

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 Проблемы правового регулирования договоров постоянной ренты в
гражданском праве

Обучающийся

А.В. Паралюш

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

В.Ф. Вагапов

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

Тольятти 2025

Аннотация

Выпускная квалификационная работа содержит исследование теоретических и практических вопросов, связанных с проблемами правового регулирования договоров постоянной ренты в гражданском праве.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается с одной стороны, большим интересом к теме правового регулирования договоров постоянной ренты в гражданском праве, с другой стороны, ее недостаточной разработанностью. Доказательством этого служит перечень использованных в работе научных статей по данной тематике.

Работа структурирована. Она состоит из: введения, трех глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения, библиографического списка.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых, определены соответствующие задачи.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку выявленные в ней правовые пробелы исследуются комплексно. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее законодательство с целью его совершенствования.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Общая характеристика договора постоянной ренты в гражданском праве.....	7
1.1 Понятие и правовая природа договора постоянной ренты	7
1.2 Особенности договора постоянной ренты	11
Глава 2 Заключение и прекращение договора постоянной ренты: проблемы законодательного регулирования	24
2.1 Порядок заключения договора постоянной ренты	24
2.2 Стороны и содержание договора постоянной ренты.....	32
2.3 Особенности прекращения договора постоянной ренты и его правовые последствия.....	34
2.4 Виды ответственности в договорах постоянной ренты	39
Глава 3 Проблемы судебной практики и пути совершенствования регулирования договора постоянной ренты	52
3.1 Анализ судебной практики правового регулирования договоров постоянной ренты.....	52
3.2 Пути совершенствования законодательства в сфере правового регулирования договора постоянной ренты	58
Заключение	70
Список используемой литературы	73

Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы. Институт договора постоянной ренты можно назвать одним из молодых институтов российского законодательства, именно поэтому существуют проблемы правовой регламентации таких договоров.

Во-первых, среди споров, возникающих в связи с заключением и исполнением договора ренты, объектом которого является недвижимое имущество, наиболее распространенным является группа споров, связанных с предъявлением получателями ренты исков о расторжении договора ренты или договора пожизненного содержания с иждивением в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) плательщиком ренты связанных с выплатой ренты обязательств на основании статей 599 и 605 ГК РФ.

Во-вторых, постоянная рента является разновидностью рентных отношений, о чем свидетельствует положение п. 2 ст. 583 ГК РФ, но при этом гражданское законодательство не предусматривает определение договора постоянной ренты.

Необходимо подчеркнуть, что правоотношения, связанные с рентой, требуют всестороннего и тщательного анализа в контексте действующего гражданского законодательства Российской Федерации. В частности, специфические аспекты правового регулирования рентных соглашений требуют дальнейшего развития и усовершенствования.

Степень научной разработанности выпускной квалификационной работы. На современном этапе развития юридической науки отмечается дефицит комплексных исследований, посвящённых анализу соотношения между законодательно установленными нормами, регулирующими договор ренты, и практикой их применения в судебной системе.

В контексте изучения исторического экскурса в области ренты важно отметить значительный вклад в научное исследование, внесённый такими

исследователями, как К. Н. Анненков, И. Л. Брауде, А. Ерошенко, Н. Коняев, В. Круглов, В. Маслов, С. Меерзон, К. Победоносцев, В. Рясенцев, которые внесли весомый вклад в изучение данной проблематики.

Проблематика правовой сущности договора ренты нашла своё отражение в научных трудах таких авторов, как Ю.В. Бахарева, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.С. Ем, П.В. Крашенинников, К.Г. Нерсисян, А.Н. Тарасенкова, С.Г. Шевцов, Е.А. Яргина, что свидетельствует о значительном интересе к данной теме в юридической науке.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения по проблемам ренты, которые возникают в результате реализации субъектами права распоряжения собственным имуществом согласно рентному законодательству.

Предметом выпускной квалификационной работы выступают нормы действующего гражданского законодательства, а также судебная практика, которая связана с правовым регулированием договоров ренты.

Целью выпускной квалификационной работы является комплексный научно-правовой анализ проблем правового регулирования договоров постоянной ренты в гражданском праве и разработка предложений по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики.

Для достижения поставленной цели поставлены следующие задачи:

- изучить понятие и правовая природа договора постоянной ренты;
- рассмотреть особенности договора постоянной ренты;
- определить порядок заключения договора постоянной ренты;
- рассмотреть стороны и содержание договора постоянной ренты;
- проанализировать особенности прекращения договора постоянной ренты и его правовые последствия;
- охарактеризовать виды ответственности в договорах постоянной ренты;

- провести анализ современных проблем правового регулирования договоров постоянной ренты;
- выявить пути совершенствования законодательства в сфере правового регулирования договора постоянной ренты.

Методологическая основа выпускной квалификационной работы. В ходе изучения темы данной научной работы использовались исторический метод, методы анализа и синтеза, сравнительно-правовой метод, формально-юридический метод, а также обобщения изученного материала и метод прогнозирования.

Теоретическую основу работы составляют труды российских ученых, таких как: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.П. Грибанова, Д.В. Дождева, В.С. Ем, А.А. Ерошенко, О.С. Иоффе, В.Н. Литовкин, Д.И. Мейер, В.В. Меркулов, И.А. Покровский, Ю.В. Романец, О.Н. Садилов, Е.А. Суханов, К.И. Скловский, С.А. Хохлов, Б.Б. Черепашин, Г.Ф. Шершеневич и др.

Информационную базу выпускной квалификационной работы составляют научные труды отечественных авторов в области гражданского права, а также теоретические и практические разработки, посвященные проблемам правового регулирования договора ренты в гражданском праве.

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации (далее – Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Эмпирическую базу исследования составляют материалы судебной практики и статистические данные.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена предметом, целями и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, объединяющих восемь параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика договора постоянной ренты в гражданском праве

1.1 Понятие и правовая природа договора постоянной ренты

В современном гражданском законодательстве рента отнесена к группе институтов гражданского права, связанных с отчуждением (за плату или бесплатно) имущества, которая обеспечивает регулярный гарантированный доход, получаемый лицом в обмен на отчуждение имущества, сопряженный с риском и неопределенностью размера ренты в силу длительности рентных платежей. «Нормы, посвященные рентным отношениям, выделены в отдельную главу второй части ГК РФ. Это глава 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением»» [14].

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме [14].

В период существования СССР концепция ренты не находила отражения в законодательных актах. Она использовалась в основном в рамках договорных отношений, «связанных с передачей права собственности на жилую недвижимость, с условием обеспечения пожизненного права пользования. Данный тип договорных отношений часто подвергался сравнительному анализу с другими формами гражданско-правовых сделок, такими как обмен, дарение и купля-продажа» [28, с.21]. Однако в контексте купли-продажи цена недвижимости устанавливается и подлежит уплате, в то время как дарение предполагает безвозмездную передачу собственности. В отличие от этого, в случае ренты размер периодических выплат не может быть заранее определён.

В соответствии с действующим законодательством можно выделить основные признаки договора ренты:

– «возмездность, поскольку предусматривается встречное удовлетворение;

– реальность, поскольку право требовать выплаты рентных платежей возникает у получателя лишь после передачи принадлежащего ему имущества в собственность плательщика ренты;

– односторонность, поскольку право возникает у одной стороны - получателя ренты, а обязанность у другой - плательщика;

– алеаторность, поскольку элемент риска присутствует во всех видах договора ренты, размер рентных платежей в сумме может сказаться как больше, так и меньше стоимости имущества, которое передано под выплату ренты;

– длительность, поскольку предполагает систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя;

– фидуциарность - фидуциарным является только договор пожизненного содержания с иждивением, поскольку только в этой разновидности ренты отношения сторон носят особый доверительный характер» [28, с.24].

В «современном правовом регулировании наблюдается тенденция к снижению популярности договоров пожизненной ренты и договоров пожизненного содержания с иждивением. Например, в 2020 году и без того непопулярная рента оказалась практически самым редко совершаемым нотариальным действием в столице. Москвичи обращались к нотариусам за удостоверением договоров ренты или пожизненного содержания с иждивением всего 1162 раза. Даже такое редкое явление, как выморочное имущество, когда наследство умершего человека отходит государству, в 2020 году оформлялось нотариусами Москвы чаще, чем рентные отношения» [44].

В ходе аналитического изучения нормативно-правовой базы, регламентирующей рентные отношения, было установлено, что ограниченное использование данного правового института обусловлено недостаточной спецификацией законодательных положений. Конкретно, «статья 33 ГК РФ, которая классифицирует различные виды ренты, такие как постоянная, пожизненная и пожизненного содержания с иждивением, не включает в себя положения, предусматривающие компенсацию затрат плательщика ренты в ситуации прекращения договора по воле получателя ренты» [15].

В рамках анализа ситуаций, характеризующихся недобросовестными действиями кредитора, которые могут проявляться в форме уклонения от исполнения обязательств по осуществлению платежей в адрес дебитора, законодательные нормы предусматривают усовершенствованные и более детализированные механизмы правовой защиты.

В контексте юридического регулирования договорных отношений, особое внимание уделяется ситуации, когда должник способен предоставить документальные доказательства выполнения условий рентного соглашения. К таким доказательствам относятся финансовые документы, включая, но не ограничиваясь, чеки и квитанции, подтверждающие приобретение товаров первой необходимости и медикаментов, а также документы, подтверждающие осуществление платежей, которые свидетельствуют о переводе денежных средств на счет кредитора. В данной ситуации актуализируется проблематика правовой защиты интересов плательщика в случае досрочного прекращения действия договора. Необходимо провести анализ нормативно-правовой базы, регулирующей данные отношения, с целью определения механизмов защиты прав и законных интересов плательщика в рассматриваемом контексте.

В ситуации возврата недвижимого имущества, плательщик сталкивается с отсутствием механизма возврата средств, затраченных на исполнение условий договора. Текущая законодательная база не предусматривает адекватных мер защиты для данной категории граждан, участвующих в договорных отношениях по ренте, что создает правовой вакуум и требует

дальнейшего рассмотрения вопроса о необходимости внесения изменений в законодательство с целью обеспечения справедливости и защиты прав плательщика ренты.

В соответствии с современными требованиями к законодательству, необходимо осуществить корректировку содержания главы 33 ГК РФ. Предлагается дополнить указанный раздел нормативного акта положениями, которые будут детализировать и формализовать обязанности и ответственность сторон в отношениях, связанных с рентными платежами. В частности, предлагается установить четкие и однозначные нормы, определяющие обязательства и ответственность:

- лица, получающего ренту (рентополучателя);
- лица, осуществляющего выплату ренты (рентоплательщика), при этом целесообразно предусмотреть дифференциацию норм в зависимости от категории рентоплательщика, разделив их на добросовестных и недобросовестных. Это позволит создать более прозрачную и справедливую правовую основу для регулирования рентных отношений.

В рамках проведенного анализа, представляется, что одним из ключевых факторов, препятствующих широкому применению института ренты в современной правовой практике Российской Федерации, являются демографические характеристики бенефициаров данного вида договорных отношений. Преимущественно, рента предоставляется лицам пожилого возраста, которые, вследствие своей социальной и психологической уязвимости, подвержены внешним влияниям.

Возрастные граждане могут подвергаться воздействию различных информационных каналов, включая телевизионные программы, публикации в печатных изданиях или неформальные коммуникации в социальной среде, что может привести к возникновению необоснованных опасений относительно угрозы выселения или других негативных последствий. В результате, такие страхи могут мотивировать молодых граждан отдавать предпочтение ипотечному кредитованию как более предсказуемому и менее рискованному

финансовому инструменту, исключаящему неопределенности, связанные с возможным расторжением договора ренты по инициативе пожилых соседей.

Одним из потенциальных механизмов реализации данной идеи может стать введение обязательства по выплате компенсации, что могло бы способствовать снижению рисков для кредиторов и повышению стабильности рентных отношений.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, о том, что законодательные основы рентных отношений в Российской Федерации требуют серьезного переосмысления и корректировки. Вероятно, что после таких изменений доля заключаемых арендных контрактов в стране возрастёт, и аренда продолжит оставаться востребованным и популярным способом обоснования как для жителей старшего поколения, так и для молодого поколения.

1.2 Особенности договора постоянной ренты

В рамках рентного договора, субъектами являются две стороны: рентный должник, который обязан осуществлять платежи, и рентный кредитор, который передает право пользования своей собственностью. Согласно договоренности, рентный кредитор предоставляет право пользования своей собственностью рентному должнику на определенный срок, в обмен на регулярные финансовые выплаты, которые квалифицируются как рента. Эти выплаты осуществляются в течение установленного временного интервала и представляют собой возмещение за предоставление права пользования имуществом.

Плательщик ренты, в свою очередь, принимает на себя обязательство платить деньги за использование имущества, переданного ему в пользование. Законодательство вводит определенные ограничения на участие определенных категорий лиц в договорах ренты, причем ограничения

касаются исключительно стороны рентного кредитора, то есть лица, получающего ренту.

Согласно ст. 589 ГК РФ в качестве получателей постоянной ренты могут выступать граждане, а также некоммерческие организации, в том случае, если это не противоречит законодательству и соответствует целям их деятельности. Помимо вышеуказанного, получатель ренты может вовсе не совпадать с лицом, которое передает имущество под выплату ренты. Например, пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого лица или группы лиц, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В рамках рентных отношений, юридическая ответственность за выполнение финансовых обязательств может быть возложена на различные субъекты, включая как индивидуальные, так и коллективные образования. Данная категория включает в себя как субъектов предпринимательской деятельности, так и организации, действующие в некоммерческом секторе, которые выражают заинтересованность в получении прав на использование имущества, предоставляемого арендодателем в соответствии с условиями договора ренты. Эти субъекты обязаны соответствовать установленным законодательством нормативно-правовым актам, которые регламентируют структуру договора ренты и обеспечивают финансовые гарантии его исполнения. Соблюдение данных условий со стороны участников рентных отношений является критерием, отражающим реальное положение дел, определяемое на стадии оформления арендного соглашения. Это, в свою очередь, служит критерием для кредитора в вопросе о целесообразности установления рентных отношений с данным контрагентом. Способность субъекта исполнять условия рентного договора также может быть определена через юридические нормы, например, если учредительные документы юридического лица содержат положения, ограничивающие его право на заключение рентных договоров.

В ГК РФ прямо указан только предмет договора пожизненного содержания иждивением, а именно – недвижимое имущество (жилой дом, квартира, дача и т.д.).

В рамках анализа правовых норм, закрепленных в статье 583 ГК РФ, следует отметить, что «объектом трансакции по договору ренты выступает имущество, которое подлежит передаче от одной стороны (получателя ренты) к другой стороне (плательщика ренты) в соответствии с условиями, определенными законодательными актами» [15].

В контексте исследования нормативно-правовой базы, регулирующей договорные отношения, необходимо подчеркнуть, что «безналичные финансовые активы, отсутствующие в документальном оформлении ценные бумаги и иные имущественные права, которые выражают требования к исполнению обязательств, не классифицируются как объекты права собственности. Данный факт исключает их потенциальное включение в состав предмета договора о ренте» [8, с.47].

В связи с этим, указанные объекты не могут быть предметом договора ренты, поскольку последний предполагает передачу в пользование вещей, которые соответствуют определённым характеристикам, предусмотренным законодательством.

В соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации, в частности статьи 165 ГК РФ, договор ренты, который не оформлен в нотариально установленной форме, признается недействительным и рассматривается как ничтожный. При нотариальном удостоверении договора ренты нотариус осуществляет проверку на предмет наличия в документе всех существенных условий, необходимых для его законной силы. В случае выявления недостатков, нотариус обязан информировать стороны о необходимости внесения соответствующих корректировок в текст договора. Кроме того, нотариус обязан предоставить сторонам информацию о порядке осуществления плательщиком ренты права на отчуждение имущества, переданного по договору.

Договор ренты, который включает в себя передачу объектов недвижимости с целью осуществления выплат по рентным обязательствам, обязан пройти процедуру государственной регистрации в соответствии с нормами действующего законодательства. Права, зафиксированные в ЕГРН, могут быть оспорены исключительно через судебные инстанции.

На основании анализа положений статьи 584 ГК РФ можно констатировать, что в формулировке данного нормативного акта прослеживается наличие определенного диссонанса. В случае, когда стороны осуществляют нотариальное удостоверение договора об отчуждении недвижимого имущества с условием выплаты ренты в соответствии с требованиями закона, однако пренебрегают его государственной регистрацией, они оказываются в положении субъектов неоформленного договора. В рамках указанной ситуации субъекты правоотношений лишены возможности выдвигать требования, основанные на применении законодательных положений, касающихся признания сделки недействительной. Это обстоятельство сохраняется вопреки тому факту, что в случае несоблюдения установленной процедуры нотариального удостоверения договора о ренте, они имели бы право на подобные действия.

ГК РФ содержит положения, регулирующие процедуры обеспечения исполнения обязательств по выплате ренты, а также устанавливает ответственность за нарушения, связанные с выполнением условий данного договора. Законодательство определяет критерии и методы защиты правомочий лица, получающего ренту, выступающего в роли кредитора, тем самым обеспечивая правовую защиту его интересов.

Согласно положениям статьи 586 ГК РФ, «рентное обременение является правомочием, которое налагается на земельные участки, а также на объекты недвижимости, включая предприятия, здания и сооружения, в рамках обязательств по договору ренты. При передаче недвижимого имущества от лица, обязанного к выплате ренты, к третьим лицам, обязательства, вытекающие из данного договора, переносятся на приобретателя. Таким

образом, рентный кредитор сохраняет право на получение ренты от нового владельца недвижимого имущества, даже если последнее было передано под условие выплаты ренты» [18, с.1273].

В соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации, конкретно согласно пункту 2 статьи 586 ГК РФ, лицо, осуществляющее сделку передачи недвижимого имущества, которое обременено правом ренты, в собственность третьего лица, несет субсидиарную ответственность перед кредитором по рентным обязательствам, возникающим из нарушения условий рентного соглашения. Это положение применяется, если иное не предусмотрено законодательством или условиями самого договора, исключая случаи, когда предусмотрена солидарная ответственность по данным обязательствам.

«Под субъектом, осуществляющим передачу недвижимого имущества, обремененного правом ренты, понимается лицо, обязующееся производить выплаты по ренте до момента фактической передачи имущества.

В рамках рассматриваемой ситуации, субъектом, осуществляющим приобретение недвижимого имущества, выступает приобретатель, который приобрел объект недвижимости, обремененный правом ренты, от лица, имеющего обязательство по уплате указанной ренты» [26, с.525].

В качестве второго субъекта, несущего ответственность в данной правовой ситуации, выступает контрагент, который заключил договорные отношения с рентополучателем, то есть субъект, взявший на себя обязательство по уплате ренты.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 399 ГК РФ, перед тем как предъявлять претензии к должнику, получатель ренты, получающий рентные выплаты, должен предварительно направить свои требования к основному должнику. Под основным должником понимается субъект, который в рамках договора ренты приобрёл право собственности на имущество, и который обязан возвратить указанное имущество в соответствии с условиями рентного соглашения.

В контексте субсидиарной ответственности, перед удовлетворением требований рентополучателя, предоставляющего средства на условиях ренты, плательщик ренты обязан осуществить уведомление основного должника о предстоящем исполнении обязательств. В случае предъявления иска к субсидиарному должнику, основной должник подлежит привлечению к процессуальным действиям в качестве третьего лица. В соответствии с нормами гражданского законодательства, субсидиарный должник, осуществивший исполнение обязательств перед кредитором, приобретает право на регрессное требование к основному должнику. Это право возникает в силу принципа суброгации, который предполагает передачу субсидиарному должнику прав кредитора в отношении основного должника в объеме исполненных обязательств. Основной должник, в свою очередь, обладает правом на представление возражений против требований кредитора, предоставляющего средства на основе договора ренты.

Также законодательство Российской Федерации предусматривает различные формы ответственности, включая субсидиарную и солидарную. В соответствии с нормами, закрепленными в пункте 2 статьи 586 ГК РФ, лицо, выступающее в качестве первоначального плательщика по договору ренты, может привлекаться к солидарной ответственности наряду с лицом, которому осуществляется передача имущества в контексте данного правового акта. В ситуациях, когда имеет место одновременное применение субсидиарной и солидарной ответственности, кредитор, участвующий в рентных отношениях, обладает правом на взыскание обязательств с не менее чем двух должников.

Солидарная ответственность обеспечивает более высокую степень защиты интересов кредитора по сравнению с другими формами ответственности. Включение условия о солидарной ответственности в рентный договор предоставляет кредитору дополнительную гарантию исполнения обязательств. Кроме того, реализация солидарной ответственности может происходить независимо от участия должников, основываясь на положениях действующего законодательства РФ.

Иллюстрацией подобного сценария может выступать контекст, изложенный в п. 3 статьи 60 ГК РФ, который затрагивает вопрос реорганизации юридического лица, выступающего в роли должника по договору ренты. В данной ситуации, в процессе составления разделительного баланса возникает трудность определения правопреемника в обязательстве по осуществлению выплат ренты.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 587 ГК РФ, в случае передачи под выплату ренты земельного участка, либо иного недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты приобретает право залога на это имущество [14].

В рамках данного сегмента нормативного документа осуществляется регламентация правовой нормы, относящейся к возникновению ипотечного права в результате осуществления государственной регистрации соответствующего договора, что находит отражение в положениях федерального законодательства. «В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения рентным должником обеспеченного залогом обязательства рентный кредитор (залогодержатель) по данному обязательству может получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед иными кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество» [14]. «Когда объектом ренты является движимое имущество, договор ренты должен содержать ключевое положение, обязывающее арендатора обеспечить выполнение своих обязательств по осуществлению рентных платежей» [8, с.47].

В соответствии с положениями статьи 329 ГК РФ, такое обеспечение может быть реализовано через применение одного из следующих методов: установление неустойки, создание залогового права, осуществление права удержания имущества должника, привлечение поручительства, использование банковской гарантии, предоставление задатка, а также любой иной способ, предусмотренный законодательством или непосредственно договором.

В статье 588 ГК РФ «законодатель установил ответственность рентного кредитора за просрочку выплаты рентных платежей. Данная ответственность представляет собой обязанность плательщика ренты уплачивать рентному кредитору за просрочку выплаты ренты проценты, которые предусмотрены статьей 395 ГК РФ, если другой размер процентов не установлен договором ренты. В соответствии с положениями указанной статьи, если убытки, которые были причинены рентному кредитору неправомерным использованием его денежными средствами, превышают сумму причитающихся ему процентов, он имеет право требовать от рентного должника возмещения убытков в части, которая превысила такую сумму» [30, с.310].

В результате детального изучения нормативно-правовой базы можно констатировать, что договор ренты представляет собой уникальный сегмент гражданских обязательств, направленных на трансакцию собственности имущества. Согласно положениям статьи 584 ГК РФ, к данному виду договорных отношений предъявляются строгие требования к юридической форме, включая необходимость нотариального заверения и, в случаях передачи объектов недвижимости, их последующей государственной регистрации.

Раскрывая правовую природу договора ренты можно сказать, что «данный договор относится к группе договоров, которые предусматривают отчуждение имущества. Таким образом, договор ренты схож с договором мены, дарения, а также и купли-продажи. Отличительной чертой договора ренты от договора купли-продажи и мены, служит характер встречного удовлетворения, которое предоставляется рентному кредитору за отчуждаемое им имущество» [49, с. 114].

В контексте гражданского права Российской Федерации производится классификация договоров ренты, которая включает три основных вида: постоянную ренту, пожизненную ренту и договор пожизненного содержания с иждивением. Такая классификация обеспечивает четкое определение юридических особенностей каждого из типов ренты, а также способствует

всестороннему осмыслению их правовой природы, функциональной роли и сферы применения. Классификация рентных договоров может быть выполнена на основе разнообразных критериев. Одним из таких критериев является наличие или отсутствие условия о взаимном удовлетворении интересов сторон, в соответствии с которым ренты делятся на возмездные и безвозмездные.

О.С. Иоффе писал, «в правовой характеристике договора ренты, вытекающей из определения, не вызывает сомнений один признак возмездности данного договора, так как каждая из сторон получает от другой встречное удовлетворение, то есть приобретатель в виде жилого дома либо же его части, а отчуждатель – пожизненное содержание» [24, с.294].

Необходимо подчеркнуть, что величина рентных платежей не подлежит предварительному определению, ввиду ее зависимости от срока действия соответствующего договора. В рамках теоретической классификации рентных отношений, осуществляемой на основе времени возникновения обязательств, в юридической доктрине закреплена позиция, согласно которой данная классификация определяется через характер трансакции имущественных прав. Дифференциация между консенсуальными и реальными договорами осуществляется на основании наличия взаимного согласия сторон и фактического акта передачи предмета договора.

Законодатель определяет договор ренты как «реальный (ст. 583 ГК РФ), следует отметить, что и в ГК 1964 г., было отмечено, что отчуждатель «передает ... жилой дом или часть его» приобретателю (ст.253 ГК РСФСР)» [16].

Определенно существовала и иная точка зрения, которая имела немало сторонников, О.С. Иоффе относил «данный договор к консенсуальному, так как моментом заключения договора пожизненного содержания является государственная регистрация, а не реальная передача. Таким образом, если регистрация состоялась, а дом не был передан, все же приобретатель уже являлся собственником этой недвижимости и поэтому обязан содержать

отчуждателя. Момент государственной регистрации означает переход права собственности, так как юридически передача уже состоялась» [9, с.29].

В своем исследовании В.С. Ем предлагает анализировать характеристики договора через призму его предмета. Он акцентирует внимание на условиях передачи имущества, рассматривая договоры как основанные на возмездной или безвозмездной основе, а также классифицируя их в зависимости от того, передаются ли движимые или недвижимые объекты. В этом контексте В.С. Ем «подчеркивает значимость положений пункта 2 статьи 585 ГК РФ, которые регламентируют соответствующие требования к содержанию договора. Таким образом, договор ренты будет являться консенсуальным, если по договору передается движимая вещь за плату. В этом случае, к договору будет применяться правила купли-продажи. Если же движимая вещь передается бесплатно, то данный договор будет считаться реальным, и будут применяться правила о дарении. В случае, когда под выплату ренты передается недвижимое имущество о реальности и консенсуальности договора говорить не приходится, так как правообразующая сила договора ренты возникает только во взаимосвязи с другим юридическим фактом – актом государственной регистрации» [19, с.19].

О противоречивости конструкции договора ренты А.М. Мамаев высказывает свое мнение. «Говоря о том, что, несмотря на то, что законодателем договор ренты сформулирован как реальный, существует и отсылка на ст. 585 ГК РФ что, говорит о его консенсуальности, та как применяются правила купли-продажи. Неприменение этих норм, делает бессмысленной отсылку к ним [27, с.58].

Таким образом, А. М. Мамаев во избежание коллизии норм предложил два варианта – это изменить конструкцию договора ренты и сделать его взаимным и консенсуальным, либо же внести изменения в ГК РФ, где отдельно будет предусматриваться последствия отказа от передачи имущества плательщику ренты. В этом случае отсылка к правилам, закрепленным ст. 585 ГК РФ будет не противоречащей правовой природе договора ренты» [27, с.59].

Исходя из вышеизложенного, представляется возможность внести следующие изменения в ГК РФ: «по общему правилу договор ренты является реальным, а если по договору будет передаваться движимое имущество за плату, то данный договор будет консенсуальным, если в самом договоре стороны не определили иное. Так как, договор ренты во всех случаях остается реальным, данное положение является особо актуальным, когда закон связывает действие договора с момента его заключения».

В рамках юридической науки сложился определённый консенсус относительно классификации договора ренты как алеаторного контракта, то есть сделки, характеризующейся наличием неопределённости в отношении её исхода. В соответствии с условиями договора ренты, сумма рентных выплат, подлежащих уплате кредитором, не является фиксированной.

Некоторые исследователи выдвигают тезис о том, что в контексте классификации финансовых инструментов, пожизненная рента, признаваемая как сделка с повышенным риском, должна также включать в себя постоянную ренту в аналогичную категорию. Данное предположение опирается на анализ потенциальных внешних воздействий, включая значительные флуктуации рыночных цен, политическую неопределённость и динамические изменения в социально-экономическом контексте, которые могут привести к ситуации, когда исполнение обязательств по регулярным выплатам по ренте становится невозможным.

Однако, на наш взгляд, аргументация, связывающая рисковый характер договора ренты с влиянием внешних факторов, не имеет достаточного основания. Риск сделки более корректно объясняется через анализ взаимоотношений сторон контракта, которые вступают в соглашение с осознанием потенциального риска того, что одна из сторон может получить преимущество, на которое рассчитывала, в то время как другая сторона может понести убытки.

В соответствии со ст. 584 ГК РФ договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации.

Из приведенной нормы следует, что «если стороны договора нарушат требование о нотариальном удостоверении договора ренты, то данный договор в силу п.1 ст. 165 ГК РФ будет считаться недействительной сделкой. Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации в силу п.3 ст. 433 ГК РФ будет считаться незаключенной сделкой» [11, с.632].

Договор постоянной ренты представляет собой уникальный и весьма специфический вид обязательств, который имеет свои характерные черты и особенности. Этот договор является одним из способов передачи имущества в пользование, при этом получая взамен регулярные платежи, которые могут быть как фиксированными, так и изменяющимися в зависимости от определенных условий. Данное соглашение влечет за собой определенные юридические обязательства для обеих сторон: рентопользователь обязан поддерживать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора, а рентодатель — осуществлять выплаты, предусмотренные договором, в установленные сроки.

В дополнение к прочему, следует отметить, что одним из существенных аспектов является возможность заключения договора о постоянной ренте как на неограниченный срок, так и на строго определенный период времени с опцией его продления. Такая конструкция договора предоставляет сторонам возможность гибко регулировать условия их взаимодействия, что способствует адаптации к динамично изменяющимся условиям внешней среды. Также стоит отметить, что данный вид договора часто используется в случае передачи недвижимости, земельных участков или других объектов, которые имеют длительную ценность и могут приносить стабильный доход в течение многих лет. Это делает договор постоянной ренты привлекательным инструментом для инвестиций и управления активами.

В заключение, договор постоянной ренты является сложным юридическим инструментом, который требует внимательного изучения и понимания всех его аспектов и условий. Он представляет собой важный элемент в системе гражданских обязательств и может быть использован как эффективное средство для достижения финансовых целей и обеспечения стабильности доходов. После анализа общих черт и специфических особенностей, присущих договору постоянной ренты, представляется возможным сформулировать его дефиницию.

Так, договором постоянной ренты признается соглашение, согласно которому одна сторона, именуемая получателем ренты, передает другой стороне, именуемой плательщиком ренты, имущество в собственность, последний же обязуется в обмен на полученное имущество выплачивать рентные платежи получателю ренты без установления временных рамок выплаты таких платежей.

Глава 2 Заключение и прекращение договора постоянной ренты: проблемы законодательного регулирования

2.1 Порядок заключения договора постоянной ренты

Рента представляет собой сделку, «согласно которой собственник жилья передает его другому лицу на определенных условиях (например, при осуществлении регулярных денежных выплат или иной помощи). При этом собственник «законно остается жить в этой квартире до самой смерти, хотя юридически она уже ему не принадлежит. Несмотря на то, что отдельной формы договора не существует, есть определенные аспекты, которые должны быть отражены в документе» [8, с.47].

Договор ренты является «реальным, возмездным и односторонне обязывающим, рисковым или алеаторным, то есть каждая из сторон может получить встречное удовлетворение в меньшем объеме, чем предоставленное ею. Договор постоянной ренты не имеет срока» [46, с.47].

Отдельной закреплённой формы для договора нет, но «есть пункты, которые необходимо отразить в документе. В договоре прописывают основания перехода права собственности, обязательства плательщика в адрес получателя: периодичность и объём выплат, виды оказываемых услуг и работ. В документе указывают адрес объекта недвижимости, доли в доме, назначение, тип ренты. Желаемый список обязательств зависит от сторон сделки. Договор постоянной ренты считается заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям договора, сопровождающегося передачей имущества от получателя ренты к плательщику рентных платежей, что позволяет говорить о реальности данного договора» [46, с.47].

К существенным условиям рассматриваемого договора относятся «предмет договора и размер рентных платежей. Имущество, которое передается от получателя ренты в собственность плательщика ренты, может

быть, как движимым, в том числе это и ценные бумаги, так и недвижимым. При этом оно не должно быть изъято из гражданского оборота, а плательщик ренты должен иметь достаточный объем правоспособности, позволяющей обладать таким имуществом. Плательщик ренты, становясь собственником рентного имущества, наделяется, как и иные собственники, обязанностью нести бремя его содержания, проявляющееся в поддержании его надлежащего состояния, уплате налогов и сборов, иных затратах и расходах, независимо от того, что за получателем ренты сохраняется право пользования таким имуществом» [50, с.50].

В договоре «указывается основание для передачи права собственности, обязательства плательщика перед получателем (например, периодичность и размер платежей, вид услуг или строительства). В документе указывается адрес объекта недвижимости, доля совладельцев в доме, назначение и вид ренты. Какие обязательства возникают, зависит от сторон сделки» [51, с.18].

Для заключения договора необходимы:

- документ, удостоверяющий личность гражданина;
- выписка из ЕГРН или из свидетельства о праве собственности;
- справка о том, кто зарегистрирован в квартире и список лиц, имеющих право пользоваться недвижимостью;
- копии финансово-лицевых счетов по данному объекту недвижимости;
- технический план жилья, выданный БТИ;
- подтверждение сделки супругом (супругой) получателя ренты (при их наличии);
- акт передачи права собственности и квитанции об оплате ренты.

Рассмотрим содержание и основные условия договора ренты» [10, с.45].

Необходимой информацией о рассматриваемом виде договора служит:

- информация о сторонах договора;
- описание объекта (тип, адрес, цена);

- обязанности плательщика (в случае невыполнения обязательств другая сторона имеет право расторгнуть договор);
- детали оплаты коммунальных и других счетов;
- ожидания и требования по возврату арендной платы;
- расходы;
- действия сторон в случае возникновения чрезвычайной ситуации в жилище;
- основания для расторжения договора;
- разрешение споров в рамках договора;
- распределение расходов в случае регистрации права собственности;
- последствия в случае невыполнения сторонами своих обязательств;
- дата подписания договора» [46, с.47].

Следует отметить, что согласно условиям данного договора, рентополучателем может выступать исключительно индивидуальный субъект права. В документе обязательно должны быть указаны ежемесячные платежи и стоимость жилья. После подписания договора он остается у плательщика до смерти пожилого человека.

Получатель ренты имеет следующие права:

- «получать плату по договору, поскольку выплата ренты гарантируется залоговым правом и плательщик ренты не может распоряжаться жильем до тех пор, пока не выплатит ренту;
- может продолжать жить в квартире или доме до самой смерти;
- расторгнуть договор или потребовать компенсацию, если плательщик ренты нарушает условия договора» [46, с.47].

Преимущества для плательщика ренты таковы:

«во-первых, нет необходимости оформлять кредит и выплачивать банку проценты;

во-вторых, если договор выполнен, закон гарантирует получение имущества и наследники не могут его оспорить.

Договор ренты заключается в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения. Такое требование обусловлено несколькими факторами» [46, с.47].

Во-первых, при «установлении размера рентных платежей сторонами может возникнуть проблема установления такой величины платежей, а значит требуется оценка передаваемого недвижимого имущества для исключения дальнейших споров. Во-вторых, возможны ситуации, когда плательщик ренты задерживает выплату или вовсе перестаёт её осуществлять. В-третьих, граждане могут заключить договор ренты, не понимая его правовой природы и содержания. Нотариальное удостоверение договора ренты сложилось и исторически. Ещё ГК РСФСР 1964 года содержал статьи о рентных отношениях (хоть прямо на них не было указания). По сути, главной причиной необходимости нотариального удостоверения является алеаторный характер такого рода договоров, о котором говорилось ранее» [53, с.44].

Заключение договора ренты является основанием для обременения переданного недвижимого имущества. «Если плательщик ренты продаёт или иным образом передаёт имущество, приобретённое по действующему договору ренты, новому собственнику переходят обязательства по этому договору. Однако первоначальный собственник может быть привлечён к дополнительной (субсидиарной) ответственности за нарушения условий договора новым собственником по требованию получателя ренты. При просрочке рентных платежей наступает гражданско-правовая ответственность, выраженная в процентах, если иное не установлено соглашением сторон. Неустойка может выступать в качестве обеспечительного инструмента, но соглашение о ней должно быть заключено в письменной форме, а именно: должно включаться в нотариально удостоверенный письменный договор ренты. При неисполнении плательщиком ренты своих обязанностей плательщик ренты имеет право на взыскание неустойки без доказывания имущественного вреда. Также в качестве обеспечения исполнения обязательств могут выступать договор

поручительства, обеспечительный платёж и задаток, который применяется на стадии заключения договора» [61, с.483].

Однако на практике относительно данного договора для сторон существуют определенные риски, в т.ч. это касается и получателя ренты. Самый главный из них — прекращение права собственности на жилье, т.е. получатель ренты будет продолжать жить в квартире, но распоряжаться ею уже не сможет. Даже если получатель ренты захочет расторгнуть договор, этого будет недостаточно. Рентный кредитор может оказаться в ситуации, когда плательщик ренты не выполнил условия договора, а состояние здоровья получателя ренты уже не позволяет ему отстаивать свои права.

Риски для плательщика ренты также достаточно высоки. Ключевым фактором является непредсказуемость конечной стоимости объекта недвижимости. Арендная плата выплачивается на протяжении всей жизни получателя ренты, однако продолжительность его жизни остается неизвестной, что может привести к переплате за аренду. В случае, если получатель ренты переживет плательщика, обязанность по выплате аренды переходит к его наследникам. В течение жизни арендатора недвижимость остается в залоге и может быть реализована только при условии предоставления альтернативного жилого помещения. В случае уничтожения или потери имущества в результате пожара или других обстоятельств, арендная плата по-прежнему взимается.

Плательщик ренты несет все расходы, связанные с заключением договора. «Он оплачивает государственную пошлину, а также юридические и технические услуги нотариуса. Также плательщик ренты обязан содержать жилье, включая ремонт, коммунальные услуги и налог на недвижимость. Если плательщику ренты недостаточно просто заплатить деньги, он может потребовать, чтобы другая сторона выполнила свои обязательства не в полном объеме. Например, если плательщик ренты должен обеспечивать покупателя питанием, лекарствами, уборкой, медицинским обслуживанием и т.п.,

покупатель может заявить, что никаких услуг не получал, и потребовать расторжения договора» [46, с.47].

В каких случаях суд может признать договор постоянной ренты недействительным?

– «Если одна из сторон договора является недееспособной или ограниченно дееспособной и, если арендодатель или арендатор по состоянию здоровья или иным причинам не может исполнить свои обязательства в момент заключения договора, договор признается недействительным.

– Имело место мошенничество, угрозы и введение в заблуждение. Если сделка была заключена под принуждением или одна из сторон была введена в заблуждение относительно условий договора, суд принимает этот аргумент в качестве доказательства недействительности сделки.

– В случае сделки с залогом. Договор может быть признан недействительным, если одна из его сторон заключила его на крайне невыгодных условиях, а получатель ренты воспользовался трудным финансовым положением другой стороны.

– Сделка является мнимой. Если будет доказано, что реальные причины заключения договора не соответствуют заявленной цели, такой договор признается подложным и юридически недействительным. Заметим, что договоры ренты часто используются как прикрытие для сделок купли-продажи и наследования.

– Имело место нарушение прав отдельных граждан. В случаях нарушения прав несовершеннолетних договор, как правило, признается недействительным. В таких случаях несовершеннолетний не может быть стороной договора ренты без согласия уполномоченного опекуна.

– Было нарушение условий договора. Несоблюдение формы договора, отсутствие государственной регистрации сделки и т.д. [46, с.47].

Таким образом, исходя из вышеизложенного отметим, процедура оформления договора о постоянной ренте представляет собой довольно

специфический и многогранный процесс, который требует от обеих сторон внимательности и четкого соблюдения установленных законодательством процедур. «В первую очередь, необходимо тщательно изучить и обсудить все условия будущего договора, чтобы обе стороны пришли к общему мнению относительно ключевых аспектов рентных обязательств» [60, с.190].

Затем следует подготовка и подписание предварительного соглашения, если это предусмотрено обстоятельствами. Это позволяет сторонам закрепить достигнутые договоренности до момента оформления основного документа. После этого наступает этап юридической проверки всех документов, которые будут использованы для заключения основного договора о постоянной ренте. Это важный шаг, поскольку он позволяет избежать возможных юридических ошибок и недоразумений в будущем [12, с.278].

Когда все формальности улажены, и стороны полностью удовлетворены условиями договора, происходит его официальное подписание. Этот момент является ключевым, так как именно с этого момента начинается отсчет рентных отношений. Важно отметить, что после подписания договора, обе стороны несут равную ответственность за его выполнение и должны строго следовать его условиям.

Необходимо отметить возникающие проблемы при заключении договора постоянной ренты.

В отношении договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением такой подход следует считать оправданным, поскольку стоимость имущества напрямую связана с продолжительностью жизни получателя ренты, которая из-за объективных причин не поддается точному определению. «В некоторых зарубежных правовых системах характер договора ренты прямо устанавливается нормативно. Например, ст. 1964 Кодекса Наполеона. В вышеупомянутых договорах инициировать выкуп может исключительно получатель ренты (ст. ст. 599, 605 ГК РФ), в договоре же постоянной ренты такое право предоставлено и плательщику ренты. Это связано с тем, что правоотношения, возникающие из договора постоянной

ренты, по общему правилу не ограничены каким-либо сроком, и отсутствие возможности выкупа создавало бы ситуацию, при которой плательщик мог бы выплачивать её бесконечно» [17, с.1275].

Однако в связи с данным положением возникает явная проблема, поскольку при заключении договора постоянной ренты плательщик ренты может заранее предвидеть, в каком количестве он понесет затраты, соотнеся их с рыночной стоимостью передаваемого имущества, что, в свою очередь, поражает алеаторность договора, а значит, и исключает какой-либо практический смысл в его заключении.

В соответствии с общим правилом, установленным ст. 211 ГК РФ, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Для постоянной ренты законодатель предусмотрел исключение: если имущество было передано за плату, то у плательщика ренты (собственника имущества) возникает право требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменения условий ее выплаты.

А.Г. Долгов оправдывает эту преференцию для плательщика ренты тем, что «он уже понес расходы, связанные с приобретением данного имущества, а получатель ренты получил за него покупную цену» [13, с.47].

Очевидно, что данная норма выглядит нецелесообразной, ведь регулярный поток рентных выплат является ключевым мотивом для заключения рентного договора. В ином случае арендодатель предпочёл бы договор купли-продажи. Права получателя ренты не должны пострадать от случайного уничтожения или повреждения имущества, поскольку он не обладает полным правом собственности на арендуемые объекты, а возникновение указанных ситуаций не подвластно его воле.

Таким образом, можно сделать вывод, что предлагаемая российским законодательством модель договора постоянной ренты противоречит современному пониманию института ренты, имеет аналоги более удобных и выгодных договорных конструкций и поэтому не пользуется популярностью

среди субъектов гражданского оборота. Это свидетельствует о целесообразности исключения параграфа 2 из главы 33 ГК РФ.

В заключение, необходимо подчеркнуть, что процесс заключения договора постоянной ренты требует не только юридической грамотности, но и высокой степени доверия между сторонами, что в свою очередь способствует установлению долгосрочных и взаимовыгодных отношений.

2.2 Стороны и содержание договора постоянной ренты

Определяющей характеристикой договора ренты, которая дифференцирует его от других гражданско-правовых контрактов, основной целью которых является трансферт прав собственности на активы, является состав сторон. В контексте данного договора одна из сторон представлена рентным кредитором – индивидуальным или коллективным субъектом, осуществляющим передачу своего имущества в собственность контрагента с целью получения регулярных финансовых поступлений в форме ренты на протяжении оговоренного периода. А рентный должник представляет собой юридическое или физическое лицо, которое вступает в правовые отношения посредством приобретения в собственность определённого имущества. В рамках этих отношений, должник принимает на себя обязательства по осуществлению выплат ренты в соответствии с условиями, которые были чётко прописаны в договорной документации.

Законодательством прямо не указано кто может быть получателем ренты, а кто плательщиком ренты. Поэтому «круг лиц, следует определить исходя из системного анализа норм общей части гражданского законодательства и соответственно главы 33 ГК РФ» [15].

В соответствии с нормативными актами, изложенными в главе 33 ГК РФ, можно провести анализ потенциального круга субъектов, имеющих право на получение ренты.

В рамках действующего законодательства Российской Федерации, «модель договора ренты характеризуется возможностью определения кредитора ренты без учета его трудоспособности и дееспособности. Важно подчеркнуть, что объектом передачи имущественных прав в контексте данного договора может стать имущество, передаваемое в пользу не только самого кредитора, но и третьих лиц» [53, с.62].

В соответствии с нормами гражданского права, «в качестве получателей ренты могут быть определены несколько лиц, что обычно включает в себя членов семьи, таких как супруги, дети и другие родственники» [50, с.105].

Согласно положениям ГК РФ, в частности пункту 2 статьи 596 ГК РФ, в случаях, когда в договоре о ренте не указаны конкретные размеры долей прав на получение ренты для каждого из участников, законодатель предполагает равное распределение долей между всеми участниками данного договора.

Субъектами, обязующимися к выплате ренты, могут быть как индивидуальные предприниматели, так и корпоративные образования, включая государственные и муниципальные структуры. В качестве иллюстрации данного положения служит социальная программа, осуществляемая в г. Москва, в контексте которой лица старшего возраста осуществляют передачу прав собственности на свою недвижимость в пользу муниципалитета, в результате чего происходит их последующее переселение в социально ориентированные жилые комплексы.

В таких условиях они получают социальные услуги и медицинский уход, а также компенсационные выплаты, которые дополняют размер их пенсии. Размер данных компенсационных выплат может достигать 800 рублей в месяц и варьироваться в зависимости от возраста собственника и площади занимаемого жилого помещения.

В контексте расширения субъектного состава, предполагается, что интеграция новых субъектов в структуру участников договора ренты может способствовать эволюции данного института на более высокий уровень. Действительно, включение в число субъектов государственных и

муниципальных образований придает договору ренты элементы публично-правового характера.

В отношении субъектного состава получателей постоянной ренты, следует отметить его динамичность, обусловленную отсутствием ограничений по срокам исполнения обязательств по выплате ренты.

Таким образом, договор ренты представляет собой двустороннее соглашение, в рамках которого ключевым аспектом выступает передача имущества в собственность лица, обязующегося выплачивать ренту.

2.3 Особенности прекращения договора постоянной ренты и его правовые последствия

Прекращение обязательств по выплате постоянной ренты «может происходить на основании соглашения сторон, что требует наличия взаимного согласия всех участников договора. В случае отказа от получения рентных платежей со стороны кредитора, имеющего право на получение ренты, возможен сценарий прощения долга» [51, с.17]. В ситуации, «когда рента была установлена в пользу кредитора третьим лицом, право на получение ренты переходит к этому третьему лицу» [46, с.47].

ГК РФ определяет законные основания для прекращения договора о постоянной ренте. К таким основаниям относятся, в частности, передача права требования постоянной ренты к субъекту, который согласно действующему законодательству не обладает правоспособностью быть получателем ренты, и выкуп ренты.

Среди правовых последствий прекращения договора о постоянной ренте следует выделить процедуру выкупа ренты. Плательщик ренты обязан уведомить о намерении выкупить ренту в письменной форме за три месяца до предполагаемой даты приостановления рентных выплат.

В некоторых случаях «рентный должник обязан произвести выкуп ренты по требованию рентного кредитора» [46, с.47]. Это связано с

нарушением плательщиком ренты своих обязательств, например, просрочка выплаты ренты более чем на один год, нарушение обязательства по обеспечению выплаты ренты, признание плательщика ренты неплатёжеспособным.

В рамках данного научного исследования предпринята попытка систематизации и аналитической обработки гражданско-правовых норм, относящихся к вопросам добровольного прекращения права собственности на жилые помещения, предоставленные в форме ренты. Проведенный анализ исторических источников, охватывающих период дореволюционного законодательства, позволяет констатировать наличие нормативного закрепления механизмов прекращения указанного права. Тем не менее, выявленная регламентация указывает на ее недостаточность, что в свою очередь свидетельствует о неполноте теоретического осмысления данной проблематики в рамках гражданско-правовой доктрины того времени.

В соответствии с нормами ГК РФ, процесс прекращения обязательств по договору должен соответствовать процедуре, примененной при его первоначальном заключении. В контексте договорных отношений, связанных с рентой, которые требуют нотариального удостоверения, следует констатировать, что для отказа от исполнения условий данного договора необходимо осуществить нотариальное заверение заявления об отказе.

Согласно ГК РФ, получатель ренты вправе потребовать расторжения договора ренты в случае, если:

- плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год;
- плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;
- плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, которые явно свидетельствуют о невозможности выплаты им ренты в размере и в сроки, установленные договором ренты.

Договор ренты «может быть аннулирован по обоюдному согласию сторон в любое время в соответствии с условиями, предусмотренными

законодательством. Для осуществления процедуры прекращения договора ренты требуется составление и нотариальное заверение соответствующего соглашения, а также, в случае если предметом договора является недвижимое имущество, его последующая регистрация в установленном законом порядке» [48, с.62].

О расторжении договора ренты, предметом которой является недвижимость, нотариус должен уведомить соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию:

– в момент заключения договора стороны исходили из того, что такое изменение обстоятельств не наступит;

– изменение обстоятельств обусловлено причинами, которые заинтересованная сторона не могла устранить после ее возникновения при всей заботливости и осмотрительности, которые от нее требовались;

– «выполнение договора нарушило бы соотношение имущественных интересов сторон и лишило бы заинтересованную сторону того, на что она рассчитывала при заключении договора;

– из сути договора или обычаев делового оборота не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона» [7, с.8].

В рамках правовой доктрины, критерии для прекращения действия договора ренты по инициативе кредитора могут быть определены непосредственно в условиях самого договора. Эти критерии могут коррелировать с основаниями для досрочного расторжения договора ренты, которые не ограничены временными рамками. В связи с отсутствием законодательных предписаний, регулирующих данную область, целесообразно предусмотреть детализированное описание правовых последствий расторжения договора ренты с фиксированным сроком в его текстовых положениях [13, с.158].

Как отмечает «принцип свободы договора является основополагающим принципом правового регулирования договорных гражданских отношений, в частности, он является нормативной основой саморегулирования таких

отношений» [7, с.8]. ГК РФ предусматривает возможность для лица, выступающего в роли получателя ренты, отказаться от данного права. Такой отказ может быть выражен как путем прямого заявления, так и через осуществление действий, которые однозначно подтверждают намерение отказаться от права на получение ренты за жилую собственность. Данные действия, которые подтверждают отказ от права на получение ренты, классифицируются как сделки. Тем не менее, в рамках специализированного законодательства наблюдается тенденция к квалификации отказа получателя ренты не как отдельную сделку, а как элемент договора, что отражает стремление законодателя к уточнению правового статуса отношений, связанных с рентными обязательствами.

Так в ЖК РФ «порядок добровольного отказа от права получателя ренты на жилые помещения предусматривает прекращение права получателя ренты на жилые помещения в случае добровольного отказа получателя ренты в пользу третьего лица осуществляется по его заявлению в соответствующий орган. При согласии получить право получателя ренты на жилые помещения, органы исполнительной власти или органы местного самоуправления должны заключить с получателем ренты на жилые помещения соглашение о передаче права ренты на жилые помещения» [7, с.11].

Таким образом, договор постоянной ренты, будучи одним из видов гражданско-правовых обязательств, может быть прекращен по различным причинам, включая истечение срока действия договора.

Важно отметить, что «прекращение такого рода договора может осуществляться как по инициативе одной из сторон, так и по обоюдному согласию. При этом, в зависимости от причин прекращения, могут возникать различные правовые последствия, включая необходимость возмещения убытков, возврат полученного в результате исполнения договора имущества или денежных средств, а также возможное возникновение новых обязательств» [47, с.30].

Согласно действующему законодательству, прекращение договора постоянной ренты может быть связано с изменением обстоятельств, которые были основанием для заключения договора, что в свою очередь может привести к необходимости пересмотра условий ренты. Кроме того, следует учитывать, что в некоторых случаях прекращение договора может быть связано с правами и обязанностями, которые возникли до момента прекращения договора, что требует особого внимания к деталям и точности в правовых формальностях.

На практике существуют случаи, когда рентоплательщики недоговаривают условия договора и заключают с получателями ренты договор купли-продажи или дарения, вместо договора ренты. Так, «Шпаковский районный суд Ставропольского края удовлетворил иски о признании договора дарения недействительным. В этом деле истец в обосновании иска заявляла, что, передавая недвижимость ответчику, который является ее сыном, она полагала, что он будет заботиться о ней, выплачивать коммунальные платежи и по 10000 рублей на ее содержание. Но сын воспользовался ее неграмотностью и ввел ее в заблуждение, подписав договор дарения. Сначала ответчик действительно заботился о матери, но после он стал выгонять ее из дома и создавать невыносимые условия существования. Сам ответчик в суд не явился, но его представитель утверждал, что сын желал получить спорное имущество именно в дар, а не под условие содержания истца» [4].

В настоящее время, все больше договоров ренты реализуется, так сказать, проходят свой «жизненный цикл». Законодатель установил широкий круг прав и гарантий для получателя ренты.

Владелец объекта, который сдает его в ренту, обычно находится в менее выгодной позиции, чем рентоплательщик. Поэтому он должен тщательно хранить все документы, подтверждающие правильное выполнение его обязательств, чтобы в случае возникновения споров иметь возможность предоставить их в качестве доказательств. Кроме того, при возникновении

необходимости расторжения договора ренты, важно будет установить и обосновать факт нарушения условий договора. В процессе судебного разбирательства необходимо учитывать и указывать на основные критерии, которые будут использованы при принятии решения, учитывая, что возраст и состояние здоровья должны быть приняты во внимание, так как они могут влиять на способность соблюдения обязательств.

Стоит отметить, что вокруг договора ренты построено огромное количество мошеннических схем, поэтому, как нам кажется, стоило бы разработать на региональном уровне такие «государственные организации, как ГУП «Московская социальная гарантия», которое является единственным государственным предприятием, осуществляющим деятельность по заключению и сопровождению договоров пожизненного содержания с иждивением в городе Москве» [59, с.190].

Таким образом, прекращение действия договора о постоянной ренте представляет собой процедуру, которая требует детального анализа соответствующих законодательных актов и условий, на основании которых возможно его аннулирование. Важнейшим элементом данного процесса является осознание последствий прекращения договора для правового статуса сторон, а также определение необходимых действий, направленных на поддержание правомерности и справедливости в взаимоотношениях между ними. «Целью у получателя ренты на жилые помещения по этому способу прекращения права получателя ренты на жилые помещения должны быть не передача своего права получателя ренты на жилые помещения другому лицу, а только прекращение права право получателя ренты на жилые помещения у самого получателя ренты» [7, с.12].

2.4 Виды ответственности в договорах постоянной ренты

Под рентой понимается обязательство, в силу которого 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 (ст. 583 ГК РФ).

Согласно определению, изложенному в части второй статьи 583 ГК РФ, законодатель выделяет два основных вида ренты: постоянную и пожизненную. При этом пожизненное содержание с иждивением рассматривается как специфическая форма пожизненной ренты, имеющая свои уникальные характеристики и условия. Тем не менее, анализ главы 33 ГК РФ позволяет сделать вывод о существовании трех автономных категорий рентных обязательств, каждая из которых характеризуется уникальным набором атрибутов. В контексте данного договора, «иждивение подразумевает обеспечение жизненных потребностей передающей стороны, включая жилье, питание, одежду и медицинский уход, что может включать в себя и оплату ритуальных услуг» [18, с.1272].

В отличие от вышеупомянутого договора, пожизненная рента является финансовым инструментом, предусматривающим регулярные денежные выплаты (рентные платежи) от одного лица (плательщика) к другому (получателю) в обмен на передачу права собственности на имущество. Данный вид ренты не включает в себя предоставление иждивения или других видов материального и социального обеспечения.

Таким образом, в зависимости от того, каким образом рентодатель будет исполнять свои обязанности, рассматриваемый договор будет коренным образом отличаться.

Впрочем, следует отметить, что «приведенные различия нельзя назвать существенными, поскольку: во-первых, к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте (ч. 2 ст. 601 ГК РФ); во-вторых, самим договором может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603 ГК РФ). Вместе с тем,

если стороны договора решат в соответствии со ст. 603 ГК РФ изменить форму рентных выплат, договор пожизненного содержания с иждивением не превратится в договор пожизненной ренты. В данном случае можно говорить лишь об изменении одного из условий договора пожизненного содержания с иждивением» [18, с.1272].

«Схожесть всех рентных обязательств нередко вводит в заблуждение участников гражданско-правовых отношений и порождает связанную с этим судебную практику» [43, с.55].

Например, Михайлова М.Д. обратилась в суд с иском к Недюжевой И.П. о признании договора ренты жилой комнаты недействительным, применении последствий недействительности сделки, прекращении права собственности, признании права собственности на жилую комнату, взыскании оплаты выкупной цены комнаты и возмещения рентных платежей, указывая, что заключила с ответчицей договор ренты, по условиям которого передала в собственность ответчицы за 120000 рублей жилое помещение. Истец указала, что при подписании договора исходила из того, что такой договор является договором пожизненного содержания с иждивением, и в соответствии с его условиями она имеет право на пожизненное проживание в квартире, обеспечение за счет рентодателя жизненных потребностей и ритуальных услуг. В то время как при буквальном толковании условий договора, подписанный, истцом договор, является договором постоянной ренты. В сентябре 2015 у нее произошел инсульт, и существенно ухудшилось состояние здоровья, потребовалась квалифицированная медицинская помощь, которую ответчица не предоставляла, и в течение четырех месяцев не выплачивала рентные платежи.

Ссылаясь на положения ч.1 ст. 178 ГК РФ, истец указала, что заблуждалась относительно правовой природы сделки, в силу преклонного возраста, юридической неграмотности, вместо договора пожизненного содержания с иждивением, заключила договор постоянной ренты, и такое заблуждение является существенным. Истец полагала, что договор ренты,

является смешанным договором, поскольку содержит как условия присущие договору постоянной ренты, так и условия, присущие договору пожизненного содержания с иждивением. Нотариус не разъяснил разницы между договором постоянной ренты и договором пожизненного содержания с иждивением. «Итогом рассмотрения данного спора стало заключенное сторонами мирового соглашения, которым фактически рентные обязательства были признаны сторонами недействительными» [41].

Законодательно закреплено, что договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению, так как одна из сторон является менее защищенной. Подписание договора у нотариуса является самым важным моментом, придающим юридическую силу заключаемым рентным отношениям. И в этот момент все письменные и устные договоренности между сторонами теряют силу. Действующим остается только то, что удостоверил нотариус.

На практике, услуги нотариуса оплачиваются фирмой, которая, как правило, является его постоянным клиентом. А собственно договор, готовит и направляет сама фирма. То есть пожилой человек не знает какие пункты могли быть изменены в тексте договора.

В соответствии с законом «Основы законодательства о нотариате» «обязанностью нотариуса при удостоверении договоров является разъяснение физическим и юридическим лицам их прав и обязанностей с предупреждением о возможных последствиях совершаемого нотариального действия» [35].

Но законодательством не предусмотрена ответственность за неисполнение данной обязанности нотариусом. С точки зрения практики, необходимо «установить на законодательном уровне административную ответственность для нотариуса за неисполнение им обязанности по предупреждению сторон договора о возможных последствиях нотариального удостоверения договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением» [46, с.47]. Это может снизить вероятность возможного обмана. Подробное разъяснение правовой природы и последствий подписываемого

договора может предостеречь пожилых людей от действий, которые иногда могут привести к непоправимым последствиям.

В рамках представленного анализа акцентируется внимание на значимости дифференциации рентных обязательств как инструмента обеспечения их долговременной стабильности и надежности. Систематизация этих обязательств обеспечивает четкое разграничение прав и обязанностей контрагентов, а также способствует детальному определению условий и сроков их реализации. В частности, постоянная рента выделяется среди прочих видов рентных обязательств благодаря отсутствию временных рамок, что является ее определяющей характеристикой и предполагает неограниченный срок действия данного вида обязательства.

Как отмечает, К.Г. Токарева: «бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни получателя».

Согласно п. 2 ст. 589 ГК РФ права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. Не случайно, в судебной практике встречаются дела, связанные с наследованием в рамках рентных обязательств.

Например, «Лебедев А.А. обратился в суд с иском к Лебедевой Н.Б. и Иващенко М. Н. о восстановлении срока для принятия наследства, указав, что после смерти его отца открылось наследство на принадлежащие ему права «Получателя ренты» по договору постоянной ренты. Согласно ст.1142 ГК РФ наследниками по закону 1-ой очереди на его имущество являются: он, Лебедев А.А., сын умершего, жена умершею Лебедева Н.Б. и сестра умершего Иващенко М.Н. на долю своей умершей матери, которая фактически приняла наследство после смерти своего сына, но юридически не оформила своих наследственных прав. Других наследников не имеется. Ранее он обращался к нотариусу с заявлением о принятии наследства, но нотариусом вынесено

постановление об отказе в выдаче ему свидетельства о праве на наследство по причине пропуска шестимесячного срока, установленного для принятия наследства. Истец указал, что срок для принятия наследства пропущен по уважительным причинам. На момент смерти отца он был несовершеннолетний и не мог в полном объеме понимать и осознавать значимость установленных законом требований о необходимости своевременного принятия наследства. Кроме того, он даже неправомерно был самостоятельно подать данное заявление нотариусу.

Суд удовлетворил требование Лебедева А.А., сославшись в том числе на пункт 2 статьи 589 ГК РФ, согласно которому права получателя ренты могут передаваться гражданами путем уступки права требования и переходить по наследству. Суд указал, что к наследованию права по договору ренты применяется общий порядок наследования, а объектом наследования в данном случае являются права «Получателя ренты» по названному договору. В настоящее время отец истца числится в реестре получателей постоянной ренты. Таким образом, наследуемое имущество умершего отца истца состоит из прав «Получателя ренты» по договору постоянной ренты в объеме суммы постоянной ренты. Поскольку договор постоянной ренты не расторгнут, не прекращен, является действующим, а причины пропуска срока принятия наследства уважительные, требования Лебедева А.А. были удовлетворены» [42].

В ходе анализа значительного массива опубликованных материалов судебных инстанций субъектов Российской Федерации, касающихся правовых споров, вытекающих из условий договора постоянной ренты, было установлено, что стороны, выступающие в роли дебиторов по указанному договору, преимущественно представлены крупными корпоративными структурами. Эти предприятия осуществляют свою деятельность в области транспортировки нефти и нефтепродуктов посредством магистральных трубопроводных систем.

Более того, в рамках проведенного исследования было установлено, что значительная часть анализируемых предприятий представляет собой дочерние компании, входящие в состав одного из ведущих российских монополистов, имеющего мировое признание в сфере эксплуатации нефтепроводных систем — ПАО «Транснефть». Анализ судебных актов позволяет констатировать, что в наименованиях преобладающего числа организаций, осуществляющих выплату рентных платежей, прослеживается ассоциация с деятельностью в области транспортировки нефти.

В качестве иллюстрации можно привести «исковое заявление И.А. Лядновой, направленное на взыскание арендной платы с начислением процентов за несанкционированное использование чужих финансовых ресурсов, где ответчиком выступало ОАО «Северные магистральные нефтепроводы», а третьим лицом на стороне ответчика — ОАО «АК Транснефть»» [38].

В процессе изучения судебной практики представляется возможным констатировать, что в контексте нормативного регулирования взаимоотношений, ассоциированных с пожизненной рентой (пожизненным обеспечением с иждивением), ключевым объектом транзакции, гарантирующим осуществление регулярных выплат по ренте, традиционно выступает недвижимое имущество. Данный аспект является фундаментальным компонентом контракта пожизненного обеспечения с иждивением. В контрасте с этим, в рамках договора постоянной ренты, основным объектом, на который распространяются права и обязанности сторон, выступают ценные бумаги, в частности, акции. Данная особенность передачи акций в рамках договора постоянной ренты приводит к возникновению определенных спорных ситуаций, характерных для данного вида договорных отношений и не встречающихся в контексте договоров пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением.

В рамках анализа судебной практики, связанной с исполнением обязательств, вытекающих из соглашений о предоставлении постоянной

ренты, следует отметить, что основная категория исковых заявлений включает требования о принудительном взыскании задолженности, образовавшейся в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по регулярным рентным выплатам.

В дополнение к вышеизложенному, следует отметить, что в судебные инстанции регулярно поступают иски, целью которых является взыскание суммы выкупа по договору ренты, а также требования, связанные с восстановлением нарушенных прав сторон в контексте неправомерного прекращения исполнения обязательств по договору о постоянной ренте.

В рамках судебных разбирательств часто встречается ситуация, когда истцы предъявляют комплексные требования, охватывающие различные аспекты гражданских правовых отношений. Так, например, могут быть заявлены требования о взыскании арендных платежей, выкупной стоимости арендного актива, а также начисленных процентов за пользование чужими денежными средствами. Кроме того, возможна подача иска с целью признания недействительным отказа арендодателя от выплаты периодической арендной платы в пользу ее выкупа, что предполагает восстановление первоначального состояния сторон.

Истец имеет право на подачу иска с требованием о перерасчете стоимости выкупа акций с учетом их рыночной стоимости на конкретную дату, что предполагает последующее взыскание необходимой суммы денег. Кроме того, предусмотрена возможность подачи иска с требованием к ответчику о корректировке цены выкупа арендного имущества в соответствии с нормами пункта 3 статьи 594 ГК РФ в случае его выкупа, а также о признании сделок по выкупу арендного имущества недействительными.

Гражданское законодательство в определенной мере обеспечивает защиту интересов первоначальных рентополучателей, устанавливая запрет на выкуп ренты в период их жизни. Тем не менее, права наследников рентополучателей остаются относительно незащищенными, что подчеркивает необходимость усиленного внимания со стороны органов правоприменения и

предполагает возможность внесения изменений в законодательные положения, регулирующие данную сферу.

В рамках действующего законодательства Российской Федерации, положения, регламентирующие договор ренты, допускают установление альтернативного срока, в течение которого должник лишается возможности выкупа ренты. Однако такой срок подлежит законодательному ограничению, не превышающему тридцатилетний период, что ставит под сомнение адекватность защиты прав наследников кредитора. Это обстоятельство свидетельствует о том, что принцип «бессрочности договора ренты» носит условный характер [2, с.58].

Как пример для демонстрации этой проблематики можно рассмотреть случай из практики, когда «истец не смог вернуть свои законные права в процессе разбирательства в судах первой и апелляционной инстанций, что привело к тому, что было вынуждено подать апелляцию в Верховный Суд Российской Федерации. Так, сразу 16 человек обратились в ВС РФ с кассационной жалобой по делу о взыскании с ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» (далее - общество) выкупной цены ренты. В обоснование своих требований истцы указали, что они являются получателями рентных выплат по договорам постоянной ренты в порядке наследования в акционерной компании по транспорту нефти «Транснефть» МН «Дружба». В августе 2013 года они получили уведомления от ответчика об отказе от выплаты ренты по договору путем ее выкупа по цене, равной сумме ренты, указанной в пункте 1 договора. Ссылаясь на то, что предложенная обществом выкупная цена не соответствует пункту 3 статьи 594 ГК РФ, истцы просили суд взыскать с ответчика необходимую выкупную цену. Определением судьи ВС РФ кассационная жалоба с делом были переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ. Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы объяснения относительно кассационной жалобы,

Судебная коллегия ВС РФ нашла жалобу подлежащей удовлетворению, указав следующее.

Разрешая спор по существу на основании п. 1 ст. 594 и ст. 431 ГК РФ, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что совокупность условий договоров постоянной ренты позволяет определить действительную волю сторон, направленную на установление выкупной цены, что исключает необходимость определения выкупной цены ренты по правилам п. 3 ст. 594 ГК РФ. Судом было установлено, что обществом (плательщиком ренты) заключены договоры ренты с получателями ренты, по условиям которых получатели ренты передали безвозмездно плательщику ренты в собственность привилегированные акции акционерной компании по транспорту нефти «Транснефть» с определённой номинальной стоимостью. В свою очередь плательщик ренты принял на себя обязательство в обмен на полученные акции бессрочно выплачивать получателям ренты рентные выплаты. Истцы являются наследниками получателей ренты на основании свидетельств о праве на наследство» [34].

Согласно п. 1 ст. 592 ГК РФ «плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа, при соблюдении определенных условий (письменное уведомление получателя в установленные сроки; порядок выплаты и прочее)» [15]. По общему правилу, в соответствии с п. 1 ст. 594 ГК РФ выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 ГК РФ, производится по цене, определенной договором постоянной ренты. При этом, исходя из п. 3 ст. 594 ГК РФ, при отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, выкупная цена определяется иначе.

Как отметил Верховный суд РФ, в соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора суд должен принимать во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений, при этом буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем

сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. ВС РФ определил, что из буквального содержания спорных договоров постоянной ренты следует, что сторонами определена выкупная цена ренты только для конкретных случаев, а именно: при выкупе ренты по требованию получателя ренты в случаях, когда плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на полгода; плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, установленные договором [20, с.58].

В контексте анализа договорных отношений, касающихся выкупа ренты, в частности, когда такой выкуп инициируется плательщиком ренты в случае смерти получателя ренты и перехода прав к его наследникам, следует отметить, что в соответствующих договорах условия относительно выкупной стоимости не были определены сторонами. Верховный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что данное обстоятельство обуславливает необходимость применения норм гражданского законодательства, а именно пункта 3 статьи 594 и пункта 3 статьи 424 ГК РФ, для регулирования возникших правовых отношений.

В соответствии с положениями статьи 387 ГК РФ, основания для осуществления кассационного пересмотра судебных актов строго регламентированы. К таким основаниям относятся существенные нарушения как норм материального, так и процессуального права, имеющие значительное влияние на финальный результат судебного разбирательства.

Приведенный пример демонстрирует, что, «к сожалению, неверное толкование условий договора, в том числе и судами, может привести к массовому нарушению прав и законных интересов получателей ренты» [30, с.310].

Таким образом, при разрешении споров о выкупной цене ренты, суды должны учитывать, что для договора постоянной ренты установлены различные основания и условия выкупа ренты в зависимости от того, какой стороной (плательщиком или получателем ренты) предъявлены требования о

выкупе [30, с.310]. Также важно, что выкупная цена ренты, по общему правилу, определяется договором, однако, при отсутствии в договоре условия о выкупной цене - в зависимости от того, передавалось ли имущество под выплату постоянной ренты за плату или бесплатно, - в порядке, установленном пунктами 2 и 3 ст. 594 ГК РФ. При этом, в случае бесплатной передачи имущества под выплату ренты при отсутствии в договоре ренты условия о выкупной цене она должна включать цену данного имущества, остающегося у бывшего плательщика ренты, определяемую на момент выкупа ренты по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК РФ, то есть по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество [28, с.485].

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что аспекты, касающиеся процедуры выкупа права на получение ренты и критерии определения размера выкупной суммы, представляют собой одни из наиболее проблематичных элементов в контексте изучаемых правовых отношений. Часто встречаются случаи некорректного применения судами норм материального права или ошибочного толкования условий контрактов, предусматривающих установление постоянной ренты, что в свою очередь приводит «к аннулированию или модификации решений нижестоящих судебных инстанций высшими судебными органами. Отменяя судебные постановления, суды апелляционных и кассационных инстанций указывают на необходимость соблюдения определенных условий и порядка выкупа, а при толковании условий договора на необходимость принятия во внимание буквального значения содержащихся в нем слов и выражений» [7, с.10]. При разрешении споров о выкупной цене ренты, суды должны учитывать, что для договора постоянной ренты установлены различные основания и условия выкупа ренты в зависимости от того, какой стороной (плательщиком или получателем ренты) предъявлены требования о выкупе.

Также важно, что выкупная цена ренты, по общему правилу, определяется договором, однако, при отсутствии в договоре условия о

выкупной цене - в зависимости от того, передавалось ли имущество под выплату постоянной ренты за плату или бесплатно, - в порядке, установленном пунктами 2 и 3 ст. 594 ГК РФ.

В рамках научного исследования, посвященного анализу договорных отношений в сфере рентных обязательств, выявлена проблема, связанная с потенциальным исключением наследников первоначальных рентополучателей из круга лиц, имеющих право на получение рентных выплат [8, с.48].

В связи с этим, целесообразно предложить детализированное закрепление условий выкупа ренты в тексте договора, что позволит обеспечить правовую защиту интересов рентополучателя и его наследников.

Также целесообразно закрепить условие о выкупной цене ренты в качестве существенного для постоянной ренты, изменив статью 594 ГК РФ, исключив из нее части 2 и 3, изложив в следующей редакции: «Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 настоящего Кодекса, производится по цене, определенной договором постоянной ренты. Порядок расчета выкупной цены является существенным условием договора постоянной ренты».

Глава 3 Проблемы судебной практики и пути совершенствования регулирующего договора постоянной ренты

3.1 Анализ судебной практики правового регулирования договоров постоянной ренты

В судебной практике неоднозначно рассматривается «правовая судьба договора пожизненной ренты (пожизненного содержания с иждивением) в случае смерти получателя ренты после нотариального удостоверения договора, но до его регистрации. Прекращение договорного обязательства смертью получателя ренты обусловлено его неразрывной связью с личностью кредитора (п. 2 ст. 418 ГК РФ).

С.К. Соломин отмечает, что в этом случае происходит отпадение сторон как сущностного элемента любого обязательственного правоотношения» [47, с.30].

В соответствии с п. 3 ст. 596 ГК РФ договор, «устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен. Сравнительно недавно, до изменений, внесённых в 2013 г., в подобных случаях суды делали вывод о незаключённости или недействительности такого договора, поскольку моментом заключения договоров, требующих государственной регистрации, признавался момент регистрации» [17, с.158].

Постановление, принятое Судебной коллегией по гражданским делам 13 февраля 2018 года по делу № 5-КГ17-242, внесло уточнения в интерпретацию момента заключения договора, подчеркивая, что договор вступает в силу с момента реальной передачи объекта. В контексте данного судебного разбирательства предметом анализа стало требование о включении жилого помещения в состав наследственного имущества. Возникший спор был обусловлен фактом, что регистрация перехода права собственности на

указанное помещение к ответчику была проведена после смерти лица, предоставившего помещение в аренду.

В ходе рассмотрения вопроса о пересмотре судебного акта, ВС РФ подчеркнул, что «факт кончины лица, являющегося получателем ренты, не служит основанием для отказа в государственной регистрации перехода права собственности на жилую недвижимость к стороне, выступающей ответчиком» [51, с.15].

В ходе судебного разбирательства было установлено, что процесс заключения договора осуществлялся в строгом соответствии с действующим законодательством, что исключает возможность использования факта смерти лица, имеющего право на получение ренты, в качестве основания для отказа в процедуре государственной регистрации перехода права собственности на жилую недвижимость. Кроме того, в рамках данного аналитического обзора не рассматриваются аспекты профессиональной деятельности нотариуса, который удостоверил указанный договор, а также не анализируется влияние состояния здоровья потенциального рентополучателя на юридическую силу договора, учитывая, что смерть последнего последовала вскоре после его подписания.

В рамках анализа правовых механизмов урегулирования ситуации, связанной с прекращением действия договора ренты в связи со смертью кредитора до начала исполнения обязательств должником, необходимо отметить, что основополагающий принцип ренты заключается не исключительно в передаче имущества, а в долгосрочном инвестиционном акте, направленном на обеспечение будущего получателя услуг в форме регулярных выплат и обеспечения. Следовательно, ограничение решения данной проблематики исключительно анализом намерений сторон относительно передачи права собственности не адекватно отражает сущность рентных отношений, в отличие от более традиционных гражданских правовых институтов, таких как купля-продажа или дарение.

Представляются возможными следующие варианты решения проблемы.

1. Предлагается рассмотреть вопрос о «признании недействительным договора постоянной ренты заключенного между двумя сторонами, в случае, если одна из сторон была информирована о наличии у другой стороны заболевания, угрожающего жизни, и которое стало причиной смерти этой стороны в течение тридцатидневного периода после заключения договора» [18, с.1272]. Данный договор предполагал регулярные выплаты рентных платежей. В ситуациях, когда смерть получателя ренты наступает по иным причинам или если получатель ренты не был осведомлен о наличии у себя смертельного заболевания, условия договора должны быть пересмотрены в части обязательств по выплате рентных платежей.

2. В ситуациях, когда передача имущества происходила на основании возмездных отношений и обязательства по оплате ренты со стороны плательщика были исполнены, прекращение действия рентного договора может быть обусловлено фактом смерти получателя ренты. В таком случае возврат переданного имущества не является обязательным требованием. В противоположность этому, при условии безвозмездной передачи имущества и наступлении смерти получателя ренты до момента начала исполнения обязательств по выплате ренты (то есть при неисполнении обязательств со стороны плательщика), возникает правовая возможность для прекращения рентного договора и предъявления требований о возврате имущества на основании принципа неосновательного обогащения.

«Передача вещи как сделка требует наличия законного основания для передачи (causa)» [1]. В случае несоответствия между заявленной причиной сделки (каузой) и фактическими условиями ее исполнения, может возникнуть ситуация, характеризующаяся как неосновательное обогащение со стороны должника, который уклоняется от выполнения обязательств по выплате ренты.

В контексте представленных обстоятельств, возникает необходимость подчеркнуть юридическую обоснованность требования к дебитору о начале исполнения обязательств в соответствии с полным объемом, установленным договорными условиями. Данное требование является ключевым для

обеспечения равновесия прав и обязанностей сторон и служит превентивной мерой против потенциальных юридических конфликтов.

Закон (абз. 2 п. 4 ст. 453 ГК РФ) в настоящее время предусматривает возможность взыскания неосновательного обогащения в случае расторжения договора, если до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила своё обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Прекращение договорных отношений в результате кончины одной из сторон не является предусмотренной нормой в рамках действующего законодательства. Однако, возникает неотложная потребность в регулировании вопросов, связанных с возвратом средств, не использованных в рамках исполнения обязательств. Это особенно актуально в контексте смерти доверителя, который осуществил предоплату, в случае если представитель еще не приступил к выполнению оговоренных задач.

Д.В. Новак справедливо отмечает следующее: «Перераспределение имущественных благ является правомерным тогда, когда оно соответствует экономической цели лица, имущество которого уменьшается в результате такого перераспределения. Цели субъектов частноправовых отношений определяются их автономной волей. Если лицом, совершившим имущественное предоставление, не достигнута цель такого предоставления, либо она вообще отсутствовала, то есть, если имущество выбыло из обладания лица против его воли – возникшее в результате этого обогащение другого лица считается неосновательным» [31, с.170].

В контексте анализируемого случая, намерение лица, получающего рентные платежи, было сосредоточено на получении права на систематические финансовые трансакции в обмен на переданное имущество. Тем не менее, наступление смерти данного лица привело к тому, что первоначальная цель не была достигнута, что в свою очередь вызывает вопрос

о правомерности обогащения стороны, осуществляющей выплату ренты, в отсутствие фактического исполнения условий договора.

Договор ренты определяется как соглашение, относящееся к категории реальных обязательств. Его юридическая сила активизируется в момент осуществления фактической передачи объекта контракта. Трансакция передачи объекта может быть осуществлена посредством абстрактного юридического акта, при условии наличия у сторон четко выраженного намерения на реализацию перехода прав собственности и принятия соответствующих обязательств. Такое намерение должно быть подтверждено волеизъявлением сторон, оформленным в форме традиционного способа передачи имущества.

В рамках анализа правоприменительной деятельности, учитывая потенциальные разъяснения, предоставленные Верховным Судом Российской Федерации, целесообразно провести исследование вопросов, связанных с досрочным прекращением договорных отношений по ренте в контексте смерти одной из сторон — получателя ренты. Согласно действующему законодательству, последствия прекращения такого рода договоров могут варьироваться в зависимости от факта наличия или отсутствия встречного исполнения обязательств на момент передачи предмета ренты.

В случаях, когда передача предмета ренты осуществлялась на основе возмездного соглашения и плательщик ренты исполнил свои финансовые обязательства, то есть произвел оплату стоимости предмета ренты, отсутствие регулярных рентных выплат может рассматриваться как риск, связанный с исполнением договора.

В данной ситуации право собственности на предмет ренты остается за плательщиком, несмотря на факт прекращения договора в силу смерти получателя ренты. В контексте последнего сценария, когда обязательства по выплате ренты не были исполнены, возникает правовая перспектива для наследников истребования имущества, переданного в рамках договора о пожизненном содержании с иждивением, на основании принципа

неосновательного обогащения. Это предположение находит свое отражение в правовых нормах, закрепленных в абзаце втором пункта 4 статьи 453 ГК РФ.

Необходимо отметить актуальность на сегодняшний день, что в эпоху цифровизации правовые системы адаптируются к возможностям электронного оформления и регистрации договоров ренты. Законодательные инициативы, направленные на модернизацию правового пространства, открывают двери для перехода большинства документов и процедур в цифровое пространство, что способствует повышению удобства, доступности и безопасности правовых операций.

Цифровой подход охватывает несколько ключевых аспектов: Электронное подписание договоров ренты. Применение электронной подписи предоставляет возможность заключения договоров ренты на расстоянии, исключая необходимость личной встречи сторон. Электронная подпись придает документам юридическую силу и подлинность, делая цифровую форму выгодной для граждан, в том числе для пожилых людей и жителей отдаленных территорий.

Тем не менее, цифровизация договоров ренты не обошлась без определенных сложностей, требующих внимательного рассмотрения:

– Защита персональных данных. Рентополучатели и плательщики ренты часто предоставляют персональные данные, включая информацию о собственности и здоровье. Цифровые сервисы обязаны обеспечивать надёжную защиту этих данных от несанкционированного доступа и утечек.

– Технические трудности и цифровое неравенство. Некоторые граждане, в частности пожилые люди, могут столкнуться с трудностями в использовании цифровых технологий. Необходимы меры по обеспечению доступности цифровых сервисов и обучению населения для безопасного и удобного использования цифровых платформ.

– Юридическая значимость электронных документов. Несмотря на юридическую силу электронных документов, в некоторых случаях судебные органы и участники сделок с недвижимостью могут высказывать сомнения в

их легитимности. Необходима унификация стандартов для всех участников рынка.

3.2 Пути совершенствования законодательства в сфере правового регулирования договора постоянной ренты

Рассмотрим проблемы, возникающие из договоров ренты на практике.

Очень часто некоторым компаниям выгодно заключать такого рода договоры, поскольку они не обязаны заботиться о пожилom человеке. Но, с другой стороны, «возможен случай, когда получатель ренты воспользовался помощью, а потом расторг договор, ссылаясь на нарушения со стороны плательщика ренты. При этом плательщику представляется достаточно проблематичным доказать действительное предоставление денежных сумм, лекарств или другой помощи, ведь показания свидетелей, фотографии, аудио- и видеозаписи не будут являться надлежащими доказательствами передачи вышеуказанных благ. Пожилые и одинокие люди, имеющие собственное жильё, но испытывающие финансовых трудностей, часто заключают договоры ренты на квартиру. Это связано с тем, что за квартиру нужно платить, а одной пенсии может не хватать для комфортной жизни. Мошенники могут воспользоваться этой ситуацией и предложить пожилым людям заключить договор ренты на невыгодных условиях» [26, с.525].

Иногда становится необходимым переселение пожилых людей из городских апартаментов в сельские дома, где отсутствует необходимая для них инфраструктура. Часто встречаются случаи, когда лицо, заключившее рентный договор, умирает вскоре после его оформления. Это даёт возможность с минимальными затратами передать в собственность объект. Вопрос о передаче имущества, приобретённого по договору на пожизненное содержание или ренту, в качестве подарка, является предметом споров. Однако право на продажу объекта остаётся у плательщика ренты при условии

одобрения получателем. В этом случае обязанность по выплате ренты ложится на плечи нового владельца.

Существует ряд рисков как для получателя ренты, так и для плательщика ренты. Так, например, «у получателя ренты после заключения договора прекращается правомочие по распоряжению своим имуществом. Такое правомочие, как уже говорилось ранее, передаётся плательщику ренты» [25, с.135]. «И, хотя при этом рентодатель может продолжать жить в квартире, предоставленной под выплату ренты, он никого не сможет там зарегистрировать. Более того, плательщик ренты вправе отчуждать переданное ему по договору имущество, а предоставленное жильё взамен может явно уступать по характеристикам предыдущему. Тяжёлой является и процедура расторжения договора. Закон устанавливает перечень оснований для расторжения, но нередки случаи, когда плательщик плохо выполняет свои обязанности или не выполняет их вовсе, но состояние здоровья рантье уже не позволяет ему отстаивать свои права и законные интересы. В свою очередь, рентоплательщик может иметь следующие риски» [12, с.279].

Во-первых, «он не имеет чёткого представления о конечной стоимости имущества. Выплачивать ренту придётся до конца жизни рентодателя, и неизвестно, как долго это будет. В итоге возможна сильная переплата за передаваемое недвижимое имущество.

Одной из спорных ситуаций, связанных с рассматриваемым договором, является случай, когда плательщик постоянной ренты умирает раньше получателя. Прямых указаний закона на правовые последствия такой ситуации нет. Это порождает ряд вопросов. В ст. 589 ГК РФ прописано, что права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться гражданам и некоммерческим организациям путём уступки требования и переходить по наследству» [12, с.278].

Действительно, исходя из практики, на сегодняшний день «обязанности плательщика постоянной ренты в случае его смерти передаются по наследству. В пользу этого подхода говорит и тот факт, что в ГК РФ смерть

плательщика ренты не названа в качестве основания расторжения договора ренты. Вместе с тем, поскольку точно не указано, относится ли рента к обязательствам, неразрывно связанным с личностью должника, в науке высказывается и другая точка зрения: так как смерть лица является обстоятельством, которое происходит вопреки воле человека, то в случае смерти плательщика ренты обязательство между сторонами прекращается из-за невозможности его исполнения, так как это обусловлено обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает (ст. 416 и 453 ГК РФ). Данный подход представляется справедливым, учитывая алеаторную природу договора ренты, поскольку рискованный характер правоотношений должен распространяться на все возможные случаи, в том числе и на такой исход, как смерть плательщика ренты раньше получателя» [3, с. 46].

Также «не совсем полным можно назвать правомочие распоряжения недвижимым имуществом. Плательщик ренты при его отчуждении обязан предоставить рентополучателю другое жильё. Даже если с жильём плательщика что-либо случится, обязанности по уплате рентных платежей не прекратятся. Более того, все расходы по заключению договора ренты и по содержанию переданного имущества также несёт плательщик. Помимо всего прочего, получатель ренты может быть недоволен качеством оказываемых ему услуг, которые включают не только денежные выплаты, но и обеспечение продуктами, лекарствами, уборкой, медицинской помощью, он может потребовать расторжения договора. В таком случае доказать свою правоту может быть достаточно проблематично. При этом всегда есть риск, что и наследники получателя могут попытаться оспорить договор в суде. Всё это означает тяжёлые судебные тяжбы с необходимостью привлечения свидетелей и предоставления расписок и чеков для доказательства своей добросовестности» [53, с.45].

Учитывая отсутствие в законодательстве Российской Федерации прямого запрета на интеграцию в состав расходов, связанных с выполнением обязательств по договору, любых затрат, направленных на обеспечение

содержания и иждивения, а также принимая во внимание принцип свободы договора, который находит свое отражение в положениях ГК РФ, представляется обоснованным включение в договорный текст детализированного перечня расходов, обязательных для исполнения плательщиком ренты.

С. Киряносян высказана позиция, согласно которой «не только те, кто нуждается в уходе в силу своего возраста или ограниченных возможностей здоровья, заинтересованы в заключении договора с иждивением, так как нуждаются и в уходе, и в других услугах, таких как помощь в социально-бытовом смысле, но и те, кто, являясь плательщиками ренты, не имеют возможности приобрести жилье традиционными способами» [23, с.42]. Нельзя не согласиться с мнением А.В. Миргородского, назвавшего «необходимым, в случае возникновения отношений, порождающих пожизненное содержание с иждивением, относиться к ним как к отношениям с высокой сознательной значимостью» [27, с.58].

Данное высказывание видится «абсолютно бесспорным, поскольку стороной по договору, а именно, рента получателем, в большинстве случаев являются наименее защищенные граждане, соответственно, и государство, и общество должны осознавать социальную ответственность перед ними и не допускать злонамеренности в таких соглашениях, как и не допускать невыполнение согласованных в них условий» [45].

Владение недвижимым имуществом на территории Российской Федерации накладывает на собственников ряд юридических обязательств, одновременно предоставляя им определённые права и преимущества. К числу последних относится возможность «извлечения значительного дохода в течение жизненного цикла имущества в случае передачи права собственности на него третьим лицам. Данный вид договора приобретает особую значимость для индивидов, относящихся к социально уязвимым категориям населения, которые, кроме необходимости владения жилым пространством, могут сталкиваться с проблемами здоровья, получать минимальные пенсионные

выплаты и испытывать недостаток в социальной поддержке со стороны семейных членов» [18, с.1272].

Так, А. Усков относит «договоры ренты к рисковым сделкам, отмечая, что повышенный риск возникает у тех лиц, которые передают имущество по договору третьим лицам, не являющимися их родственниками. Незнание данных лиц вызывает опасения в плане исполнения обязательств по договору» [52, с.103]. «Одним из значительных рисков для рентоплательщика является возможность одностороннего расторжения договора рентополучателем» [8, с.47]. Несмотря на то что случаи недобросовестного поведения со стороны рентоплательщиков, приводящие к нарушению условий договора, могут служить законным основанием для расторжения соглашения, необходимо учитывать, что изменения в психофизическом состоянии лиц пожилого возраста, в том числе возрастные и патологии, влияющие на когнитивные функции, могут привести к ситуации, когда рентополучатели, не имеющие объективных оснований для расторжения договора, инициируют его прекращение. Это обстоятельство требует дополнительного внимания к условиям и механизмам регулирования договорных отношений в сфере ренты, с целью минимизации рисков для всех участников процесса.

Так, «Симоновский районный суд г. Москвы расторг договор, заключенный между 82-летней пенсионеркой и ее знакомой, которая 13 лет добросовестно исполняла условия договора ренты с пожизненным содержанием – осуществляла уход, приобретала продукты питания, одежду, выплачивала ежемесячные платежи по ренте. Иском в суд послужило неисполнение пункта договора, предусматривающего обязанность ремонта квартиры, что оказалось достаточным основанием для суда, чтобы расторгнуть договор и направить его для регистрации в соответствующий орган. Соответственно, в силу закона, все понесенные плательщиком издержки ему не возвращаются. Еще к одним из распространенных рисков следует отнести внезапное появление родственников, не интересующихся судьбой одиноко проживающих тетушек и бабушек до той поры, пока они не

«посмели» распорядиться своим имуществом. Иски, с которыми выступают такие родственники, весьма разнообразны и могут быть предъявлены как еще при жизни, так и после смерти рента получателя» [33].

В рамках судебной практики нередко возникают дела, где вопросом является признание гражданина недееспособным. Этот статус указывает на отсутствие у человека возможности осознавать значение своих поступков и контролировать их. В результате такого признания, все юридически значимые действия, совершённые этим лицом, объявляются недействительными.

Так, «в Промышленный районный суд г. Самары обратилась племянница гражданина Н. с заявлением о признании его недееспособным. Поводом к иску послужил договор ренты с пожизненным содержанием, заключенным с социальным работником, осуществляющим уход за престарелым родственником. До того, как родственница узнала о заключении договора, она судьбой родственника не интересовалась. Проверив материалы дела, проведя судебно-медицинскую психиатрическую экспертизу, суд отказал в удовлетворении требований. К рискам можно отнести и то, что смерть плательщика ренты может наступить ранее смерти ее получателя. В этом случае существует законодательная неопределенность по вопросу процессуального правопреемства, так как четкого указания на невозможность такового в законе отсутствует, имеется лишь запрет на наследование имущественных прав и обязанностей, неразрывно связанных с личностью наследодателя и следующий за ним запрет процессуального правопреемства в данном случае» [38].

В контексте научного анализа дискуссии относительно рисков, связанных с договором ренты, необходимо критически оценить позицию Н. Г. Соломиной, которая утверждает «отсутствие рисков в данном соглашении из-за его привязки к сроку жизни рентополучателя» [18, с.1272]. Однако следует отметить, что в случае скоропостижной кончины рентополучателя, плательщик ренты может столкнуться с ситуацией, когда он не получает ожидаемых выгод, что противоречит предположению Соломиной о полном

отсутствии рисков. Это обстоятельство указывает на потенциальную неопределенность и риск для плательщика, связанный с непредсказуемостью продолжительности жизни рентополучателя.

Данная позиция опровергается материалами судебной практики.

Так, «в деле смерть получателя ренты наступила ранее того момента, когда прошла регистрация права собственности на спорную квартиру, переданную по договору ренты с пожизненным содержанием. Иск о включении в наследственную массу спорной квартиры был предъявлен наследниками рента получателя и основывался на том, что после заключения договора ренты получатель ренты умерла через 4 дня и регистрация договора произошла уже после ее смерти. Новый собственник квартиры к обязанностям по исполнению договора не приступал. Позиция ВС РФ заключается в том, что договор заключен в нотариальной форме, при жизни получатель ренты с требованием о расторжении данного договора по причине неисполнения плательщиком ренты не обращалась, получатель ренты выразила свою волю на передачу квартиры в собственность, заключив договор ренты и выдав доверенность на регистрации перехода права собственности квартиры. Факт смерти получателя ренты лишь прекратил обязательство плательщика ренты пожизненной ренты, исполнение которого предназначалось лично для получателя ренты» [35].

А. К. Бейн высказывает мнение о том, что «данный вид сделок, в виду того, что они обладают признаками доверительных отношений, следует отнести к сделкам фидуциарным» [46, с.5].

Граждане, испытывающие социальную нестабильность в связи с состоянием здоровья или пожилым возрастом, склонны к заключению таких контрактов с членами семьи. Необходимо подчеркнуть, что в рамках данного контекста, между сторонами не должно существовать обязательств, связанных с выплатой алиментных платежей.

В ином случае, возможны судебные разбирательства. Стороной по договору может выступать ни один гражданин, а несколько, так, например,

«по такому договору на одной стороне могут выступать супруги. Следуя положениям Семейного кодекса РФ, согласно которым если один из супругов заключает сделку, подлежащую регистрации, требуется получить согласие другого супруга» [26, с.524].

Договор постоянной ренты, как и иные виды ренты, «является возмездным договором, поэтому на плательщика ренты, получившего имущество от получателя ренты в собственность, независимо за плату или в дар, возлагается обязанность осуществлять периодические рентные платежи, размер которых устанавливается по соглашению сторон. Преимущественно они выражаются в деньгах, но вместе с тем гражданское законодательство предусматривает и иные формы рентных платежей (п. 1 ст. 590 ГК РФ), позволяя участникам таких правоотношений определять именно ту форму рентных платежей, которая наиболее для них необходима» [12, с.280].

Вместе с тем следует отметить, что, «несмотря на диспозитивный характер положения п. 2 ст. 590 ГК РФ, размер рентных платежей, определяемый денежной суммой, не должен быть менее прожиточного минимума на душу населения, установленного на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, где заключается договор постоянной ренты из расчета на месяц. При отсутствии такого закона гражданское законодательство ориентирует участников рентных отношений обратиться к определенному на всей территории Российской Федерации размеру прожиточного минимума, устанавливаемого на душу населения. Если рентные платежи определены в вещах, работах или услугах, то стоимость таких вещей, работ или услуг также определяется через величину прожиточного минимума на душу населения на территории субъекта Российской Федерации за один месяц, где находится такое имущество, выполняется работа или оказывается услуга» [12, с.280].

«Определение законодателем минимального размера рентных платежей из расчета прожиточного минимума на душу населения, думается, уместно лишь в отношении гражданина, являющегося получателем ренты, так как

заложенная денежная сумма в указанную форму платежа позволяет удовлетворить его необходимые жизненные потребности. Однако применение прожиточного минимума на душу населения для определения размера рентных платежей, где получателем ренты выступает некоммерческая организация, необоснованно и неуместно, поскольку потребность в удовлетворении имущественных интересов с помощью договора постоянной ренты указанных получателей ренты неравнозначна» [12, с.279].

В связи с этим думается, что «использование прожиточного минимума на душу населения для определения минимального размера рентных платежей в месяц должно применяться исключительно для получателя ренты в лице гражданина. В отношении юридического лица как получателя ренты это должна быть фиксированная в договоре денежная сумма, размер которой обуславливается имущественными интересами такого субъекта, без извлечения им какой-либо прибыли в результате заключения договора постоянной ренты» [26, с.555].

Согласно нормам гражданского права, в случае возникновения потребности в предоставлении услуг по уходу у лица, получающего рентные выплаты, после заключения рентного контракта, обязанность по организации таких услуг возлагается на сторону, осуществляющую рентные выплаты. Данная норма обусловлена защитой прав рентополучателя, который находится в менее защищенном положении в рамках договорных отношений и рискует столкнуться с нарушением своих прав.

Видится обоснованным предложение «о необходимости сохранить за получателем ренты право собственности, в том случае если стороны согласовали стоимость передаваемого имущества, до его оплаты рентодателем. При этом рентные платежи учитываться не должны» [22, с.58]. «Пожизненная рента может быть получена только тем лицом, который либо обладает имуществом, передаваемом по договору, либо передает его под выплату ренты другому лицу» [61, с.485]. В рассматриваемом контексте речь идет о контракте, который оформляется с целью предоставления выгод

третьему лицу, не являющемуся непосредственным участником договорных отношений.

Исходя из комплексного анализа действующего законодательства, представляется обоснованным осуществить модификацию и дополнение нормативных актов, регламентирующих соответствующие категории правовых отношений, с целью их оптимизации и более точного урегулирования.

Таким образом, предлагается внести изменения в статью 599 ГК РФ, либо дополнить главу 33 отдельной статьей, предусматривающей основания, по которым требование о расторжении договора может быть заявлено ее плательщиком.

В соответствии с нормами гражданского законодательства, предлагается внести поправки, обязывающие включение в текст договора постоянной ренты детализированного списка затрат, возлагаемых на плательщика ренты. При формировании данного перечня стороны должны опираться на оценочную стоимость передаваемого имущества и индивидуальные потребности лица, получающего ренту, исключая ограничение расходов только необходимым минимумом, обеспечивающим базовые условия жизни и выживания.

Внести изменения в главу 33 ГК РФ, предусмотрев возможность расторжения договора в связи со смертью получателя ренты в случае бесплатной передачи имущества и не исполнения плательщиком ренты реально обязанностей, возложенных на него договором.

Таким образом, «договор ренты представляет собой сложное правовое явление, которое может вызывать ряд проблем в практической реализации. Основные сложности связаны с недостаточным пониманием сущности договора ренты среди граждан, что приводит к ошибкам и заблуждениям. В частности, это касается разграничения различных видов рентных договоров и понимания их особенностей. Для успешного применения договоров ренты необходимо более глубокое понимание их особенностей и возможных рисков, а также тщательное юридическое оформление всех условий сделки» [8, с.45].

Чтобы оптимизировать применение цифровой эры в процессах заключения договоров ренты, стоит принять во внимание несколько ключевых аспектов:

– Повышение уровня защиты информации и кибербезопасности. Использование передовых методов шифрования и систем безопасности поможет минимизировать опасность утечек информации. Это критически важно для обеспечения конфиденциальности личных данных пожилых людей.

– Обучение и поддержка пожилых граждан. Разработка образовательных курсов и создание консультационных пунктов даст возможность старшему поколению с легкостью освоить цифровые сервисы и использовать их без тревог и неудобств.

– Стандартизация и унификация цифровых документов. Для укрепления доверия к электронным документам необходимо внедрение общепринятых стандартов и методов, чтобы все участники рынка могли с уверенностью работать с цифровыми документами.

– Прогресс в области мобильных приложений и удобных сервисов. Разработка интуитивно понятных приложений для мобильных устройств и простых в использовании интерфейсов облегчит старшему поколению освоение цифровых сервисов, что позволит им легко заключать договоры ренты и получать юридическую поддержку.

Современные технологии способны значительно упростить процессы оформления и мониторинга договоров ренты.

Таким образом, предлагается вести предложения в действующее законодательство, а именно:

1. Дополнить пунктом 3 статью 583 ГК РФ положением о цифровой регистрации договоров ренты в электронных системах.

2. Ввести пункт в статью 584 ГК РФ «Электронные инструменты контроля исполнения договоров ренты», которая описывает использование смарт-контрактов для автоматизации исполнения обязательств.

3. Добавить пункт в статью 587 ГК РФ «Цифровая форма выплаты ренты», предусматривающую использование электронных средств платежа и цифровых валют для расчета по ренте.

Следовательно, внедрение цифровых технологий в рентные отношения и их интеграция в правовую систему РФ существенно облегчает процедуру заключения и регистрации таких операций. Несмотря на то, что переход на цифровые форматы в рентных договорах уже приносит свои плоды, продолжение развития технологий, усиление защиты информации и расширение доступности цифровых сервисов для всех слоев населения остаются ключевыми направлениями работы. Оптимизация процесса взаимодействия между сторонами в рамках ренты способствует повышению комфорта, безопасности и прозрачности всех действий, связанных с этими сделками.

Не менее важным аспектом является вопрос о правовой природе договора постоянной ренты и его отличиях от других схожих видов обязательств, таких как договор пожизненного содержания с иждивением. Эти различия порой становятся источником споров и недопонимания между участниками правоотношений.

В свете вышеизложенного, необходимо подчеркнуть, что для эффективного регулирования договора постоянной ренты требуется комплексный подход, включающий в себя не только правовую экспертизу существующих норм, но и разработку рекомендаций по их совершенствованию.

Заключение

Анализируя законодательные нормы, регулирующие рентные отношения, можно констатировать, что недостаточная популярность данного вида договорных отношений в современной практике обусловлена отсутствием адекватного правового регулирования.

В контексте обеспечения устойчивости рентных обязательств, ключевое значение приобретает их классификация, которая способствует детальному определению прав и обязанностей сторон, а также условий и сроков их действия. В частности, постоянная рента отличается от других видов рентных обязательств своей бессрочностью, что является её фундаментальной характеристикой.

В соответствии с пунктом 2 статьи 589 ГК РФ, права получателя ренты по договору о постоянной ренте могут быть переданы через уступку требования, а также переходить по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законодательством или условиями договора.

Также в связи с изложенным, предлагаются следующие меры правового характера:

- в пункте 1 ст. 583 ГК РФ изложить определение договора ренты в следующей редакции: «По договору ренты одна сторона (получатель ренты) обязуется передать другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме»;

- изменить название гл. 33 ГК РФ «Рента и пожизненное содержание с иждивением» и именовать ее в дальнейшем «Рента», переименовать § 1 гл. 33 ГК РФ «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением» на «Общие положения о ренте»;

– п. 2 ст. 585 ГК РФ изложить в следующей редакции: «К отношениям сторон по передаче и оплате имущества под выплату ренты применяются правила о купле-продаже (глава 30) постольку, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты».

– дополнить ст. 584 ГК РФ предложением: «Несоблюдение формы договора ренты влечет его недействительность».

Думается, в современном мире разработка интуитивно понятных приложений для мобильных устройств и простых в использовании интерфейсов облегчит старшему поколению освоение цифровых сервисов, что позволит им легко заключать договоры ренты и получать юридическую поддержку. Современные технологии способны значительно упростить процессы оформления и мониторинга договоров ренты.

Таким образом, предлагается вести предложения в действующее законодательство, а именно:

– дополнить пунктом 3 статью 583 ГК РФ положением о цифровой регистрации договоров ренты в электронных системах.

– ввести пункт в статью 584 ГК РФ «электронные инструменты контроля исполнения договоров ренты», которая описывает использование смарт-контрактов для автоматизации исполнения обязательств.

– добавить пункт в статью 587 ГК РФ «цифровая форма выплаты ренты», предусматривающую использование электронных средств платежа и цифровых валют для расчета по ренте.

Следовательно, внедрение цифровых технологий в рентные отношения и их интеграция в правовую систему РФ существенно облегчает процедуру заключения и регистрации таких операций. Несмотря на то, что переход на цифровые форматы в рентных договорах уже приносит свои плоды, продолжение развития технологий, усиление защиты информации и расширение доступности цифровых сервисов для всех слоев населения остаются ключевыми направлениями работы. Оптимизация процесса взаимодействия между сторонами в рамках ренты способствует повышению

комфорта, безопасности и прозрачности всех действий, связанных с этими сделками.

Далее отметим, что с учетом материалов практики, которая демонстрирует возможность исключения наследников первичных получателей рентных платежей из числа лиц, имеющих право на получение рентных выплат, вследствие одностороннего отказа должника от продолжения исполнения обязательств по ренте через процедуру ее выкупа на условиях, невыгодных для кредитора, представляется целесообразным детальное регламентирование условий выкупа ренты в соответствующем договоре.

Также целесообразно закрепить условие о выкупной цене ренты в качестве существенного для постоянной ренты, изменив статью 594 Гражданского кодекса Российской Федерации, исключив из нее части 2 и 3, изложив в следующей редакции:

«Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 настоящего Кодекса, производится по цене, определенной договором постоянной ренты. Порядок расчета выкупной цены является существенным условием договора постоянной ренты».

Список используемой литературы

1. Анисимов, А.П. Гражданское право России. Особенная часть: учебник: в 2 т. / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков и др. М.: Юрайт, 2020. 351 с.
2. Апелляционное определение Брянского областного суда от 7.02.2017 по делу № 2-1971/2016 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/regular/doc/3ML0UWho6i5x/>. (дата обращения: 16.04.2025).
3. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.05.2024 по делу № 33-38530/2024 [Электронный ресурс] URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzheniidogovora/> (дата обращения 05.10.2024).
4. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 14.02.2017 по делу № 33-1336/2017 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/regular/doc/ImhQ7EoYZVbN/>. (дата обращения: 16.04.2025).
5. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Брянского областного суда по делу № 33-4342/2015 от 08.12.2015 [Электронный ресурс] URL: <https://rospravosudie.com/court-bryanskij-oblastnoj-sud-bryanskaya-oblast-s/act-501642411/>. (дата обращения: 16.04.2025).
6. Батурина, Н.И. О некоторых проблемах правового регулирования договора постоянной ренты / Н.И. Батурина // Актуальные проблемы частного и публичного прав. Сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции. Волгоград, 2024. С. 8-12.
7. Бобровский, Е.А. Пожизненная рента: что такое и как ее заключить? / Е.А. Бобровский // Правовой альманах. 2024. № 1 (32). С. 46-49.
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М. 2000. 632 с.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Е.А. Суханов, К.Б. Ярошенко. М., 1996. 358 с.

10. Брагинский, М. И., Витрянский, В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. М.: Статут, 2011. 632 с.
11. Ветчинова, Л.С., Шакенко, К.А., Шагандина, А.В. Рисковые особенности договора ренты в России // Концепция развития частного права: стратегия будущего. Сборник научных статей Всероссийской национальной научной конференции студентов, магистрантов и аспирантов / Л.С. Ветчинова, К.А. Шакенко, А.В. Шагандина. Курск, 2023. С. 278-281.
12. Гонгало, Б.М. Гражданское право / Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2017. Т. 1. 511 с.
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
15. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 [Электронный ресурс]. URL: <http://rulaws.ru/laws/Federalnyy-zakon-ot-22.07.2008-N-123-FZ/> (дата обращения: 19.09.2024). (Документ утратил силу)
16. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В. Н. Соловьева. М.: Юрайт, 2012. 458 с.
17. Дакашев, М. Ж. История развития договора ренты / М.Ж. Дакашев // Молодой ученый. 2016. № 11 (115). С. 1272-1275.
18. Ем, В.С. Договор ренты / В.С. Ем // Законодательство. 1999. №5. С. 13-15.
19. Ефремова, Д.Г. Проблемы правового регулирования договора ренты в гражданском праве / Д.Г. Ефремова // Скиф. 2021. №12 (64). С.56-69.
20. Иоффе, О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. М., Юрид. лит., 1975. 294 с.

21. Кабаева, О. А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением / О.А. Кабаева // Проблемы науки. 2017. № 10 (23). С.56-69.
22. Киракосян С. А. Об опасностях договора ренты / С.А. Киракосян // Семейное и жилищное право. 2013. № 1. С. 41-43.
23. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 01.07.2020. № 31. Ст. 4398.
24. Куликов, И.И., Ломакин, С.В. Нормативно-правовое обеспечение рентных отношений в России / И.И. Куликов, С.В. Ломакин // Теория и практика инновационных технологий в землеустройстве и кадастрах. Материалы VI национальной научно-практической конференции, посвященной 100-летию кафедры землеустройства и ландшафтного проектирования факультета землеустройства и кадастров Воронежского государственного аграрного университета имени императора Петра I. Воронеж, 2023. С. 130-135.
25. Ланг, П. П., Поликарпов О. Е. Правовая деятельность: философско-правовой аспект / П.П. Ланг, О.Е. Поликарпов // Евразийский юридический журнал. 2022. С. 524-526.
26. Мамаев, А.М. Противоречивость конструкции договора ренты / А.М. Мамаев // Российская юстиция. 1999. №9. С. 18-19.
27. Маркова, О.А. Договор ренты в российском гражданском праве / О.А. Маркова // Юридический центр Пресс. 2007. 24 с.
28. Миргородский, А.В. Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением / А.В. Миргородский // Научный альманах. 2015. С. 481-486.
29. Мищенко, А.В. Понятие ренты. основные признаки ренты как гражданско-правового договора / А.В. Мищенко // Вестник науки. 2023. № 10 (67). С. 307-311.

30. Новак, Д.В. Кауза имущественного предоставления и её значение в обязательствах из неосновательного обогащения / Д.В. Новак // Вестник ВАС РФ. 2004. № 3. С. 155–175.

31. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 53 (часть I). Ст. 7627.

32. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

33. О направлении письма Минфина России: письмо ФНС РФ от 02.04.2009 № ШС-17-3/73 (вместе с письмом Минфина РФ от 24.03.2009 № 03-04-07-01/97). [Электронный ресурс] URL: <http://www.base.consultant.ru> (дата обращения: 16.04.2025).

34. О некоммерческих организациях: Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 145.

35. О рекламе: Федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 12. Ст. 1232.

36. О судебной практике по делам о наследовании: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 // Российская газета. № 127. 06.06.2012.

37. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. 1997. 30.07.

38. Об электронной подписи: Федеральный закон от 06 апреля 2011 г. № 63-ФЗ // Российская газета. 2011. 08.04.

39. Определение ВС РФ № 5-КГ17-242 от 13 февраля 2018 г. [Электронный ресурс] URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/) (дата обращения: 16.04.2025).

40. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 06.02.2018 № 44-КГ17-18 [Электронный ресурс]. URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)(дата обращения: 16.04.2025).

41. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ № 83-КГ15-17 от 15.12.2015 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.zakonrf.info/suddoc/d473d23eca75e2a314>. (дата обращения: 16.04.2025).

42. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) // Российская газета. № 49. 13.03.1993.

43. Решение № 2-1714/2020 2-1764/2020 2-1764/2020~М-1305/2020 М-1305/2020 от 15.09.2020 по делу № 2-1714/2020 // Российская газета. № 127. 06.06.2012.

44. Решение Арбитражного суда Свердловской области от 17.01.2024 по делу № А60-30602/2024 [Электронный ресурс] URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?> (дата обращения 25.09.2024)

45. Решение Дорогомиловского районного суда города Москвы от 29.10.2014 по делу 2–4247/2014 [Электронный ресурс] URL: <https://rospravosudie.com> (дата обращения: 1.05.2024).

46. Решение Кузнецкого районного суда Пензенской области от 21.01.2013 по делу № 2-184/2013 [Электронный ресурс] URL: <http://sudact.ru/regular/doc/SVA1Zcx87zU4/>. (дата обращения: 16.04.2025).

47. Решение Ухтинского городского суд Республики Коми от 22.05.2014 по делу 277/2014 [Электронный ресурс] URL: <https://rospravosudie.com/court-uxtinskij-gorodskoj-sud-respublika-komi-s/act-497851516/>. (дата обращения: 16.04.2025).

48. Руднева, Ю.В. Договор ренты: особенности правового регулирования / Ю.В. Руднева // Вопросы экономики и права. 2023. № 180. С. 52-56.

49. Сайт Московской городской нотариальной палаты. «Договоры ренты уходят из нотариальной практики» [Электронный ресурс]. URL:

<https://www.mgnp.info/blogs/dogovory-renty-uxodyat-iz-notarialnoj-praktiki/>.

(дата обращения: 16.04.2025).

50. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 5. Ст. 4110.

51. Семенова, А. А., Руднева, Ю. В. Актуальные вопросы обеспечения права граждан на доступ к правосудию в контексте унификации гражданского процессуального законодательства / А.А. Семенова, Ю.В. Руднева // Наука XXI века: актуальные направления развития. 2020. № 1/2. С.56-69.

52. Соломин, С. К. Основания прекращения обязательства, связанные с отпадением его сторон / С.К. Соломин // Власть Закона. 2014. № 2 (18). С. 26–33.

53. Султанова, М.М. Особенности договора ренты в гражданском законодательстве / М.М. Султанова // Студенческий. 2024. № 15-4 (269). С. 60-62.

54. Суханов, Е.А. Российское гражданское право: учебник. В 2 т. Обязательственное право / Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. 358 с.

55. Темникова, Н. А. Пожизненная рента как реальный договор / Н.А. Темникова // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2020. №2. С. 68-75.

56. Титова, Г.Д. Рента и рентные отношения: решение проблемы в историческом ракурсе / Г.Д. Титова // Рыбное хозяйство. 2024. № 1. С. 14-20.

57. Усков, А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики / А. Усков // Жилищное право. 2012. № 11. С. 103112.

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

59. Федосеев, П.С., Пономарь, В.А. К вопросу о признаках договора ренты / В.А. Федосеев, В.А. Пономарь // Актуальные проблемы частного и публичного прав. Сборник научных трудов Всероссийской научно-практической конференции. Волгоград, 2024. С. 189-193.

60. Шмигель, А.А. Особенности правового статуса сторон по договору пожизненной ренты / А.А. Шмигель // Вестник науки. 2023. Т. 3. № 11 (68). С. 482-488.

61. Kunze E. *Iusta causa traditionis* oder das Abstraktionsprinzip im römischen Recht : Exegese zu D. 41.1.36 nebst der Antinomie zu D. 12.1.18 pr. München : GRIN Verlag GmbH, 2009. 33 s.