряду более частных моментов. Так, имеются отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъ­ектном составе обязательства, возможностях правопреемства и выкупа ренты, последствиях риска случайной гибели имущества и т.д.

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

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

1). Постоянная рента:

Субъектами договора постоянной ренты являются получатель ренты и её плательщик. Получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некомерческие 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. Такой избирательный подход к отбору юридических лиц — получателей ренты связан с целями, стоящими перед сторонами договора ренты.

Больше всего этим целям соответствует деятельность некоммерческих фондов, преследующих социальные, благотворительные, культурные, образо­вательные или иные общественно полезные цели. Фонд использует имуще­ство для целей, определенных в его уставе. В меньшей степе­ни отвечают целям постоянной ренты потребительские кооперативы, занятые удовлетворением материальных и иных потребностей своих участников. Не соответствуют названным целям ассоциации или союзы, объединяющие ком­мерческие организации, созданные для представительства и защиты их общих имущественных интересов. Таковы, например, союзы и ассоциации кредит­ных организаций (ст. 3 **Закона о банках).**

 Получатель постоянной ренты может уступить свое право соответ­ственно другим гражданам или некоммерческим организациям
В случае смерти гражданина это право переходит к его наследникам. Неком­мерческие организации могут приобрести права получателя постоянной рентыв порядке универсального правопреемства при реорганизации юридических лиц.

На передачу таким образом прав получателя ренты в договоре может быть наложен запрет, что делает невозможной передачу постоянной ренты. Здесь решающим фактором является волеизъявление сторон.

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

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, т. е. áåç ограничения ее каким-то конкретным периодом. Что же касается периодичности выплаты рентных платежей, то они выплачиваются по истечении каждого квартала, если сторонами не установлено иного условия о периодичности (например по истечении каждого полугодия).

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

Основания прекращения договора постоянной ренты:

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

Следующим основанием прекращения договора ренты является случайная гибель или повреждение имущества, переданного под выплату ренты данного вида. Это может произойти в следующих случаях: когда имущество было передано под выплату ренты за плату, а также когда плательщик потребует прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий её выплаты. Что касается риска случчайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты бесплатно, то его несёт плательщик ренты, который по прежнему обязан выплачивать ренту.

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, установленом 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 установлеными 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 заклчения бдоговора (п. 3 ст.592 ГК РФ). Если же в договоре включено условие об отказе плательщика постоянной ренты от права на её выкуп, то оно признаётся ничтожным и, соответсвенно, 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. Договором могут быть предусмотрены и другие основания для требования получателя ренты о ее выкупе, например, переход имущества, переданного под выплату постоянной ренты, к иному лицу; существенное изменение состава, качества или назначения имущества и т. п. С учетом того, что требование о выкупе ренты не является мерой гражданско-правовой ответственности, оно может быть заявлено получателем ренты незави­симо от того, виновен ли плательщик ренты в нарушении лежащих на нем обязательств. Выкуп постоянной ренты осуществляется по цене, которая заранее определена сторонами в договоре. 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). Пожизненная рента.

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. Например, супруги передали по рентному договору принадлежащее им на праве совместной собственности жилое помещение. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство ренты прекращается.

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

По договору пожизненой ренты не допускается переход прав получателя ренты ни по договору уступки требования, ни в порядке наследования. Чтокасается плательщиков пожизненой 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.ст. 591, 598 ГК).

Прекращение договора: 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 расчитывать 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.

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 J ренты вправе претендовать на то, чтобы ему бьши 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 повреж­
дение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не
освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на
условиях, предусмотренных договором. Не пользуется плательщик рен­
ты и правом на ее выкуп.

3).Пожизненное содержание с иждивением.

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

 В отличие от других видов ренты пожизненное содержание имеет своим предметом только недвижимое имущество (жилой дом, квартиру, земельный участок и т.д.). Недвижимость передается в собственность плательщика ренты, который обязуется взамен осуществлять пожизненное содержание с иждивением граж­данина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ). 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).

Регламентация такой сделки осуществляется параграфом 4 главы 33 Гражданского кодекса Российской Федерации. Вместе с тем по сравнению с пожизненной рентой договор пожизненного содержания с иждивением обладает значительными специфическими особенностями, которые я и предлагаю рассмотреть.

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 расторжени 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.

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 хорактера, но и положения сопряжённые с личными взаимоотношениями сторон в ходе исполения договора.

Предметом данного договора может быть только недвижииое имущество, т.е. дом, хозяйственные постройки, квартира. Земельный участок и т.д..

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.

Статья 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 либо только одна сторона (например, получатель ренты), либо обе стороны. Реализация указанного права может быть поставлена в зависимость от наличия или выполнения каких-либо дополнительных условий, либо может всецело зависеть от усмотрения стороны (обычно от получателя ренты).

Прекращение договора:Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Как и приме­нительно к пожизненной ренте, при жизни иждивенца обязательство может бьпъ 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 бьпъ 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).

VI ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Таким образом более или менее подробно рассмотрев договор ренты, его виды, особенности можно подвести краткие итоги и сделать определённые выводы. Как уже говорилось договор ренты и его разновидности являются новыми для Российского гражданского права, несмотря на то, что Гражданский кодекс 1964 года предусматривал пожизненное содержание с иждивением. В новом гражданском законодательстве данный договор сформулирован значительно шире.

Но в силу своей новизны, недостаточности практики по данному договору остаётся ещё достаточно много пробелов, недостатков, противоречий в данном договоре.

В частности как выяснилось в ходе работы существенные противоречия кроются в конструкции договора ренты. Возникает вопрос о том, каким же всё таки является по своей юридической природе договор ренты - консенсуальным и взаимным или же реальным и односторонним?

Следующая проблема состоит во взаимоотношения сторон (Плательщика и получателя ренты). Поскольку договор носит личностный характер, то отношения сторон очень часто выходят за правовые пределы, и складываются доверительные отношения

1. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции: Книга 1. М., 1961. С.253, 254. [↑](#footnote-ref-1)
2. Здесь уместно сказать о том, что рента может быть основана на договоре аренды. Так, в соответствии с доктриной голландского гражданского права аренда признается вещным правом, и поэтому на арендатора может быть возложена обязанность выплачивать собственнику через регулярные и нерегулярные интервалы времени денежную сумму - ренту (ст.85 Гражданского кодекса Нидерландов) (см.: Гражданский кодекс Нидерландов / Пер. на русск. яз. М. Ферштмана. Лейден, 1996). [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С.295.
Алеаторный характер договора ренты обоснован во французской юридической литературе (см., напр.: Годеме Е. Общая теория обязательств. М., 1948. С.32; Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции: Книга 3. С.333-338; Саватье Р. Теория обязательств: Юридический и экономический очерк. М., 1972. С.223-225) и законодательно закреплен в ст.1964 Гражданского кодекса Франции (см.: Французский гражданский кодекс 1804 года / Пер. с фр. И.С. Перетерского. М., 1941). Справедливости ради необходимо отметить, что в литературе высказывались сомнения в алеаторном характере постоянной ренты (см., напр.: К. Победоносцев. Указ. соч. С.352-353). Гражданский кодекс Франции в ст.1964 относит к рисковым договорам только договор пожизненной ренты. [↑](#footnote-ref-3)