

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра Гражданское право и процесс

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Договоры постоянной и пожизненной ренты: сравнительно-правовой анализ
в соответствии с российским законодательством

Обучающийся

Д.В. Дударенко

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Р.Ф. Вагапов

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

Актуальность комплексного исследования договора ренты и его разновидностей – постоянной и пожизненной ренты, позволяет выяснить, какие аспекты правового регулирования данных договоров требуют совершенствования. Один из важных аспектов – это определение юридической природы анализируемого договора, его соотношение с другими договорами по отчуждению имущества, а также специфика видов договора ренты – постоянной и пожизненной, их сравнительно-правовой анализ в соответствии с российским законодательством.

Цель исследования – сравнительно-правовой анализ договоров постоянной и пожизненной ренты в соответствии с российским законодательством.

Задачи исследования:

- определить понятие, юридическую сущность и виды рентных отношений;
- рассмотреть особенности гражданско-правовых договоров ренты;
- охарактеризовать существенные условия договоров постоянной и пожизненной ренты;
- рассмотреть стороны договоров постоянной и пожизненной ренты, их права и обязанности;
- проанализировать основания прекращения договоров постоянной и пожизненной ренты;
- охарактеризовать ответственность сторон договоров постоянной и пожизненной ренты.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Юридическая сущность рентных отношений и их гражданско- правовое регулирование	6
1.1 Понятие, юридическая сущность и виды рентных отношений	6
1.2 Особенности гражданско-правовых договоров ренты.....	10
Глава 2 Существенные условия и содержание договоров постоянной и пожизненной ренты.....	16
2.1 Существенные условия договоров постоянной и пожизненной ренты	16
2.2 Стороны договоров постоянной и пожизненной ренты, их права и обязанности.....	25
Глава 3 Прекращение договоров постоянной и пожизненной ренты и ответственность их сторон	30
3.1 Основания прекращения договоров постоянной и пожизненной ренты	30
3.2 Ответственность сторон договоров постоянной и пожизненной ренты	38
Заключение	46
Список используемой литературы и используемых источников.....	51

Введение

Актуальность темы исследования Договор ренты является относительно новым институтом в российском гражданском праве. Прототипом современного договора ренты можно считать соглашение, в рамках которого осуществлялось отчуждение жилых построек при условии обеспечения продавцу возможности получать пожизненное обеспечение. В советский период данной договорной конструкции не существовало, более того, было запрещено получать доход от распоряжения имуществом. Введение в действие ГК РФ позволило включить в нормы действующего гражданского законодательства договорной институт в виде договора ренты. В данной связи актуальным видится комплексное исследование договора ренты и его разновидностей – постоянной и пожизненной ренты. Один из важных аспектов – это определение юридической природы анализируемого договора, его соотношение с другими договорами по отчуждению имущества, а также специфика видов договора ренты – постоянной и пожизненной, их сравнительно-правовой анализ в соответствии с российским законодательством.

Целью исследования – сравнительно-правовой анализ договоров постоянной и пожизненной ренты в соответствии с российским законодательством.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- определить понятие, юридическую сущность и виды рентных отношений;
- рассмотреть особенности гражданско-правовых договоров ренты;
- охарактеризовать существенные условия договоров постоянной и пожизненной ренты;
- рассмотреть стороны договоров постоянной и пожизненной ренты, их права и обязанности;

- проанализировать основания прекращения договоров постоянной и пожизненной ренты;
- охарактеризовать ответственность сторон договоров постоянной и пожизненной ренты.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе заключения, исполнения и прекращения договоров постоянной и пожизненной ренты.

Предмет исследования – нормы действующего законодательства, регулирующие договора постоянной и пожизненной ренты, материалы правоприменительной практики в отношении данных договоров.

Теоретическую основу исследования составляют работы ученых, изучавших проблемные вопросы договоров постоянной и пожизненной ренты, таких, как Е.Ю. Волгина, А.А. Григорьева, Г.И. Жаркова, В.А. Жиганова, Н.В. Корнилова, И.М. Лукина, А.О. Горбань, А.В. Мищенко, Г.В. Молева, О.А. Юматова, Т.М. Ниндиева, Ю.В. Руднева, М.С. Старостин, А.В. Фадеев, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ, части 1 и 2 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), ряда иных кодексов и Федеральных законов в данной сфере правового регулирования.

Эмпирическую основу исследования составили материалы правоприменительной практики по теме исследования.

Методологическая основа исследования. В работе использовались методы анализа, синтеза, сравнительно-правовой и обобщение изученного материала, из которых были выбраны мнения различных авторов по тем или иным понятиям в анализируемой сфере.

Структура работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Юридическая сущность рентных отношений и их гражданско-правовое регулирование

1.1 Понятие, юридическая сущность и виды рентных отношений

Термин «рента» происходит от слова «rente» на французском, что переводится как «отдавать назад, возвращать». Также родственные корни можно найти в немецком термине «rente».

Как отмечают исследователи, «начало истории рентных отношений можно проследить с римского права постклассической эпохи. Этот период отличался широким распространением такой договорной конструкции, как эмфитевзис, представлявшей собой вид долгосрочной аренды земли с наследственными правами. По условиям эмфитевзиса, арендатор имел возможность строить на арендованной земле сооружения, выращивать урожай, а также передавать право пользования участком по наследству. В то же время, арендодатель сохранял право залога, дарения и продажи, но с установленными условиями» [26, с. 72].

Особенностью эмфитевзиса было одновременное формирование как вещного, так и обязательственного права, что отличало его от традиционных видов аренды и купли. Важно отметить, что в те времена эмфитевзис обладал огромным значением и влиянием, играя ключевую роль в формировании института рентных отношений и понятия ренты.

В период Средневековья институт ренты продолжил свое развитие, приобретая новые формы и разновидности. Важными составляющими этого периода стали пожизненная рента и вечная рента. При этом, «последняя, в свою очередь, делилась на несколько подтипов, включая ренту с капитала, ренту с недвижимых изменений и поземельную ренту» [26, с. 73]. В данный период существовала традиция передачи церквям и монастырям движимого и недвижимого имущества в обмен на обеспечение и содержание на

пожизненной основе. Это обусловило становление и укрепление рентных отношений как формы обеспечения и передачи собственности в тот период.

Можно констатировать, что институт ренты и рентных отношений имеет глубокие исторические корни в европейских странах. Вместе с тем, подобные нормы и принципы практически отсутствовали в российском законодательстве. Так, можно отметить тот факт, что в дореволюционный период российского права анализируемый институт вовсе не присутствовал в юридических актах и нормах.

Как отмечает Т.М. Нинциева, «современное понимание категории ренты охватывает не только аспекты юридического значения, но и важность ее как экономического явления. Рента, также известная как «рентный доход», используется для определения взаимоотношений между государством, выступающим в роли собственника природных ресурсов, и субъектом, занимающимся добычей и обработкой указанных ресурсов. В отношении природопользования рента представляет собой определенную плату, взимаемую государством в качестве собственника ресурсов за предоставление разрешения на использование данных ресурсов» [14, с. 261]. Кроме того, «рента рассматривается как экономическая категория, охватывающая доходы, получаемые периодически от капитала, имущества и других активов. Эти имущественные блага включают в себя как денежные средства, так и их эквивалент в натуральной форме, которые получатель использует в своих целях и операциях» [14, с. 262].

По мнению А.В. Мищенко, «с момента своего возникновения в качестве юридической категории рента претерпела значительные изменения, в то время как рента как экономическая категория осталась почти неизменной. Исходно недвижимость выступала объектом получения ренты, однако со временем, в результате эволюции общественных отношений, состав рентного капитала начал расширяться, включая постепенно в себя и движимое имущество» [12, с. 309].

По общему экономическому и юридическому пониманию, рента не ограничена определенным сроком и не является одноразовым явлением. Еще одной общей чертой ренты как в экономике, так и в юриспруденции, является то, что она не связана с осуществлением предпринимательской деятельности и не рассматривается как форма прибыли.

Рентные отношения возникают на основе договора ренты, который представляет собой соглашение между двумя сторонами, способное осуществить переход права собственности на имущество путем обмена на определенное удовлетворение. Этот вид сделки характеризуется периодичностью предоставления платежей и сложностью определения полной стоимости удовлетворения на момент заключения контракта.

Такой подход к понятию договора ренты позволяет сформулировать определение ренты как юридической категории. Рента в данном отношении представляет собой регулярные имущественные поступления, денежные средства или их эквивалент в натуральной форме, которые собственник передаваемого имущества получает взамен за отчуждение своей собственности.

Как отмечает Н.В. Корнилова, «рента относится к категории институтов гражданского права, которые регулируют передачу имущества (как за плату, так и бесплатно) с целью обеспечения стабильного и гарантированного дохода, получаемого лицом в результате обмена имуществом, при этом сопряженного с определенным риском и неопределенностью по размеру ренты из-за продолжительности выплат» [9, с. 71]. При этом, «в зависимости от основы передачи имущества применяются соответствующие нормы, контролирующие договоры купли-продажи (когда рента возмездная) или договоры дарения (когда рента безвозмездная). Этот различительный критерий определяет форму рентных отношений и обязательства сторон в рамках сделки» [9, с. 72].

Исследователи справедливо отмечают, что «в большинстве случаев рентные отношения сопровождаются передачей имущества, принадлежащего

реципиенту ренты, в собственность плательщику ренты на безвозмездной основе. Другими словами, часто реципиент ренты бесплатно передает свою недвижимость в собственность другой стороне сделки и, взамен, получает право на регулярные рентные платежи. Это позволяет установить соответствующие правовые отношения между участниками рентного договора. Такие отношения свойственны именно рентным сделкам и не являются типичными для других видов договоров. Таким образом, рентный договор имеет свою уникальную природу, сходную в некоторых аспектах с договорами займа, купли-продажи, обмена и дарения, но отличающуюся особенностями и спецификой правовых отношений, которые он порождает» [4, с. 35]. При этом, «договор ренты, хотя и пересекается с некоторыми аспектами договоров передачи имущества, обладает значительными уникальными особенностями, что подчеркивает его как самостоятельный правовой институт. Суть взаимных обязательств, возникающих между сторонами рентного договора, заключается в том, что одна сторона обязуется предоставлять другой стороне пожизненное или постоянное содержание. Отношения, вытекающие из договора ренты, характеризуются длительностью и стабильностью, а в случае некоторых его форм (как, например, договор пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением), могут иметь личностный оттенок, подчеркивая неотъемлемую связь этих отношений с личностью реципиента ренты» [4, с. 37].

В ГК РФ выделяются два вида договоров ренты:

- постоянная рента (ст. 589 ГК РФ);
- пожизненная рента (ст. 596 ГК РФ), которая имеет свой подвид – пожизненное содержание с иждивением (ст. 601 ГК РФ).

По мнению Е.И. Антоненко и Ю.А. Елькиной, «основной отличительной особенностью постоянной ренты является долгосрочное, не имеющее ограничений по срокам обязательство выплаты рентных платежей. Характерной чертой договора постоянной ренты является возможность рентополучателя передавать свои права по уступке требования. В случае

наследования или реорганизации юридических лиц, права рентополучателя по постоянной ренте могут быть унаследованы или перехвачены другими лицами на основании правопреемства» [1, с. 55].

Что касается договора пожизненной ренты, то как справедливо отмечает Е.Ю. Волгина, «уже из названия можно сделать вывод, что данная форма ренты устанавливается на время жизни рентополучателя, которому принадлежит имущество, либо на время жизни иного лица, указанного в соглашении. Особый вид данного рентного договора – договор пожизненного содержания с иждивением, к которому применяются основные правила о пожизненной ренте, однако существует ряд специфических характеристик и особенностей, регламентируемых отдельными нормами закона» [4, с. 37].

Можно сформулировать общий вывод, что договор ренты и рента как юридическая категория представляют собой важный элемент системы гражданско-правовых договоров, регулирующий отношения по передаче собственности и получению вознаграждения за ее использование. В данном отношении рента представляет собой регулярные имущественные поступления, денежные средства или их эквивалент в натуральной форме, которые собственник передаваемого имущества получает взамен за отчуждение своей собственности. В ходе проведенного исследования были выделены следующие виды ренты – постоянная рента и пожизненная рента, которая имеет подвид – пожизненное содержание с иждивением.

1.2 Особенности гражданско-правовых договоров ренты

Все взаимоотношения между сторонами на основе договора опираются на соглашение, которое выражает установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Именно посредством договора происходит урегулирование связей и отношений между сторонами, а также возможность заключения, изменения и прекращения различных правовых обязательств. Среди множества договоров, предусмотренных законодательством,

выделяется договор ренты, который направлен на передачу имущества [25, с. 191].

Включение договора ренты в гражданское право представляет собой значимый шаг, поскольку ранее данное соглашение не имело четкого законодательного закрепления. Как отмечают исследователи, «до введения данного института рента как форма отношений в сфере имущества находилась в схожем плане с договором, когда жилые строения передавались с условием предоставления пожизненного содержания продавцу. Этот правовой институт дает сторонам больше ясности и защиты в своих правах и обязанностях по передаче имущества и получению рентных платежей. Он вносит дополнительные нормы и правила, которые регулируют отношения между участниками сделки более полно и прозрачно, обеспечивая стабильность и правовое равновесие в данной сфере» [27, с. 190].

В соответствии с ч. 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 ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме» [5].

С точки зрения правовой сущности, договор ренты относится к договорам отчуждения имущества. Его анализ позволяет выявить черты как договора купли-продажи, так и договора дарения. Так, «по механизму передачи имущества по договору ренты, если передача осуществляется безвозмездно, применяются нормы, регулирующие договор дарения. В случае передачи имущества за плату, применяются нормы, связанные с договором купли-продажи» [27, с. 189].

По мнению А.А. Шмигель, «в договоре ренты присутствуют аспекты других договоров, однако он представляет собой самостоятельное соглашение, поскольку устанавливает особые правовые отношения между участниками, которые не характерны для других гражданско-правовых

контрактов. Этот вид договора отличается тем, что плательщик ренты обязан регулярно выплачивать суммы получателю ренты, которые, зачастую, являются их основным источником дохода для жизни» [28, с. 492].

По мнению Ю.В. Рудневой, «договор ренты отличается от договора дарения тем, что лицо, передающее свое имущество другому лицу, имеет право требовать регулярных рентных платежей, делая этот договор возмездным в отличие от дарения. При этом, в сравнении с договором купли-продажи, данный договор выделяется тем, что размер выплат ренты может превышать стоимость имущества, что придает рентному договору элементы случайности» [21, с. 53].

В отличие от договоров, которые основываются на принципе эквивалентного обмена, рентные отношения представляют собой особую категорию, где существует риск того, что сумма получаемых платежей может превышать или не соответствовать стоимости отчуждаемого имущества. Это обстоятельство делает договор ренты уникальным и требует особого внимания к его условиям и последствиям.

И.С. Богомолова подчеркивает, что между договором ренты и договором займа имеется значительное сходство – возмездность в рамках договора ренты проявляется через «регулярные рентные платежи, которые плательщик обязан выплачивать получателю за пользование имуществом. Это подобно процентам по займу, где за пользование капиталом также выплачиваются проценты» [2, с. 69]. Договор ренты, в отличие от займа, подразумевает передачу имущества с целью его использования, при этом собственник сохраняет право собственности на объект, а арендатор получает возможность им пользоваться.

Дискуссионным является вопрос о реальности или консенсуальности договора ренты. Так, Г.В. Молева и О.А. Юматова называют «консенсуальным договором соглашение сторон с момента достижения ими согласия по всем важным условиям и представлении в установленной форме. В случае реального договора, соглашение считается заключенным после

непосредственной передачи имущества, которое является объектом сделки» [13, с. 261].

Как подчеркивает Н.В. Корнилова, «заключение анализируемого соглашения происходит с момента передачи имущества отчуждения за рентные выплаты плательщику, поскольку для возникновения обязательства необходимо не только достижение согласия между сторонами, но и непосредственная передача имущества» [9, с. 31].

Вместе с тем, ряд исследователей придерживаются противоположной точки зрения. Так, Г.В. Молева и О.А. Юматова отмечают, что «в отношении способа отчуждения имущества тип договора ренты, реальный или консенсуальный, зависит от условий его заключения. Если имущество было передано в рамках договора ренты безвозмездно, то договор считается реальным, так как применяются нормы о договоре дарения. В случае, если имущество передано за вознаграждение, договор рассматривается как консенсуальный, так как к отношениям применяются правила о договоре купли-продажи» [13, с. 265].

По мнению И.М. Лукиной и А.О. Горбань, «в отношении договора ренты, связанного с недвижимым имуществом, вопрос о консенсуальности и реальности договора имеет особое значение. В таких случаях играет важную роль государственная регистрация перехода права собственности на данное имущество. Плательщик ренты в данном отношении имеет право требовать передачи имущества в свою собственность независимо от того, было ли это имущество отчуждено за плату или бесплатно» [11, с. 23].

Одним из существенных аспектов, характеризующих договор ренты, является его возмездность. Так, «возмездный характер подразумевает, что каждая сторона получает определенное вознаграждение за выполнение своих обязанностей. В случае безвозмездности, сторона выполняет свои обязанности без получения оплаты. Договор ренты относится к возмездным: плательщик ренты обязан выплачивать получателю ренты регулярные платежи за переданное в собственность имущество. Эта обязанность

возникает для плательщика только после передачи имущества, а для получателя – после выдачи рентных платежей» [10, с. 69].

Также договор ренты характеризуется алеаторным или рисковым свойством. М.И. Брагинский и В.В. Витрянский различают возмездные сделки на меновые и алеаторные [3, с. 44]. По мнению Ю.А. Юнусовой, «сделки делятся на коммутативные и алеаторные в зависимости от предварительно известного удовлетворения» [30, с. 37].

В коммутативных сделках объем и соотношение удовлетворения известны сторонам сразу, в то время как в алеаторных эти параметры неясны или зависят от неопределенных событий.

Для алеаторных сделок характерно, что размер обязательств может изменяться в зависимости от неопределенных событий.

Договор ренты, как отмечает Ю.А. Юнусова, «может служить примером алеаторного соглашения, особенно в отношении договора пожизненной ренты. В данном случае, получив имущество в собственность, плательщик обязан выплачивать рентные платежи настолько долго, что их сумма может превзойти стоимость переданного имущества. Этот факт подчеркивает алеаторный характер данного договора, где одна сторона может оказаться в выигрыше, а другая – в убытке» [30, с. 38].

Договор ренты относится к категории алеаторных соглашений, так как возможна ситуация, когда одна из сторон не получит соответствующего вознаграждения, равного оказанным услугам. Чаще всего получателями ренты являются люди пожилого возраста, требующие постоянного ухода и поддержки. Практика показывает, что обманные схемы не являются редкостью, особенно в случаях, когда одна из сторон сделки пытается злоупотребить незнанием другой стороны в юридических вопросах. Это может проявляться в том, что мошенники заключают договор, прикрываясь формой соглашения о пожизненном содержании и иждивении, при этом фактически скрывая иное истинное намерение. В итоге получатель ренты остается без должного ухода и поддержки, что приводит к нарушению его

прав.

Таким образом, можно сформулировать следующие особенности анализируемого гражданско-правового договора: прежде всего, следует обратить внимание на его длительность, поскольку понятие долгосрочных арендных отношений тесно связано с самим договором аренды.

Можно выделить рисковую природу данного соглашения, проявляющуюся в том, что сторона, принимающая арендную плату, не в полной мере может быть уверена в регулярности предоставления материальной поддержки и в достаточности арендных платежей для поддержания приличного уровня жизни.

Помимо этого, договор ренты отличается возмездным характером, что подчеркивает важность взаимных обязательств сторон.

Можно выделить также признак следования, который заключается в том, что обременительный характер ренты не ложится непосредственно на участников соглашения, а на объект недвижимости, являющийся его предметом.

Глава 2 Существенные условия и содержание договоров постоянной и пожизненной ренты

2.1 Существенные условия договоров постоянной и пожизненной ренты

Существенными условиями анализируемого договора, характерными и для постоянной, и для пожизненной ренты, выступают предмет, срок рентных платежей, а также способ обеспечения обязательств по уплате ренты.

Предмет договора ренты включает в себя две самостоятельных составляющих: передачу предмета договора и выплату рентных платежей.

А.В. Шевченко обращает внимание на то, что «предметом рассматриваемого договора являются индивидуально-определенное имущество, которое находится на праве собственности, а именно: наличные денежные средства и документарные ценные бумаги, вещи: недвижимые и движимые. Следовательно, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права, включая, безналичные деньги и другие права требования, а также информация, работа и услуги, личные нематериальные блага и исключительные права не могут выступать предметом договора ренты. Последний, по общему правилу, признается возмездным, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В противном случае, кроме рентных платежей, рентополучатель при передаче имущества под выплату ренты имеет право на плату (встречное представление). Если предполагается возмездным отчуждение имущества, то к данной сделке подлежат применению субсидиарно нормы о договоре купли–продажи. За исключением специальных правил об определенном виде ренты, стороны, в случае безвозмездного отчуждения имущества, могут применять нормы о договоре дарения» [27, с. 189].

Предметом ренты, несомненно, является недвижимое имущество, и

можно выделить ряд особенностей, связанных с обременением рентой имущества, которое передавалось под ее выплату. В случае отчуждения данного имущества со стороны плательщика ренты, его ответственность по выполнению условий соглашения на основании п. 1 ст. 586 ГК РФ автоматически переходит на нового приобретателя.

Необходимо подчеркнуть, что обязанность по внесению ренты безусловно передается на нового владельца недвижимости с момента заключения договора купли-продажи, и согласие получателя ренты на смену владельца отчужденного имущества не требуется.

Отчуждение имущества, которое было передано в рамках соглашения о пожизненном содержании, имеет свои особенности и ограничения, отличающие его от стандартных рентных соглашений. Данная ситуация обусловлена тем, что такие договоры не только регулируют финансовые обязательства сторон, но и затрагивают вопросы обеспечения жизненных потребностей получателя ренты.

Согласно ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты имеет право распоряжаться недвижимым имуществом, переданным ему для обеспечения пожизненного содержания, однако это право сопровождается определенными условиями. В частности, он может осуществлять такие действия, как продажа, залог или иные способы обременения данного имущества, только при наличии согласия со стороны получателя ренты.

Это положение направлено на защиту интересов лиц, получающих ренту, и предотвращение ситуаций, когда их права могут быть нарушены в результате действий плательщика. Таким образом, данное ограничение создает дополнительный уровень защиты для получателя, гарантируя, что его жизненные условия не будут ухудшены в результате распоряжений, осуществляемых плательщиком ренты.

Обязательства по рентному соглашению переносятся на нового владельца недвижимости, даже если он не знал о наличии обременения на этом имуществе. В случае, когда приобретатель не был должным образом

проинформирован о наличии отягчения правами третьих лиц на приобретаемое имущество, он может применить положения ст. 460 ГК РФ. По сути, если продавец не предоставил необходимой информации о наличии прав третьих лиц на обремененное имущество, покупатель имеет право требовать снижения стоимости товара или даже расторжения договора купли-продажи, если ему не удастся доказать знание или должное незнание об ущербных обременениях. Тем не менее, в подобных случаях покупатель не вправе отказаться от обязанности уплаты ренты, ссылаясь на отсутствие информации о правах третьих лиц на обремененное имущество.

Помимо этого, как справедливо отмечает Ю.А. Юнусова, «принимая на себя обязанность передачи обремененного соглашением о ренте недвижимого имущества в собственность другому лицу, несет субсидиарную ответственность вместе с этим лицом в соответствии со ст. 399 ГК РФ. Эта ответственность возникает в случае предъявления получателем ренты требований, причиной которых является нарушение условий договора ренты, если не установлена иная солидарная ответственность по данному обязательству в соответствии с п. 2 ст. 586 ГК РФ» [29, с. 151].

Обременение движимого имущества рентой не предусмотрено действующим законодательством. В отношении сделки по отчуждению движимого имущества, которое ранее было предметом рентного соглашения, ответственность за уплату ренты не переходит к новому владельцу. При этом, обязательства, вытекающие из рентного договора, остаются на прежнем собственнике имущества, который и несет ответственность перед получателем ренты. Данная ситуация подчеркивает важность норм, регулирующих выплату ренты, которые установлены в ст. 587 ГК РФ. Как отмечает Ю.А. Юнусова, «в зависимости от того, какое имущество передается под платеж ренты, применяются различные правила обеспечения выполнения этого обязательства. Если в качестве рентной платы выступает недвижимое имущество, то получатель ренты обретает право на залог этого

имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств плательщика ренты, согласно п. 1 ст. 587 ГК РФ. В данном случае возникновение права на залог происходит не по соглашению сторон, а возникает автоматически при заключении договора ренты» [29, с. 151].

Разновидности рентных договоров имеют свои специфические особенности в определении рентных платежей, которые могут включать различные виды выплат. Так, по мнению М.С. Старостина, «в отношении договора постоянной ренты, рентные платежи могут представлять собой как денежные средства, так и выполнение работ, предоставление услуг или вещей, эквивалентных по стоимости. В случае пожизненного содержания с иждивением, рентные платежи могут состоять из денежных средств, а также обеспечения уходом и содержанием, включающим питание, лекарства, жилье, одежду и другие потребности. В рамках договора пожизненной ренты, рентные платежи ограничиваются исключительно денежными средствами. В отношении анализируемых договоров возможна установка комбинированной формы внесения рентных платежей по согласованию сторон. Такая гибкость позволяет участникам договора оптимизировать процесс оплаты, например, при условии, что часть ренты выплачивается в виде предоставления услуг, а другая часть – денежными средствами» [22, с. 494]. Можно отметить, что такой подход может быть особенно полезен в случаях, когда непосредственное удовлетворение путем услуг имеет для сторон большее значение, чем простое финансовое вознаграждение.

Размер рентных платежей в рамках договора постоянной ренты выступает отличительной особенностью его существенных условий, поскольку такие соглашения относятся к категории алеаторных, т.е. подверженных риску. Именно поэтому, «определение размера рентных платежей является существенным условием, которое обе стороны должны прописать в договоре постоянной ренты. С целью защиты прав и законных интересов получателя ренты законодательство устанавливает требование о том, что размер постоянной ренты не может быть ниже уровня прожиточного

минимума на душу населения. При этом, величина рентных платежей в договоре постоянной ренты корректируется пропорционально изменениям в прожиточном минимуме на душу населения. Это положение закреплено в ч. 2 ст. 590 ГК РФ. Установление размера платежей в зависимости от изменения прожиточного минимума на душу населения представляет собой пример индикативного условия, предусмотренного законодательством» [14, с. 262].

На основании ст. 587 ГК РФ существенным условием договора ренты является указание на способ обеспечения исполнения плательщиком своих обязанностей по уплате рентных платежей.

Согласно положениям ст. 329 ГК РФ, стороны, заключающие договор, обладают правом выбора различных методов обеспечения исполнения обязательств, связанных с уплатой ренты. Это означает, что как закон, так и сами стороны могут определять способы, которые будут использоваться для гарантии выплаты ренты. Перечень таких способов не является исчерпывающим и может быть расширен, учитывая специфику каждой конкретной сделки.

Как указывает М.С. Старостин, «не все предусмотренные законом средства для обеспечения выплаты ренты могут быть оценены как одинаково эффективные, что подчеркивает необходимость тщательного подхода к выбору конкретного метода обеспечения исполнения обязательств со стороны плательщика ренты» [23, с. 138]. Факторы, влияющие на этот выбор, могут включать в себя характеристики переданного имущества, будь то движимое или недвижимое, а также условия самого рентного соглашения. В ситуации, когда происходит отчуждение движимого имущества, стороны имеют возможность выбрать любой из законодательно предусмотренных способов обеспечения исполнения обязательств. Это дает им гибкость в определении наиболее подходящего варианта, который будет соответствовать их интересам и особенностям сделки.

По мнению И.М. Лукиной и А.О. Горбань, «в отношении договора ренты стороны обладают широким спектром возможностей для обеспечения

исполнения обязательств, включая удержание, залог, поручительство, неустойку и другие варианты, определенные в главе 23 ГК РФ. Кроме указанных способов, стороны также могут застраховать риск невыполнения или ненадлежащего исполнения обязательства в пользу получателя ренты, выбирая другие методы обеспечения исполнения. Закон не накладывает ограничений на возможности сторон в данном вопросе, давая им свободу выбора и гибкость в установлении механизмов обеспечения правильного эффективного исполнения рентного соглашения» [11, с. 28].

В соответствии со ст. 380 ГК РФ, задаток – «денежная сумма, предоставляемой одной из сторон договора в качестве доказательства заключения контракта и для обеспечения его исполнения» [6]. В случае неисполнения обязательства лицом, предоставившим задаток, согласно ст. 381 ГК РФ, эта сумма теряется. При невыполнении обязательства со стороны получателя задатка, задаток должен быть возвращен в двойном размере.

Как отмечает А.В. Фадеев, «в договоре ренты, задаток на весь период действия соответствующих отношений не способен полностью выполнять свою обеспечительную функцию. Предположим, что рентоплательщик передал рентополучателю определенную денежную сумму в качестве задатка при заключении контракта, но впоследствии не выполнит свои обязательства. В данном случае, согласно ст. 380 ГК РФ, задаток передается однократно при заключении договора, и, следовательно, будущие требования рентополучателя не будут надлежащим образом обеспечены. Однако, если платеж по договору ренты не будет выплачен, сумма задатка может быть направлена на погашение последующих рентных платежей за определенный период времени» [24, с. 42].

Наиболее подходящим средством обеспечения долгосрочных отношений по договору ренты выступает неустойка – денежная сумма, определенная законодательством или договором, которую должник обязан выплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Так, задержка в исполнении обязательства может привести к

наложению неустойки (штрафа) на основании ст. 330 ГК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 587 ГК РФ, обеспечением договора ренты, где предметом договора выступает недвижимость, одним из способов обеспечения является залог. Как отмечает в Ю.В. Руднева, «предоставление права залога возникает автоматически при заключении рассматриваемого договора, то есть не требует отдельного соглашения сторон на это условие. Эта норма является обязательной и направлена на защиту интересов получателя ренты от возможных недобросовестных действий плательщика. Законодательство допускает возможность использования иных способов обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из рентного договора, которые стороны могут включить в анализируемый договор, однако только параллельно с залогом» [21, с. 55].

При этом, можно признать обоснованным вывод о том, что «двойное обременение значительно осложняет участие переданной под выплату ренты недвижимости в последующем имущественном обороте. Двойное обременение наблюдается в том, что недвижимость под выплату ренты одновременно передается на условиях залога (ст. 587 ГК РФ) и ренты (ст. 586 ГК РФ)» [13, с. 262].

Н.В. Корнилова указывает на то, что «существование значительного числа обременений с экономического подхода снижает ликвидность недвижимости. По данной причине рентные правоотношения теряют свою привлекательность» [9, с. 41].

В отношении обеспечения исполнения рентного договора, «при передаче недвижимого имущества под выплату ренты, помимо залога, может быть использовано право вещных выдач в качестве альтернативного средства обеспечения. Право вещных выдач не включалось в советское гражданское законодательство, вероятно из-за отсутствия деления имущества на движимое и недвижимое. Действующее гражданское законодательство в настоящее время также не содержит положений о праве вещных выдач» [9, с. 45].

Применение вещной выдачи в качестве средства обеспечения исполнения рентного договора представляет собой значимый инструмент, обладающий рядом преимуществ по сравнению с традиционным залогом. В обоих случаях речь идет о вещном обеспечении сделок, связанных с недвижимым имуществом, однако между этими двумя подходами существуют важные различия.

Одним из ключевых отличий является то, что договор залога требует четкого указания срока исполнения основного обязательства. Это означает, что стороны должны заранее определить, когда именно обязательство должно быть выполнено. В рентных отношениях, однако, такая точность в определении сроков часто оказывается невозможной. Это связано со спецификой ренты, которая может включать в себя неопределенные временные рамки, что затрудняет установление конкретных сроков выполнения обязательств.

Эффективность применения вещной выдачи в рентных договорах заключается в том, что она позволяет обеспечить исполнение обязательств на более гибких условиях. Это особенно важно в тех случаях, когда установление четкого срока выполнения обязательств может быть затруднительным. В отличие от залога, вещная выдача предоставляет сторонам возможность адаптировать свои обязательства к изменяющимся обстоятельствам, что делает ее более подходящей для рентных отношений.

Таким образом, практическое использование залога может оказаться менее удобным и универсальным в рентных отношениях. В условиях, когда временные рамки не всегда могут быть четко определены, вещная выдача становится предпочтительным инструментом, обеспечивающим большую гибкость и адаптивность в управлении обязательствами сторон.

В отношении пожизненной ренты, срок действия договора зависит от продолжительности жизни гражданина. Постоянная рента, в свою очередь, характеризуется отсутствием конкретного срока и является бессрочной. В этом отношении, применение права вещной выдачи может быть более

гибким и эффективным в обеспечении исполнения рентных обязательств, особенно в случаях, когда невозможно определить точный срок завершения исполнения.

Одним из значительных преимуществ права вещной выдачи является то, что в таком договоре не требуется обозначать конкретный срок исполнения обязательств. Это обстоятельство делает право вещной выдачи особенно подходящим для рентных отношений, которые могут возникать в рамках различных типов рентных договоров, таких как постоянная рента, пожизненная рента или рента с иждивением. В отличие от залога недвижимости, который также может использоваться в качестве обеспечения исполнения обязательств, вещная выдача позволяет избежать жесткой привязки к срокам.

Система правового регулирования, связанная с правом вещной выдачи, предлагает более широкий спектр возможностей для сторон рентного договора. Она гибко адаптируется к специфике различных рентных отношений, что позволяет учитывать индивидуальные особенности каждой сделки, что особенно важно в ситуациях, когда условия ренты могут варьироваться, и стороны могут столкнуться с изменениями в своих обязательствах.

На основании вышеизложенного, можно признать целесообразным дополнить п. 1 ст. 587 ГК РФ нормой в следующей редакции: «По соглашению сторон право залога может быть заменено правом вещной выдачи».

Анализ правоприменительной практики показывает, что не все участники рентных отношений соблюдают существенные условия договора ренты. Так, по одному из дел «суд принял решение об удовлетворении исковых требований М. к Р., так как Р. не выполнил существенные условия заключенного между сторонами договора постоянной ренты и взыскал задолженность по рентным платежам по договору ренты. Кроме того, были начислены проценты за пользование чужими денежными средствами» [19].

Как следует из другого примера, решением суда было признано недействительным договор пожизненного содержания с иждивением, заключенный между Н. и А.. Согласно условиям договора, ответчик обязался обеспечивать полный уход и содержание Н., «включая питание, одежду, медицинскую помощь, и предоставить ей квартиру для бесплатного пожизненного пользования. Несмотря на обязательства, ни один из них не был исполнен ответчиком после заключения соглашения. Повторные попытки Н. расторгнуть договор остались безуспешными из-за отказа со стороны А.» [16].

Можно сформулировать общий вывод, что существенные условия договора ренты включают в себя предмет данного договора, точную формулировку условий рентных платежей и выбор механизма обеспечения выполнения обязательств. Предметом договора ренты может быть различное имущество, включая движимое, недвижимое, денежные средства или документы. В отношении формы выплат ренты, стороны могут договориться о различных вариантах, включая комбинацию денежных средств и предоставление услуг. Выбор механизма обеспечения исполнения обязательств зависит от переданного в ренту имущества – недвижимого или движимого.

2.2 Стороны договоров постоянной и пожизненной ренты, их права и обязанности

Н.В. Корнилова указывает на то, что «сторонами анализируемого договора признаются: лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течении продолжительного временного периода доход – рентоплательщик; лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течении продолжительного временного периода дохода – рентополучатель» [10, с. 68].

По мнению А.В. Шевченко, «в договорах ренты участвуют различные стороны, включая участников, которые передают имущество, а также тех, кто выступает в роли получателей ренты. Если гражданин, передавший своё имущество в ренту, указывает другого гражданина как получателя ренты, то договор превращается в договор в пользу третьего лица. В таких случаях третье лицо, выражающее желание воспользоваться своими правами по данному соглашению без согласия сторон, не имеет права требовать расторжения или изменения данного договора. Получение ренты не зависит от индивидуальных условий, таких как возраст, состояние здоровья или способность к трудовой деятельности граждан» [27, с. 190].

Важно отметить, что потенциальными получателями постоянной ренты могут быть не только физические лица, но также некоммерческие организации, при условии соблюдения их уставных целей.

Как отмечает А.В. Фадеев, «суть договоров анализируемого типа заключается в том, что отсутствует ограничение обязательств по выплате ренты в определенный срок. В результате такого урегулирования имущественных отношений, появляется возможность передачи права на получение ренты посредством наследования. В случае, если рентополучателем является некоммерческая организация, возникает возможность передачи этого права вновь созданным организациям в соответствии с правилами правопреемства. Таким образом, возможно изменение группы лиц, получающих постоянную ренту, в результате смены субъекта данного права» [24, с. 42].

Г.В. Молева и О.А. Юматова отмечают, что «рентополучатель не может переуступить свои права по договору, заключенному в его пользу, без согласия лица, которое заключило этот договор. Это ограничение подчеркивает значимость согласия сторон в рентных отношениях и защищает интересы всех участников сделки. Запреты на передачу прав или на их переход, закрепленные законом или введенные в договор соглашением сторон, при любых обстоятельствах не должны лишать бессрочного

характера договор постоянной ренты. Следовательно, не представляется возможным согласовать одновременно в договоре условия о запрете лицу передавать права рентополучателя по договору постоянной ренты и условие о том, что данные права не могут перейти в порядке наследования к другим лицам. Если допустить вышеизложенное, то рента из постоянной преобразуется в пожизненную, а рентоплательщик окажется связанным только на время жизни получателя постоянной ренты. В отношении рентоплательщиков, законодательными нормами никакие ограничения по субъектному составу не предусмотрены» [13, с. 262].

Как отмечает И.С. Богомолова, «любые лица, физические или юридические лица, включая граждан, коммерческие предприятия или некоммерческие организации, которые заинтересованы в приобретении имущества, предлагаемого рентополучателем, и обладают возможностью выполнять правовые требования по содержанию и оплате ренты, могут стать плательщиками ренты. При этом, оценка реальной способности субъекта соблюдать установленные законом обязательства по содержанию договора ренты и обеспечению его исполнения является ключевым критерием. Эта способность анализируется на момент заключения договора и играет важную роль для рентополучателя при принятии решения о заключении сделки с определенным лицом» [2, с. 70].

Из понятия договора ренты, определенного в п. 1 ст. 583 ГК РФ следует, что важнейшей обязанностью рентоплательщика является выплата ренты, которая детализируется в зависимости от конкретного вида договора ренты.

Среди обязанностей, изложенных в общих положениях о ренте, значится и обязанность плательщика ренты обеспечить исполнение своих обязательств по выплате ренты. Если при передаче недвижимого имущества для ренты возникает право залога у получателя ренты в соответствии с законом, то в случае передачи движимого имущества плательщик ренты должен предоставить обеспечение выполнения своих обязательств в

соответствии со ст. 329 ГК РФ. В противном случае, плательщик ренты обязан застраховать на свои средства риск ответственности за невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств перед получателем ренты.

Суть договора ренты в первую очередь определяется защитой интересов получателя ренты, что приводит к установлению норм по обременению недвижимого имущества рентой и регулированию вопросов субсидиарной ответственности лица, передающего такое недвижимое имущество в собственность другому лицу.

Более того, «в случаях, указанных в ГК РФ, других законодательных актах или договоре, может быть установлена солидарная ответственность по данному обязательству со стороны исходного плательщика, что дополнительно формирует основы и механизмы правовой защиты интересов сторон, участвующих в сделках ренты» [29, с. 152].

В соответствии с п. 1 ст. 588 ГК РФ, плательщик ренты обязан уплатить проценты получателю ренты в случае задержки выплаты ренты, если иной размер процентов не установлен соответствующим соглашением. В случае отсутствия конкретных условий в договоре ренты, размер указанных процентов определяется согласно ст. 395 ГК РФ в соответствии с ключевой ставкой Банка России на соответствующий период.

Обязанность по уплате процентов за просрочку платежей возникает автоматически в ситуации, когда плательщик ренты не исполняет свои обязательства в установленный срок. Это положение закреплено в законодательстве и служит важным механизмом финансовой ответственности, который применяется в случае задержки выплат по договорам ренты. Данный механизм не только защищает интересы получателей ренты, но и способствует соблюдению условий, прописанных в сделках. Он создает стимулы для плательщиков своевременно выполнять свои обязательства, что в конечном итоге способствует стабильности и предсказуемости рентных отношений.

Таким образом, законодательство формирует четкие правила, которые обязывают плательщика не только выплачивать основную сумму ренты, но и нести дополнительные финансовые последствия в случае задержки. Это обеспечивает дополнительную защиту для рентополучателей, позволяя им рассчитывать на получение своих средств в срок и минимизируя риски, связанные с возможными финансовыми нарушениями со стороны плательщика. В итоге, такая система создает более надежные условия для ведения рентных отношений и укрепляет доверие между сторонами.

Можно сформулировать общий вывод, что содержание рассматриваемого договора ренты включает в себя ключевую обязанность плательщика – производить выплаты ренты в установленный срок, в соответствии с условиями, прописанными в договоре, и в оговоренном размере. Эта норма, закрепленная в ст. 583 ГК РФ, носит общий характер и может быть уточнена в зависимости от особенностей различных видов рентных соглашений. Рентополучатель имеет право требовать от плательщика осуществления рентных платежей как в денежной, так и в натуральной форме. Конкретные сроки и условия таких выплат определяются в рамках заключенного договора, что позволяет сторонам адаптировать соглашение под свои индивидуальные потребности и обстоятельства.

Глава 3 Прекращение договоров постоянной и пожизненной ренты и ответственность их сторон

3.1 Основания прекращения договоров постоянной и пожизненной ренты

Можно выделить два типа оснований, по которым договора постоянной и пожизненной ренты могут быть прекращены – общие и специальные.

Как отмечает М.И. Брагинский «глава 26 ГК РФ содержит общие основания прекращения обязательств, которые можно отнести в том числе к договорам постоянной и пожизненной ренты. Среди таких оснований можно выделить прекращение обязательств исполнением, их прекращение по договоренности сторон, а также в случае смерти физического лица или ликвидации юридического лица и т.д.» [3, с. 261].

По мнению А.В. Фадеева, «смерть гражданина может служить основанием для прекращения лишь определенных видов анализируемых договоров, а именно – договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. При этом обязанности, возникающие из договора постоянной ренты, не подпадают под данный вид прекращения» [24, с. 42].

Е.Ю. Волгина отмечает, что «при ликвидации юридического лица невозможно использовать данное обстоятельство в качестве основания для прекращения обязательств по договору постоянной ренты. Это связано с особенностями данного типа договора, где обязанности плательщика ренты передаются вместе с недвижимым имуществом, что является важнейшим условием договора ренты. Постоянная рента характеризуется бессрочностью и возможностью правопреемства, что делает ее особенной по сравнению с другими видами ренты. Например, в договоре пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением участниками выступают исключительно физические лица, что исключает возможность влияния ликвидации юридического лица на исполнение обязательств по ним» [4, с.

35].

Положения, касающиеся именно прекращения договора ренты, закреплены в главе 33 ГК РФ, «в случае применения которых, прекращение обязательств по договору ренты может произойти по специальным основаниям, которые зависят от вида заключенного договора. К таким основаниям относятся расторжение по требованию либо плательщика, либо получателя ренты, смерть гражданина в случае пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением» [3, с. 263].

Как отмечает И.С. Богомолова, «прекращение договора постоянной ренты представляет собой процесс, имеющий свои уникальные особенности, присущие исключительно данному виду соглашения. Договор постоянной ренты обладает определенными уникальными характеристиками, которые оказывают влияние на его прекращение. К числу таких характеристик относятся бессрочный характер данного договора и возможность правопреемства» [2, с. 69]. При этом можно отметить, что вышеуказанные признаки тесно взаимосвязаны между собой, поскольку бесконечный срок действия договора постоянной ренты ставит под вопрос возможности правопреемства в случае изменения субъектов или обстоятельств, необходимость учета долговременных последствий и обеспечения стабильности в отношениях между сторонами.

По мнению Ю.А. Юнусовой, «важным аспектом договора постоянной ренты является возможность правопреемства, что подразумевает возможность передачи прав и обязанностей, вытекающих из данного соглашения, третьим лицам. Правопреемство может осуществляться различными способами, такими как наследственное поручение, цессия (уступка права требования) или в случае реорганизации юридического лица» [29, с. 151].

Как отмечает Т.М. Ниндиева, «в рамках прекращения договоров ренты одним из специфических способов является выкуп. Так, в отношении договора постоянной ренты возможность инициирования процесса

расторжения посредством выкупа имеют как получатель ренты, так и плательщик. Это положение отличает договор постоянной ренты от других форм ренты, так как только в отношении постоянной ренты предусмотрено право выкупа как со стороны получателя, так и плательщика. В процессе формулирования норм, регулирующих основания окончания договора постоянной ренты по желанию плательщика, законодатель уделяет внимание принципу, согласно которому стороны не вправе исключить из условий соглашения положение о возможности отказа плательщика от права на выкуп ренты. Подобные условия признаются недействительными. Тем не менее, предоставление такого права может быть ограничено. Таким образом, стороны могут установить запрет на осуществление процедуры выкупа ренты в течение жизни получателя или определенный срок, но не более 30 лет с момента заключения соглашения. Договор ренты с таким ограничением приобретает алеаторный характер, что означает наличие определенного риска, в то время как договор без таких ограничений лишен подобных аспектов» [14, с. 261].

При этом, «понятие выкупа ренты заключается в выплате плательщиком ренты единовременной суммы – выкупной цены, что приводит к прекращению соглашения о ренте и освобождает стороны от своих обязательств по данному контракту. Условия, касающиеся выкупной цены, могут быть зафиксированы в договоре, если это предусмотрено сторонами. В случае отсутствия указания выкупной цены в договоре, ее размер определяется в соответствии с действующим гражданским законодательством. Например, если имущество было передано для выплаты ренты безвозмездно, включая элементы договора дарения, выкупная цена будет рассчитываться на основе годовой суммы рентных платежей и стоимости переданного имущества. В случаях, когда имущество, переданное для выплаты ренты, было приобретено за определенную плату, что характерно для элементов договора купли-продажи, в состав выкупной цены входит лишь годовая сумма рентных платежей. Это обусловлено тем, что при

передаче имущества за плату, плательщик уже компенсирует рентополучателю стоимость передаваемого имущества» [14, с. 262].

Договор о ренте считается расторгнутым в тот момент, когда плательщик ренты передает рентному кредитору полную сумму выкупной цены, что означает, что окончание рентных обязательств происходит не сразу после получения уведомления, а именно в момент выполнения финансового обязательства по выкупу.

В определенных ситуациях, получатель ренты «имеет право потребовать досрочного прекращения договора постоянной ренты с уплатой плательщиком выкупной цены:

- в случае просрочки плательщиком ренты платежей на срок более одного года;
- в случае признания плательщика ренты неплатежеспособным или при наличии других оснований полагать, что рентные платежи не будут исполняться согласно условиям договора;
- при нарушении обязательств плательщиком по обеспечению регулярных рентных платежей;
- если недвижимое имущество, на которое рассчитаны рентные выплаты, стало общей собственностью или было подвергнуто разделу» [22, с. 495].

Основания, позволяющие рентному кредитору требовать выкупа ренты, не является исчерпывающим, о чем позволяет говорить формулировка абз. 6 ст. 593 ГК РФ.

Можно привести следующий пример из практики: «Б. обратилась в суд с иском о признании незаконным выкупа постоянной ренты. В отношении заключенного договора между гражданкой К. и Ч. было установлено, что ответчик имеет право на выкуп ренты при жизни рентополучателя исключительно с его согласия. После смерти К., ее дочь (истец) наследовала право на рентные выплаты от ответчика. Истец представил ряд доводов в своем требовании: переход права на рентные платежи в порядке

наследования, не получение уведомления об умысле ответчика расторгнуть сделку по выкупу ренты по не зависящим от него причинам. Ответчик утверждал, что за три месяца до выкупа он отправил уведомление истцу, но Б. не получила его из-за проблем с почтовой доставкой. После трех месяцев ответчик осуществил платеж, подтверждая свое стремление выполнить свои обязательства, что подтверждается соответствующим платежным поручением. По решению суда данный иск не был удовлетворен» [17].

Как отмечает А.В. Мищенко, «договор пожизненной ренты предоставляет только получателю ренты право на одностороннее расторжение сделки, в отличие от договора постоянной ренты, где плательщик ренты лишен этого права. Причина заключается в том, что договор пожизненной ренты имеет временную природу и завершается смертью рентополучателя» [12, с. 309].

В ситуации, когда плательщик ренты существенно нарушает условия договора, получатель имеет право требовать одностороннего расторжения данного договора. Существенным нарушением считается такое действие одной из сторон, которое значительно ограничивает или искажает ожидания другой стороны относительно условий сделки. Этот механизм, позволяющий получателям ренты инициировать расторжение договора в случае серьезных нарушений, предоставляет им необходимую гибкость и защиту от потенциальных нарушений со стороны плательщика. Таким образом, получатель ренты может быть уверен в том, что его интересы будут защищены, и он сможет оперативно реагировать на неблагоприятные изменения в исполнении обязательств. В то же время, отсутствие схожего права у плательщика в таких контрактах обеспечивает устойчивость и предсказуемость для получателя.

В отношении пожизненной ренты, получатель ренты имеет право на расторжение договора, если рентные выплаты приходят ниже установленного законом порога. При этом, «в случае существенности нарушения условий договора ренты, например, когда рентополучатель

уплачивает ренту ниже установленного уровня прожиточного минимума, рентный кредитор имеет право на обращение к ответным мерам, включая выкуп ренты или расторжение данной сделки с возмещением ущерба» [12, с. 310].

В договоре пожизненной ренты процесс формирования выкупной цены представляет собой важный аспект, аналогичный процессу в договоре постоянной ренты, но имеющий свои особенности. Как отмечает А.В. Фадеев, «существуют два основных сценария формирования выкупной цены в рамках договора пожизненной ренты. Первый вариант включает случаи, когда имущество передано рентоплательщику за определенную плату. В таких ситуациях согласно гражданскому законодательству выкупная цена состоит только из годовой суммы рентных платежей. Второй вариант предполагает передачу имущества рентным должником бесплатно под условием выплаты ренты. В этом отношении, выкупная цена включает в себя годовые рентные платежи и стоимость переданного имущества» [24, с. 42]. Согласно общему правилу, стоимость имущества определяется по аналогии с аналогичным имуществом на рынке.

В отношении договора пожизненной ренты, важно обратить внимание на последствия его расторжения и особенности возможности получателя ренты требовать возврата переданного имущества. Как отмечает Ю.В. Руднева, «данное право возникает при соблюдении двух важных условий. Так, первое условие касается существенного нарушения условий договора со стороны плательщика ренты. Второе условие предполагает, что имущество было передано под выплату ренты бесплатно. Только при наличии обоих этих условий рентополучатель приобретает право требовать возврата переданного имущества в случае расторжения договора. При наличии этих обстоятельств получатель ренты может потребовать вернуть ему переданное под выплату ренты имущество с зачетом стоимости этого имущества в счет выкупной цены» [21, с. 54].

Исследователи отмечают, что «согласно условиям договора

пожизненного содержания с иждивением, получатель ренты имеет возможность запросить расторжение контракта в случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств. Лицо, принимающее ренту, вправе требовать возврата переданного для оплаты ренты имущества или выплаты выкупной суммы, если плательщик не соблюдает или ненадлежащим образом выполняет свои обязательства по договору. Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 605 ГК РФ закреплено, что плательщик ренты не имеет права потребовать от получателя ренты возмещения расходов на его содержание в течение срока действия договора» [22, с. 495].

Можно привести следующий пример из практики: «после смерти Б. его дочь обратилась в суд с требованием о прекращении договора пожизненного содержания с иждивением и возврате имущества, указывая на невыполнение ответчиком своих обязанностей по уходу и содержанию ее отца, ссылаясь на процессуальное правопреемство. Нижестоящие судебные инстанции отклонили иск дочери Б., поскольку рассматриваемые споры не предусматривали подтверждение наличия правопреемства, учитывая неотъемлемую связь прав рентополучателя с его личностью. Верховный суд РФ высказал иное мнение, основываясь на том, что притязания дочери Б. связаны не с выполнением обязательств ответчиком, связанным с личностью получателя, а с прекращением договора и возвратом недвижимого имущества. Суд пришел к заключению, что указанные требования имеют имущественный характер, что открывает возможность правопреемнику действовать в судебном процессе» [15].

Таким образом, договор ренты может быть расторгнут по различным общим и специальным основаниям. Одним из ключевых специальных оснований является возможность выкупа ренты, что является значительной особенностью данного типа соглашения. В рамках договора постоянной ренты право на выкуп ренты занимает центральное место и может быть инициировано любой из сторон, участвующих в соглашении. Как отмечают исследователи, «если плательщик ренты намерен воспользоваться своим

правом на выкуп, он должен уведомить получателя ренты о своем намерении не позднее чем за три месяца до планируемой сделки. В условиях договора постоянной ренты не предусмотрена возможность установления запрета на выкуп ренты для плательщика. Это означает, что плательщик имеет полное право на осуществление выкупа в любое время, что обеспечивает ему определенную степень свободы в управлении своими обязательствами. При этом, если передача имущества под выплату ренты была осуществлена безвозмездно и в условиях договора присутствуют элементы договора дарения, выкупная цена будет рассчитываться исходя из годовых рентных платежей и стоимости имущества. В случае же, если соглашение содержит аспекты сделки купли-продажи, выкупная цена определяется исключительно по годовой сумме ренты, поскольку стоимость имущества уже была уплачена плательщиком в момент его передачи» [24, с. 42].

Договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением устанавливают определенные ограничения, касающиеся права на выкуп ренты. В частности, только рентополучатель имеет исключительное право на осуществление выкупа, а плательщик ренты не может инициировать этот процесс по своему усмотрению. Данное ограничение обусловлено специфическими особенностями этих типов договоров, которые имеют срочный характер и играют значимую роль в общественных отношениях. Такое положение дел можно объяснить тем, что пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением направлены на обеспечение стабильности и предсказуемости для рентополучателя. Поскольку эти договоры часто связаны с долгосрочными финансовыми обязательствами, важно, чтобы рентополучатель мог рассчитывать на получение регулярных выплат в течение всей своей жизни. Возможность выкупа ренты только по инициативе рентополучателя защищает его интересы и гарантирует, что он не окажется в уязвимом положении. Выкупная цена в указанных соглашениях формируется аналогичным образом, как в случае с договором постоянной ренты.

Необходимо учитывать возможность одностороннего расторжения договора ренты по требованию рентного кредитора в случае существенного нарушения обязательств со стороны плательщика. Так, «считаются существенными нарушениями такие действия, как невыполнение плательщиком своих обязательств по регулярным рентным платежам или предоставлению необходимого содержания; задержка в уплате ренты; а также выплата сумм рентных платежей, ниже установленного законом минимума» [14, с. 261]. Эти обстоятельства могут служить основанием для одностороннего прекращения договора ренты, предоставляя рентному кредитору необходимые правовые механизмы для защиты своих интересов в случае нарушения условий договора со стороны плательщика.

Как отмечает Т.М. Нинциева, «при расторжении договора пожизненной ренты по инициативе получателя ренты возникает ряд правовых последствий. Получатель ренты вправе требовать компенсации убытков и возврата имущества, если оно было передано рентоплательщику безвозмездно. При досрочном прекращении соглашения о пожизненном содержании с иждивением, кредитор обладает правом на возврат недвижимого имущества или выкуп ренты в случае неисполнения обязательств со стороны рентного должника» [14, с. 262]. Плательщик ренты не имеет права требовать возмещения затрат, связанных с содержанием получателя ренты, что гарантирует соблюдение прав и обязанностей сторон при завершении договорных отношений по пожизненной ренте.

3.2 Ответственность сторон договоров постоянной и пожизненной ренты

Гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательств является важным аспектом любого договора и договора постоянной и пожизненной ренты не являются исключением, поскольку нормы, регулирующие их, предусматривают специальные вопросы ответственности

сторон за невыполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

Статья 588 ГК РФ предусматривает ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты рентных платежей. Как отмечают исследователи, «под просрочкой понимается несоблюдение плательщиком установленного срока для выплаты ренты. Например, в случае заключения договора постоянной ренты стороны договариваются о выплате ренты кварталю. При нарушении этого срока плательщик обязан уплатить проценты получателю ренты в качестве меры ответственности. Размер таких процентов может быть определен сторонами при заключении договора, а в случае отсутствия такого соглашения размер процентов устанавливается в соответствии со ст. 395 ГК РФ» [13, с. 262].

Вместе с тем, если к рентным отношениям применять норму, предусмотренную ст. 395 ГК РФ, тогда правильнее говорить о процентах за пользование чужими денежными средствами, а не о неустойке. Так, М.М. Брагинский обращает внимание на то, что, «если в договор ренты не включено положение о размере процентов, подлежащих уплате со стороны плательщика ренты в случае просрочки, тогда нормы ст. 588 ГК РФ не действуют» [3, с. 216]. Однако данную точку зрения не разделяют все исследователи, например, Т.М. Нинциева утверждает, что «проценты за пользование чужими средствами и неустойка эквивалентны, и ст. 12 ГК РФ о методах защиты гражданских прав не содержит аналогии между процентами и неустойкой» [14, с. 261]. При этом, Г.И. Жаркова и В.А. Жиганова отмечают, что «процент за пользование чужими денежными средствами представляет собой особую форму ответственности, которая не совпадает ни с убытками, ни с неустойкой» [8, с. 213].

Если договор постоянной ренты предполагает, что рентные платежи будут производиться в денежной форме, то в таком случае возможно применение взимания процентов за просрочку в осуществлении этих выплат. Аналогичная ситуация наблюдается и в отношении договора пожизненной ренты, который также ограничивается только денежной формой ренты.

Таким образом, в случаях, когда рентные платежи осуществляются в виде денежных средств, стороны могут рассчитывать на применение мер ответственности за задержку в их выплате. Это создает дополнительные стимулы для плательщиков ренты соблюдать условия договора и производить платежи в срок, что, в свою очередь, защищает интересы рентополучателей и способствует стабильности финансовых отношений между сторонами.

Как отмечает Ю.В. Руднева, «когда стороны заключают договор о пожизненном содержании с иждивением, который обычно исполняется путем предоставления содержания, включающего уход, обеспечение жильем, питанием и прочими услугами, рекомендуется включить в условия договора положение об ответственности со стороны плательщика за задержку в уплате рентных платежей. В данной связи, за нарушение плательщиком срока выплаты ренты рационально применять неустойку» [21, с. 53]. Таким образом, предлагается изложить ст. 588 ГК РФ следующим образом: «За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает неустойку в установленном договором ренты размере до фактического исполнения обязательства».

Как отмечают Г.И. Жаркова и В.А. Жиганова, «одним из важных оснований для привлечения плательщика ренты к ответственности является значительное нарушение им своих обязанностей по выплате рентных платежей в натуральной форме, возложенных на него согласно условиям договора. Данная ситуация актуальна как для договора постоянной ренты, где способом предоставления является выполнение работ, оказание услуг и подобное, так и для договора о пожизненном содержании с иждивением. Например, существенным нарушением можно считать ситуацию, когда плательщик по договору пожизненного содержания с иждивением не обеспечивает рентополучателя необходимым уходом, жильем, питанием и иными услугами. При наступлении указанных обстоятельств рентополучатель имеет право на требование о расторжении анализируемого

договора» [8, с. 216].

Так, «по одному из дел К. подал иск к Б. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, обосновывая свои требования тем, что Б. не выполняла свои обязательства согласно условиям договора, который предполагал, что она будет обеспечивать его одеждой, питанием, уходом, помощью, а также оплачивать услуги жилищно-коммунального обслуживания, позволяя ему проживать в указанной квартире. Однако ответчица не исполняла обязательства по предоставлению содержания и оказанию ухода. В письменном виде К. уведомил Б. о расторжении договора, однако не получил ответа, в результате чего было подано исковое заявление в суд с требованием о расторжении договора, аннулировании ее права собственности на квартиру и возвращении последней в собственность истца. Суд, рассматривающий данное дело, полностью удовлетворил исковые требования К.» [18].

Еще одним важным аргументом для привлечения плательщика ренты к ответственности является его несоблюдение обязательства по поддержанию имущества, переданного ему в ренту, в состоянии, которое не ухудшает его стоимость. Это обязательство имеет критическое значение, так как оно напрямую связано с сохранением ценности имущества и его нормальным состоянием. Следует отметить, что нарушение этой обязанности может стать основанием для начала юридических процедур против плательщика. Правомерность таких требований основывается на его законной ответственности обращаться с переданным имуществом с должной заботой и вниманием, что необходимо для обеспечения его сохранности и предотвращения снижения его стоимости.

Если плательщик ренты не выполняет данное условие договора, это может привести к серьезным юридическим последствиям. К ним относятся принудительные меры по исполнению обязательств, направленные на сохранение имущества в надлежащем состоянии, а также возможность возмещения ущерба, который мог быть причинен в результате ухудшения его

состояния или стоимости. Таким образом, несоблюдение плательщиком обязанности сохранения имущества в надлежащем состоянии является веским основанием для обоснования его юридической ответственности.

Как отмечают исследователи, «особенность договора пожизненного содержания с иждивением выражается и в характерной только для него причине применения к рентоплательщику мер ответственности. Эти основания могут возникать даже после того, как получатель ренты ушел из жизни. Это обосновано сущностью договора пожизненного содержания с иждивением, так как в таком договоре может быть оговорено требование к должнику по ренте в оплате ритуальных услуг после смерти получателя ренты. Неисполнение этого обязательства может привести к необходимости привлечения плательщика к ответственности по требованию наследников рентополучателя. Хотя, как правило, права получателя ренты не переходят на наследников и договор пожизненного содержания с иждивением прекращается при смерти кредитора ренты, однако те права, которые не были прекращены, должны передаваться по наследству, и наследники законным образом обладают правом на защиту данных прав в случае их нарушения. Различным образом необходимо рассматриваться право на оплату ритуальных услуг, чтобы исключить возможность уклонения плательщика ренты от исполнения своей обязанности, предусмотренной в договоре» [25, с. 191].

При этом, «положения ст. 596 ГК РФ предусматривают механизм субсидиарной ответственности плательщика ренты в случае отчуждения переданного ему для выплаты ренты имущества в пользу третьего лица. Суть данной нормы заключается в том, что при передаче права собственности на такое имущество другому лицу, этому новому собственнику переходят и обязанности, установленные договором ренты, в силу того, что рента является обременением этого имущества. В случае невыполнения этим лицом обязанностей, которые перешли к нему по договору, прежний собственник несет субсидиарную ответственность. Получатель ренты в

подобной ситуации должен сначала обратиться с требованием к основному должнику, например, о возврате переданного для выплаты ренты недвижимого имущества, и лишь в случае отказа или отсутствия ответа может обратиться с тем же требованием к лицу, несущему субсидиарную ответственность» [25, с. 192]. Таким образом, с учетом специфики положений ст. 596 ГК РФ, процедура обращения с требованиями в случае отчуждения имущества, подлежащего ренте, строится на принципах субсидиарной ответственности и последовательности действий по защите интересов получателя ренты.

Помимо субсидиарной ответственности, имущественная ответственность может также принимать форму солидарной ответственности. В данном отношении важно отметить, что условия, прописанные в договоре о ренте, могут служить основой для применения солидарной ответственности. Эти условия четко определяют, каким образом будет распределяться ответственность между плательщиком ренты и новыми собственниками имущества. Солидарная ответственность означает, что все участники, указанные в договоре, несут полную ответственность за выполнение обязательств. Это может быть особенно актуально в ситуациях, когда несколько лиц вовлечены в сделку, и их действия или бездействия могут повлиять на выполнение условий договора. В случае возникновения задолженности по рентным платежам, получатель ренты имеет право требовать исполнения обязательств как от плательщика, так и от новых собственников, что обеспечивает дополнительную защиту его интересов.

Как отмечает Ю.В. Руднева, «в некоторых случаях может быть применена долевая ответственность, возникающая в тех ситуациях, когда недвижимое имущество, переданное по договору ренты, принадлежит нескольким наследникам. При этом, получатель ренты вправе требовать расторжения данного договора, так как наличие нескольких плательщиков ренты существенно усложняет управление данным правоотношением» [21, с. 53]. Следовательно, применение долевой ответственности возможно в

случаях, когда имущество передается нескольким лицам, что может привести к необходимости разделения обязательств и ответственности между ними.

При рассмотрении вопроса о риске случайной гибели переданного имущества важно учитывать, на какой стороне лежит данная ответственность. Как отмечает Ю.А. Юнусова, «определение распределения рисков зависит от конкретного вида договора ренты, который заключается между сторонами. Например, в ситуации с договором постоянной ренты риск случайной гибели имущества, переданного безвозмездно под выплату ренты, возлагается на плательщика. В случае, если передача имущества произошла за плату, плательщик имеет право потребовать изменения условий выплаты или договора в целом при возникновении подобной ситуации» [30, с. 38].

В отношении договора пожизненной ренты А.А. Григорьева справедливо отмечает, что «гибель или повреждение переданного имущества не освобождает плательщика ренты от его обязанностей по договору. Это означает, что даже в случае утраты или повреждения имущества, плательщик все равно обязан исполнять свои обязательства согласно условиям договора» [7, с. 69]. Таким образом, в зависимости от типа договора ренты риски и ответственность за случайную гибель переданного имущества могут носить различный характер и подлежат соответствующей оценке и разграничению в рамках соглашения между сторонами.

В судебной практике последнее время наблюдается увеличение числа судебных исков, направленных на признание недействительности договоров дарения, при этом суды часто выносят решение в пользу истцов, которые считали, что заключают договор о пожизненном содержании с иждивением.

Так, «в суд было подано исковое заявление о признании договора дарения, заключенного между Х. и Л., недействительным. Истец указывал, что при заключении договора он был дезинформирован относительно его реальной сущности и рассматривал его как договор о пожизненном содержании. Соглашение было оформлено в простой письменной форме, без участия третьих лиц, способных прояснить истинный характер сделки для Х.

Он ожидал, что ответчица будет обеспечивать ему уход, оплачивать коммунальные услуги, приобретать необходимые медикаменты. Договор дарения не был целью истца, поскольку он не располагал другим жильем. Судом требования Х. были удовлетворены, договор был расторгнут, а право собственности Л. на переданное имущество было аннулировано» [20].

Можно сформулировать общий вывод, что по отношению к плательщику ренты применяются практически все меры ответственности, установленные в ГК РФ.

Такая практика обусловлена значимостью обеспечения надлежащей защиты и прав получателя ренты и обеспечения его законных интересов. Плательщик обладает более привилегированным статусом, так как при осуществлении выплат ренты приобретает право собственности на переданное имущество. Он несет ответственность за просрочку платежей, сохранение имущества, выполнение условий договора и оплату ритуальных услуг.

В договоре постоянной ренты риск случайной гибели переданного безвозмездно имущества лежит на плательщике. Вместе с тем, если имущество было передано за определенную плату, плательщик имеет право потребовать изменения условий или прекращения своих обязательств в согласованных случаях.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Договор ренты и рента как юридическая категория представляют собой важный элемент системы гражданско-правовых договоров, регулирующий отношения по передаче собственности и получению вознаграждения за ее использование. В данном отношении рента представляет собой регулярные имущественные поступления, денежные средства или их эквивалент в натуральной форме, которые собственник передаваемого имущества получает взамен за отчуждение своей собственности. В ходе проведенного исследования были выделены следующие виды ренты – постоянная рента и пожизненная рента, которая имеет подвид – пожизненное содержание с иждивением.

Можно выделить следующие особенности анализируемого гражданско-правового договора: прежде всего, следует обратить внимание на его длительность, поскольку понятие долгосрочных арендных отношений тесно связано с самим договором аренды. Также можно выделить рисковую природу данного соглашения, проявляющуюся в том, что сторона, принимающая арендную плату, не в полной мере может быть уверена в регулярности предоставления материальной поддержки и в достаточности арендных платежей для поддержания приличного уровня жизни. Помимо этого, договор ренты отличается возмездным характером, что подчеркивает важность взаимных обязательств сторон. Можно выделить также признак следования, который заключается в том, что обременительный характер ренты не ложится непосредственно на участников соглашения, а на объект недвижимости, являющийся его предметом.

Существенные условия договора ренты включают в себя предмет данного договора, точную формулировку условий рентных платежей и выбор механизма обеспечения выполнения обязательств. Предметом договора

ренты может быть различное имущество, включая движимое, недвижимое, денежные средства или документы. В отношении формы выплат ренты, стороны могут договориться о различных вариантах, включая комбинацию денежных средств и предоставление услуг. Выбор механизма обеспечения исполнения обязательств зависит от переданного в ренту имущества – недвижимого или движимого.

Содержание анализируемого договора включает в себя обязанность плательщика ренты своевременно, в установленном договором порядке и размере платить ренту. Данная норма, содержащаяся в ст. 583 ГК РФ является общей, и она конкретизируется, исходя из специфики существующих видов договора ренты. Опираясь на общепринятую трактовку договора ренты, можно резюмировать, что рентополучатель может требовать предоставить ему рентные платежи в денежной или натуральной форме в срок, что устанавливается заключенным договором.

Договор ренты может быть расторгнут по различным общим и специальным основаниям. Одним из ключевых специальных оснований является возможность выкупа ренты, что является значительной особенностью данного типа соглашения. В договоре постоянной ренты ключевое значение имеет право на выкуп ренты, которое может быть инициировано любой из контрагентов. Плательщик ренты, желающий воспользоваться этим правом, обязан уведомить получателя ренты о своем желании не позднее чем за три месяца до предполагаемой сделки. Важно отметить, что в рамках договора постоянной ренты отсутствует возможность включения запрета на возможность выкупа ренты для плательщика. Если передача имущества под выплату ренты была осуществлена безвозмездно и в условиях договора присутствуют элементы договора дарения, выкупная цена будет рассчитываться исходя из годовых рентных платежей и стоимости имущества. В случае же, если соглашение содержит аспекты сделки купли-продажи, выкупная цена определяется исключительно по годовой сумме ренты, поскольку стоимость имущества уже была уплачена плательщиком в

момент его передачи.

Договоры пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением исключают возможность выкупа ренты по требованию плательщика ренты, поскольку исключительным правом на осуществление выкупа обладает только рентополучатель. Подобное ограничение объясняется особенностями данных договоров, включая их срочный характер и важность для общественных отношений. Выкупная цена в указанных соглашениях формируется аналогичным образом, как в случае с договором постоянной ренты.

При анализе условий договора ренты необходимо учитывать возможность его одностороннего расторжения по требованию рентного кредитора в случае существенного нарушения обязательств со стороны плательщика. Считаются существенными нарушениями, содержащимися в изучаемом документе, такие действия как невыполнение плательщиком своих обязательств по регулярным рентным платежам или предоставлению необходимого содержания; задержка в уплате ренты; а также выплата сумм рентных платежей, ниже установленного законом минимума. Эти обстоятельства могут служить основанием для одностороннего прекращения договора ренты, предоставляя рентному кредитору необходимые правовые механизмы для защиты своих интересов в случае нарушения условий договора со стороны плательщика.

При расторжении договора пожизненной ренты по инициативе получателя ренты возникает ряд правовых последствий. Получатель ренты вправе требовать компенсации убытков и возврата имущества, если оно было передано рентоплательщику безвозмездно. При досрочном прекращении соглашения о пожизненном содержании с иждивением, кредитор обладает правом на возврат недвижимого имущества или выкуп ренты в случае неисполнения обязательств со стороны рентного должника. Плательщик ренты не имеет права требовать возмещения затрат, связанных с содержанием получателя ренты, что гарантирует соблюдение прав и

обязанностей сторон при завершении договорных отношений по пожизненной ренте.

Как показало проведенное исследование, по отношению к плательщику ренты применяются практически все меры ответственности, установленные в ГК РФ. Такая практика обусловлена значимостью обеспечения надлежащей защиты и прав получателя ренты и обеспечения его законных интересов. Плательщик обладает более привилегированным статусом, так как при осуществлении выплат ренты приобретает право собственности на переданное имущество. Он несет ответственность за просрочку платежей, сохранение имущества, выполнение условий договора и оплату ритуальных услуг. В договоре постоянной ренты риск случайной гибели переданного безвозмездно имущества лежит на плательщике. Вместе с тем, если имущество было передано за определенную плату, плательщик имеет право потребовать изменения условий или прекращения своих обязательств в согласованных случаях. Утрата имущества по договору пожизненной ренты не является основанием для отказа в выплате ренты.

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие предложения по совершенствованию норм действующего законодательства в отношении договоров постоянной и пожизненной ренты:

- в отношении обеспечения исполнения рентного договора, при передаче недвижимого имущества под выплату ренты, помимо залога, может быть использовано право вещных выдач в качестве альтернативного средства обеспечения. Действующее гражданское законодательство в настоящее время также не содержит положений о праве вещных выдач. Вместе с тем, эффективность использования вещной выдачи в рентных договорах заключается в возможности обеспечения исполнения обязательств на более гибких условиях, где установление конкретного срока может быть затруднительным из-за специфики рента. В то же время, практическое применение залога

может оказаться менее удобным и универсальным в отношении рентных отношений, где временные рамки могут быть менее определенными. В отношении пожизненной ренты, срок действия договора зависит от продолжительности жизни гражданина. Постоянная рента, в свою очередь, характеризуется отсутствием конкретного срока и является бессрочной. В этом отношении применение права вещной выдачи может быть более гибким и эффективным в обеспечении исполнения рентных обязательств, особенно в случаях, когда невозможно определить точный срок завершения исполнения. Предлагается дополнить п. 1 ст. 587 ГК РФ нормой в следующей редакции: «По соглашению сторон право залога может быть заменено правом вещной выдачи».

- за нарушение плательщиком срока выплаты ренты рационально применять неустойку. В данной связи предлагается внести в ст. 588 ГК РФ следующее положение: «За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает неустойку в установленном договором ренты размере до фактического исполнения обязательства».

Список используемой литературы и используемых источников

1. Антоненко Е.И., Елькина Ю.А. Сравнительно-правовой анализ видов договоров ренты // Вопросы развития права и управления в современных условиях: сборник материалов научной конференции. – Саратов, 2022. С. 53-57.
2. Богомолова И.С. Актуальные проблемы теории и практики при реализации договора ренты // Актуальные проблемы науки и практики: сборник трудов научно-практической конференции. – Гатчина, 2022. С. 68-71.
3. Брагинский М.И. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2014. – 566 с.
4. Волгина Е.Ю. Понятие и виды договоров ренты // Юриспруденция, государство и право: актуальные вопросы и современные аспекты. Сборник статей родной научно-практической конференции. – Пенза, 2023. С. 34-37.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
7. Григорьева А.А. Актуальные проблемы правового регулирования договора постоянной ренты // Актуальные проблемы частного права в условиях модернизации российского общества: материалы научно-практической конференции. – Тула, 2022. С. 68-72.
8. Жаркова Г.И., Жиганова В.А. Ответственность по договору ренты и пожизненного содержания с иждивением // Вестник Академии управления и производства. 2023. № 3. С. 211-218.
9. Корнилова Н.В. Договор ренты в системе договоров о передаче имущества в собственность. – Хабаровск, 2022.

10. Корнилова Н.В. О признаках договора ренты // Аграрное и земельное право. 2022. № 8. С. 67-69.
11. Лукина И.М., Горбань А.О. Понятие и условия договора ренты, его юридические характеристики // Правовая позиция. 2022. № 3. С. 22-35.
12. Мищенко А.В. Понятие ренты. Основные признаки ренты как гражданско-правового договора // Вестник науки. 2023. № 10. С. 307-311.
13. Молева Г.В., Юматова О.А. К вопросу об отдельных проблемах гражданско-правового регулирования договора ренты // Вестник Академии управления и производства. 2023. № 2. С. 260-267.
14. Нинциева Т.М. Некоторые аспекты договора ренты // *Advances in Science and Technology*. Сборник статей научно-практической конференции. – М., 2023. С. 261-262.
15. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.04.2023 № 8-КГ23-2-К2 // СПС Консультант Плюс
16. Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 10.04.2023 по делу 2-259/2023 // СПС Консультант Плюс
17. Решение Ленинского районного суда г. Новороссийск от 23.07.2023 по делу № 2-552/2023 // СПС Консультант Плюс
18. Решение Пролетарского районного суда г. Тула от 16.07.2023 по делу № 2-1333/2023 // СПС Консультант Плюс
19. Решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 15.05.2023 по делу 2-149/2023 // СПС Консультант Плюс
20. Решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 02.07.2023 по делу № 2-296/2023 // СПС Консультант Плюс
21. Руднева Ю.В. Договор ренты: особенности правового регулирования // Вопросы экономики и права. 2023. № 180. С. 52-56.
22. Старостин М.С. Проблемы договора ренты и его виды в гражданском законодательстве России // Актуальные проблемы юридической науки и правоприменительной практики: сборник материалов научно-практической конференции. – Чебоксары, 2021. С. 492-496.

23. Старостин М.С. Проблемы применения договора ренты и особенности реализации отдельных видов ренты // Право, экономика и управление: актуальные вопросы. Сборник материалов научно-практической конференции. – Чебоксары, 2021. С. 137-139.

24. Фадеев А.В. Проблемы института договора пожизненной ренты // Вопросы экономики и права. 2023. № 181. С. 40-46.

25. Федосеев П.С., Пономарь В.А. К вопросу о признаках договора ренты // Актуальные проблемы частного и публичного права: сборник трудов научно-практической конференции. – Волгоград, 2024. С. 189-193.

26. Чернокоженко С.С., Татусь К.С. История развития и особенности договора ренты в Российской Федерации // Вопросы науки: потенциал науки и современные аспекты. Сборник трудов научно-практической конференции. – Анапа, 2021. С. 70-76.

27. Шевченко А.В. Договоры ренты в системе российского права // Global and Regional Research. 2022. № 3. С. 188-197.

28. Шмигель А.А. Понятие, сущность и основные элементы договора пожизненной ренты // Вестник науки. 2023. № 11. С. 489-492.

29. Юнусова Ю.А. Актуальные проблемы договора ренты // Правосудие на современном этапе: сборник материалов научно-практической конференции. – Чита, 2022. С. 150-152.

30. Юнусова Ю.А. Особенности и практические проблемы применения договора ренты как алеаторной сделки // Цивилист. 2022. № 4. С. 36-39.