

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

40.03.01 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско – правовой

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Правовое регулирование договора ренты»

Студент(ка)

А. А. Мирная

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Руководитель

Р. Ф. Вагапов

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Допустить к защите

И.о. заведующего кафедрой канд.юрид.наук, О.С.Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

« _____ » _____ 2017 г.

Тольятти, 2017

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующего кафедрой

«Гражданское право и процесс»

_____ О.С. Лапшина

(подпись)

(И.О.Фамилия)

«23» марта 2017 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение бакалаврской работы

Студент Мирная Анна Андреевна

1. Тема «Правовое регулирование договора ренты»
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы
19.05.2017 г.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе специальная и научная литература, периодические научные издания по исследуемой теме, нормативно-правовые документы
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): Глава 1. Общая характеристика договора ренты; Глава 2. Разновидности договора ренты; Глава 3. Проблемы гражданско-правового регулирования договора ренты.
5. Дата выдачи задания «23» марта 2017 г.

Руководитель выпускной
квалификационной работы

(подпись)

Р. Ф. Вагапов

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

А. А. Мирная

(И.О. Фамилия)

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующего кафедрой

«Гражданское право и процесс»

_____ О.С. Лапшина

(подпись)

(И.О.Фамилия)

«23» марта 2017 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

выполнения бакалаврской работы

Студента Мирной Анны Андреевны

по теме «Правовое регулирование договора ренты»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии	Апрель 2017	13.04.2017	Выполнено	
Обсуждение I главы работы	Апрель 2017	20.04.2017	Выполнено	
Обсуждение II главы работы	Апрель 2017	28.04.2017	Выполнено	
Обсуждение III главы работы	Май 2017	05.05.2017	Выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Май 2017	16.05.2017	Выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	19.05.2017	19.05.2017	Выполнено	
Предзащита	07.06.2017	07.06.2017	Выполнено	
Корректировка ВКР	07.06.2017	07.06. 2017	Выполнено	
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	26.06.2017	26.06.2017		

Руководитель выпускной квалификационной работы

_____ (подпись)

Р. Ф. Вагапов

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

_____ (подпись)

А. А. Мирная

(И.О. Фамилия)

Аннотация

к бакалаврской работе

Студентки Мирной А. А. группы ЮРб-1302

Актуальность темы данной бакалаврской работы заключается в следующем. Исходя из того, что произошли изменения в социально-экономической ситуации в РФ, правовые формы получения доходов от распоряжения имуществом теперь носят более разнообразный характер. К данным формам в настоящий момент относится рентный институт. Помимо этого, актуальность обусловлена неясностью соотношения рентного договора с системой договоров, которые связаны с отчуждением имущества. Рентные правоотношения требуют глубокого, а также детального изучения в рамках действующего гражданского законодательства РФ, а конкретные аспекты рентного договора нуждаются в последующем развитии и совершенствовании.

Цель исследования заключается в комплексном теоретическом и практическом анализе договора ренты. Реализация указанной цели предполагает решение следующих задач: исследовать понятие и правовую природу рентного договора; выявить отличия рентного договора от других договоров (дарения, купли-продажи, мены); изучить разновидности договора ренты и их особенности; проанализировать действующее гражданское законодательство, которое регулирует договор ренты; рассмотреть судебную практику и выявить недостатки и проблемы рентного законодательства.

Структура работы определяется целями и задачами исследования. Бакалаврская работа состоит из трех логически связанных между собой глав, введения, заключения и списка использованных источников. Главы разделены на параграфы, позволяющие акцентировать внимание на отдельных проблемах в рамках определенного вопроса.

Общий объем работы - 56 стр.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
Глава 1. Общая характеристика договора ренты	8
1.1 Понятие и правовая природа договора ренты.....	8
1.2 Особенности договора ренты	11
Глава 2. Разновидности договора ренты.....	22
2.1 Договор постоянной ренты	22
2.2 Договор пожизненной ренты	29
2.3 Договор пожизненного содержания с иждивением	36
Глава 3. Проблемы гражданско-правового регулирования договора ренты .	42
Заключение	51
Список использованных источников	54

Введение

Понятие «рента» понимают, как особый доход с капитала либо имущества, а также земельного участка, который не требует от получателей ренты усилий или затрат.

В настоящее время рентный договор является новым и самостоятельным видом обязательства в российском гражданском праве.

Заключение рассматриваемого договора происходит достаточно часто. Получателями ренты в большинстве случаев являются одинокие нетрудоспособные граждане, которые хотят обеспечить себе достойную жизнь, поэтому они заключают рентный договор, гарантирующий таким лицам право проживания, а также возможность получать постоянный доход.

Между тем, договор ренты порождает определенные сложности в толковании, а также применении некоторых норм, установленных российским гражданским законодательством.

Актуальность выбранной темы обусловлена следующим. Исходя из того, что произошли изменения в социально-экономической ситуации в РФ, правовые формы получения доходов от распоряжения имуществом теперь носят более разнообразный характер. К данным формам в настоящий момент относится рентный институт. Помимо этого, актуальность обусловлена неясностью соотношения рентного договора с системой договоров, которые связаны с отчуждением имущества.

Следует отметить, что рентные правоотношения требуют глубокого, а также детального изучения в рамках действующего гражданского законодательства РФ, а конкретные аспекты рентного договора нуждаются в последующем развитии и совершенствовании.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения по проблемам ренты, которые возникают в результате реализации субъектами права распоряжения собственным имуществом согласно рентному законодательству.

Предметом исследования являются нормы действующего гражданского законодательства, а также судебная практика, которая связана с рентными договорами.

Цель исследования заключается в комплексном теоретическом и практическом анализе договора ренты. Реализация указанной цели предполагает решение следующих задач:

1. исследовать понятие и правовую природу рентного договора;
2. выявить отличия рентного договора от других договоров (дарения, купли-продажи, мены);
3. изучить разновидности договора ренты и их особенности;
4. проанализировать действующее гражданское законодательство, которое регулирует договор ренты;
5. рассмотреть судебную практику и выявить недостатки и проблемы рентного законодательства.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, заключения, а также списка используемых источников.

Первая глава раскрывает понятие, правовую природу, а также особенности договора ренты.

Вторая глава посвящена разновидностям рентного договора ренты, а именно: договор постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

В третьей главе рассматриваются проблемы российского гражданско-правового регулирования договора ренты.

Методологической основой исследования являются следующие методы: индуктивный, системный, формально-логический, сравнительно-правовой, а также формально-юридический.

Теоретическую базу работы составляют действующее российское законодательство, а также труды таких авторов, как Е. А. Суханов, В. П. Камышанский, Ю. Ф. Беспалов, П. В. Крашенинников, Т. В. Геворкян и другие.

Глава 1. Общая характеристика договора ренты

1.1 Понятие и правовая природа договора ренты

В Гражданском Кодексе Российской Федерации закреплён ряд институтов гражданского права, к которым относится договор ренты. Данный гражданско-правовой институт является новым для российского законодательства, поскольку до принятия Гражданского Кодекса РФ возможность заключения таких договоров прямо не была закреплена. Советское законодательство предусматривало лишь договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, причём была значительно ограничена, в том числе тем, что в качестве иждивенца мог выступать только нетрудоспособный гражданин. Как самостоятельная конструкция договор ренты впервые появился только в действующем законодательстве.

Понятие рентного договора определено в статье 583 Гражданского Кодекса РФ. «По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме»¹.

Задача рассматриваемого договора заключается в том, что право собственности на предмет данного договора передается приобретателю на условиях периодической выплаты прежнему собственнику вознаграждения (ренты).

Из указанного выше определения можно выделить ряд важных признаков рентного договора.

Во-первых, договор ренты представляет собой возмездный договор,

¹ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.

что выражается в потребности предоставления плательщиком ренты ее получателю рентных платежей (ренты, рентного дохода) в обмен имущества, полученного в собственность. Получатель ренты приобретает право получения рентных платежей лишь после передачи имущества под выплату ренты. С этого момента появляется обязанность по выплате рентных платежей у плательщика ренты.

Во-вторых, рассматриваемый договор является реальным при передаче либо отчуждении движимого имущества под выплату ренты в собственность плательщика ренты бесплатно. В данном случае к отношениям по передаче имущества применяются нормы действующего гражданского законодательства о договоре дарения. Помимо этого, рентный договор является консенсуальным. Это означает, что предмет договора передается в собственность плательщика ренты за плату. К таким отношениям по передаче применяются нормы Гражданского Кодекса РФ о договоре купли-продажи.

В-третьих, договор ренты носит односторонне обязывающий или взаимный характер. Односторонне обязывающим является договор ренты, по которому движимое имущество передается по модели договора дарения. В случае, если передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется по модели договора купли-продажи, то договор ренты является взаимным.

Рентный договор относится к ряду договоров, которые направлены на отчуждение имущества, и имеет с ними определенные схожие признаки. Например, по договору ренты имущество передается в собственность плательщика ренты так же, как и в результате исполнения договоров купли-продажи, мены либо дарения. Плательщик ренты становится обладателем всех правомочий собственника и в то же время несет риск случайной гибели переданного имущества, а также бремя всех обязанностей, которые лежат на собственнике.

Однако, договор ренты не является разновидностью схожих с ним

договоров. Ему свойственны такие специфические черты, которые указывают на его самостоятельность в ряду иных договоров, которые направлены на отчуждение имущества.

Основным отличием договора ренты от договора дарения является безвозмездность. Это означает, что при исполнении договора дарения имущество отчуждается безвозмездно, а по договору ренты лицо, которое отчуждает имущество в собственность другого, имеет право требовать встречного удовлетворения – выплаты рентных платежей.

Отличие договора ренты от договоров купли-продажи и мены заключается в отсутствии в договоре ренты размера встречного предоставления, который прежде определен сторонами данного договора. Согласно договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар, включая проданный с рассрочкой платежа, конкретную цену.

Таким же образом по договору мены взаимное отчуждение товара сторонами производится за определенное, а также заранее оцененное возмещение. По договору же ренты объем рентных платежей, которые уплачиваются получателю, является неопределенным, поскольку обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента). Поэтому договор ренты является алеаторным (рисковым) договором, так как риск, который принимается на себя каждой из сторон, заключается в следующем: либо одна, либо другая сторона фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим представленное. Размер рентных платежей в сумме может быть, как больше, так и меньше стоимости имущества, переданное под выплату ренты.

Таким образом, договор ренты представляет собой новый и самостоятельный договорный институт и имеет ряд отличительных признаков. Договор ренты является возмездным, реальным, консенсуальным, односторонним, взаимным, алеаторным.

1.2 Особенности договора ренты

Законодательное регулирование рентного договора установлено Гражданским кодексом РФ. Так, в главе 33 Гражданского Кодекса РФ определены правила передачи в собственность какого-либо имущества, включая недвижимость, взамен на обязательство обеспечить содержание собственника данного имущества в течение конкретного срока путем заключения договора ренты.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может устанавливаться на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

В качестве субъектов рентного договора выступают плательщик ренты (рентный должник) и получатель ренты (рентный кредитор). Получателем ренты называется лицо, которое передает свое имущество в собственность другой стороне договора с целью получения от нее в процессе определенного промежутка времени дохода, т. е. ренты. Плательщиком ренты является лицо, которое обязано взамен на имущество, полученное в собственность, выплачивать получателю ренты в течение определенного срока ренту.

Законодателем установлены ограничения участия в договоре ренты отдельных субъектов гражданского права применительно к конкретным видам данного договора. Причем, субъектный состав ограничен только на стороне рентного кредитора, т. е. получателя ренты.

В Гражданском Кодексе РФ прямо указывается, что получателями ренты по договору пожизненной ренты, а также пожизненного содержания с иждивением в силу природы данных договоров могут быть только граждане. 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 качестве плательщиков могут быть граждане, а также коммерческие и некоммерческие организации, которые заинтересованы в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, а также способны выполнить императивные требования, которые предъявляются законом к содержанию рентного договора и обеспечению ее выплаты. Однако выполнение субъектом рентного договора данных требований, которые предъявляются законом к содержанию договора ренты, а также обеспечению ее выплаты, является свойством фактического порядка, определяется в момент заключения рассматриваемого договора. Также это является для получателя ренты основанием для разрешения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным субъектом. Данная способность определяется также юридическими критериями, например, если устав юридического лица запрещает возможность заключения договора ренты.

В Гражданском Кодексе РФ определен предмет рентного договора – получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество. Прямо указан только предмет договора пожизненного содержания иждивением, а именно – недвижимое имущество (жилой дом, квартира, дача и т.д.).

Исходя из буквального толкования статьи 583 Гражданского Кодекса РФ, получатель ренты передает плательщику ренты имущество в собственность. Согласно действующему законодательству объектами права собственности могут быть только индивидуально-определенные вещи, в

предмет договора ренты входят движимые и недвижимые вещи, наличные деньги, а также документарные ценные бумаги. Безналичные деньги, бездокументарные ценные бумаги и иные имущественные права являются правами требования, а не объектами права собственности, поэтому они не могут быть предметом рентного договора. Также к предмету договора ренты нельзя отнести работы, услуги, информацию, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, а также нематериальные блага.

Во время заключения договора ренты необходимо придерживаться определенных правил.

Вне зависимости от вида и стоимости имущества, которое передается плательщику ренты, договор ренты должен быть нотариально удостоверен. Договор ренты, предметом которого является недвижимое имущество, подлежит государственной регистрации.

В соответствии с Основами законодательства о нотариате нотариус свидетельствует законность сделки, а также соответствие ее воле сторон.

Нотариус должен разъяснить сторонам смысл и значение проекта сделки, который предоставляется сторонами. Договор должен соответствовать действительным намерениям сторон и не противоречить требованиям закона.

Большую роль для действительности договора играет место совершения нотариального действия. Рентный договор, в котором под выплату ренты отчуждается движимое имущество, удостоверяется любым нотариусом. «Удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества производится нотариусом, осуществляющим свою деятельность в любом из нотариальных округов, расположенных в пределах субъекта РФ, на территории которого находится указанное имущество»².

² «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // «Российская газета», № 49, 13.03.1993.

В случае несоблюдения нотариальной формы договор ренты признается недействительным, данная сделка будет считаться ничтожной (статья 165 ГК РФ). Однако в случае, если содержание договора соответствует требованиям закона, стороны выразили свою волю и одна из этих сторон полностью или частично исполнила обязанности по договору, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения, сделка может быть признана действительной в суде.

При удостоверении рентного договора нотариус проверяет, включены ли в договор существенные условия, а при их отсутствии разъясняет сторонам необходимость внесения в проект договора соответствующих изменений. Также нотариус обязан разъяснить сторонам порядок реализации плательщиком ренты права отчуждения переданного имущества.

Договор ренты, который предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Государственная регистрация представляет собой институт гражданско-правового принуждения, а именно – необходимость публичного признания и подтверждения прав и сделок соответствующими законодательству. При помощи данного признания права сделки приобретают юридическую силу.

«Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества»³.

В процессе регистрации сделок производится регистрация документа, проверяется законность заключения и правомерность содержания заключаемого договора. Такая регистрация имеет правовое значение для возникновения обязательственного права в том смысле, что договор, который

³ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

подлежит государственной регистрации, считается заключенным только с момента совершения такой регистрации.

При осуществлении государственной регистрации договора аренды, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту подлежат и сам факт перехода имущества в собственность соответствующей стороны, и лежащее на этом имуществе обременение, которое связано с необходимостью выплачивать арендные платежи.

В процессе государственной регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация прав в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством того, что такое зарегистрированное право существует. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

«Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр»⁴.

Государственная регистрация прав производится в течение семи рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления прилагаемых к нему документов. Если заявление и приложенные к нему документы были поданы в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг, то регистрация осуществляется в течение девяти рабочих дней.

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

Результатами отсутствия государственной регистрации в случаях, когда данная регистрация обязательна по закону, могут быть названы: для такого права - отсутствие самого права, а для договора - его незаключение. В случае, если договор не зарегистрирован в установленном законом порядке, то он не будет считаться заключенным. Поэтому его исполнение не может быть обеспечено принудительной силой государства.

Если договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет удостоверен у нотариуса, но не зарегистрирован в установленном законом порядке, такой договор будет считаться по статье 433 Гражданского Кодекса РФ незаключенной сделкой, потому что в статье 584 Гражданского Кодекса РФ не содержится указаний на его недействительность.

Исходя из вышеуказанного, можно сделать вывод о том, что статья 584 Гражданского Кодекса РФ свидетельствует о наличии существенного противоречия в ее формулировке. Если стороны удостоверят в установленном законом порядке договор на отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, но не зарегистрируют, они как стороны незаключенного договора не смогут предъявлять требования о применении норм недействительности сделки, хотя могли бы требовать этого при помощи игнорирования правил о нотариальном удостоверении договора ренты.

Таким образом, договор ренты признается заключенным и тем самым породившим соответствующие права и обязанности для сторон только после нотариального удостоверения, а договор, который предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, - с момента его государственной регистрации.

Гражданским законодательством РФ также урегулированы вопросы, которые связаны с обеспечением выплаты ренты и ответственностью за нарушение данных обязательств. Законодатель установил требования к способам обеспечения прав рентного кредитора (получателя ренты).

Исходя из положений пункта 1 статьи 586 Гражданского кодекса РФ, рента обременяет земельный участок, а также предприятие, здание,

сооружение либо иное недвижимое имущество, которое передается под выплату рентных платежей. Если недвижимое имущество отчуждается плательщиком ренты, то его обязательства по договору ренты переходят к лицу, которое приобретает данное имущество. Из этого следует, что право рентного кредитора на получение ренты следует за недвижимым имуществом. В большинстве законодательных систем закон для того, чтобы защитить интересы получателя ренты, устанавливает только права следования рентного обременения за недвижимым имуществом, от которого рентный кредитор имеет право освободиться при помощи отчуждения данного имущества, которое приобретено таким лицом под выплату ренты.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 586 Гражданского кодекса РФ лицо, которое передает обремененное рентой недвижимое имущество в собственность иного лица, отвечают в субсидиарном порядке по требованиям рентного кредитора, которые возникли из-за нарушения рентного договора, если законом, либо договором не предусмотрена солидарная ответственность по данному обязательству. Следует отметить, что закон под понятием «лицо, которое передает обремененное рентой недвижимое имущество в собственность иного лица» подразумевает лицо, обязанное до передачи такого имущества выплачивать ренту.

Исходя из вышеизложенного, главная гарантия для рентного кредитора заключается в том, что рента обременяет право собственности, которое возникло у рентного должника на полученное имущество. В то же время законодатель установил еще одну гарантию для получателя ренты в том случае, если рентный кредитор отчуждает недвижимое имущество, которое передано ему в собственность. Субсидиарную ответственность по договору ренты перед рентным кредитором несут два лица:

- 1) лицо, которое приобрело недвижимое имущество, обремененное рентой, у ее плательщика;
- 2) лицо, которое заключило договор с получателем ренты, то есть сам плательщик.

Из пункта 1 статьи 399 Гражданского кодекса РФ следует, что перед тем, как предъявить требования к субсидиарному должнику (плательщику, который заключил в свое время договор ренты), получатель ренты должен заявить требования к основному должнику (приобретателю) о возврате переданной под выплату ренты недвижимости. «При разрешении споров, связанных с применением субсидиарной ответственности, необходимо иметь в виду, что порядок предварительного обращения кредитора к основному должнику может считаться соблюденным, если кредитор предъявил последнему письменное требование и получил отказ должника в его удовлетворении либо не получил ответа на свое требование в разумный срок»⁵.

В этом случае субсидиарный должник до удовлетворения требования рентного кредитора должен предупредить об этом основного должника. Если к субсидиарному должнику предъявляется иск, то основной должник привлекается к участию в деле. Помимо этого, у субсидиарного должника, который исполнил требование рентного кредитора, появляется право регрессного требования к основному должнику, который может выдвинуть возражения против требований рентного кредитора.

Помимо субсидиарной ответственности, законодатель предусмотрел и солидарную ответственность. Исходя из содержания пункта 2 статьи 586 Гражданского кодекса РФ, плательщик по первоначальному рентному договору может нести ответственность в солидарном порядке с лицом, которому передается имущество, в том числе и по договору.

При солидарной и субсидиарной ответственности у рентного кредитора в любом случае всегда будут два должника. При солидарной ответственности интересы получателя ренты, как интересы любого кредитора, оказываются гарантированными в большей степени. Указывая в рентном договоре

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", № 152, 13.08.1996.

солидарную ответственность лиц на случай продажи определенного имущества, у получателя ренты появляется подобного рода дополнительная гарантия.

Помимо вышеуказанного, ответственность наступает и без участия должников на основе положений действующего законодательства РФ. «Имеется в виду, что солидарная ответственность первого и последнего приобретателя имущества, переданного в виде платы, может возникнуть, например, в ситуации, предусмотренной п. 3 ст. 60 ГК РФ для случаев реорганизации юридического лица – плательщика ренты, когда разделительный баланс не дает возможности определить правопреемника в обязательстве выплачивать ренту»⁶.

Законом предусмотрены гарантии для защиты интересов рентного кредитора также в случае, если им было передано для выплаты ренты конкретное имущество.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 587 Гражданского кодекса 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. Данный пункт устанавливает правило о залоге (ипотеке) в силу закона.

«Государственная регистрация договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возникновении ипотеки в силу закона»⁷. Сама ипотека как обременение имущества, которое заложено по договору, либо при ипотеке, которая возникает по закону, возникает после государственной регистрации ипотеки.

⁶ Гражданское право. В 2 ч. Ч. 2: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – С. 115.

⁷ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, № 29, ст. 3400.

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.

Если под выплату ренты передается движимое имущество, то в договор ренты должно быть внесено существенное условие, которое устанавливает обязанность плательщика ренты:

1) либо использовать конкретный способ обеспечения исполнения его обязательств по выплате ренты по статье 329 Гражданского кодекса РФ (неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток и другой способ, определенный законом, либо договором);

2) либо застраховать в пользу рентного кредитора риск ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательства выплатить ренту. В случае, если стороны рассматриваемого договора не выбрали способ обеспечения, а также не предусмотрели соответствующих обязанностей плательщика ренты, то договор ренты считается незаключенным.

Если плательщик ренты не выполнил указанные обязанности, а также в случае утраты обеспечения, либо ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не несет ответственность, рентный кредитор имеет право расторгнуть данный договор, а также потребовать возмещения убытков, связанных с расторжением договора.

Правилами о залоге предусмотрены дополнительные гарантии для получателя ренты. Отчуждение обремененной рентой недвижимости новому приобретателю может быть произведено только с согласия получателя ренты как залогодержателя.

В статье 588 Гражданского кодекса 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 Гражданского кодекса 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.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что договор ренты является одним из самостоятельных договорных обязательств, которые входят в группу обязательств по передаче имущества в собственность. Требования к форме договора ренты определены в статье 584 Гражданского кодекса РФ и заключаются в обязательном нотариальном удостоверении, а также в государственной регистрации в тех случаях, если по рентному договору отчуждается недвижимое имущество. Одним из существенных условий рассматриваемого договора является способ обеспечения обязательств по уплате ренты. Механизм данного обеспечения различается в зависимости от характера передаваемого имущества.

Глава 2. Разновидности договора ренты

2.1 Договор постоянной ренты

В Гражданском Кодексе РФ закреплены специальные требования по отношению к договору постоянной ренты.

Исходя из положений российского законодательства, получение ренты, которое в свою очередь представляет собой форму регулярного дохода, не может носить характер коммерческой, предпринимательской деятельности.

Законодатель устанавливает, что в качестве получателя постоянной ренты могут выступать только лишь граждане, а также некоммерческие организации, причем последние не должны противоречить закону и целям их деятельности. Как правило, граждане (получатели ренты) являются собственниками имущества, отчуждаемое под выплату рентных платежей. Однако, индивидуальные предприниматели не могут выступать в качестве данной стороны договора ренты.

«Некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, в целях охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, защиты прав, законных интересов граждан и организаций, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ»⁸. Исходя из такого списка разрешенных законом целей деятельности некоммерческих организаций, сложно объективно выбрать цели, которым соответствует получение постоянной ренты. Данное соответствие подтверждается тем, что в учредительных документах некоммерческой организации имеется прямая запись о том, что такое юридическое лицо имеет право получать постоянную ренту.

⁸ Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ (ред. от 19.12.2016) "О некоммерческих организациях" // "Собрание законодательства РФ", 15.01.1996, № 3, ст. 145.

«Например, такие некоммерческие организации, как учреждения, по общему правилу не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п. 1 ст. 298 ГК) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом»⁹. Помимо этого, данные юридические лица не имеют право отчуждать с целью получения постоянной ренты имущество, которым они могут самостоятельно распоряжаться как приобретенным за счет доходной деятельности, которая разрешена законом. Из-за того, что учреждения при осуществлении разрешенной коммерческой деятельности имеют предпринимательские цели, то по отношению к ним применяется общий запрет на получение постоянной ренты коммерческими юридическими лицами.

Права получателя ренты могут быть переданы другим лицам (если они соответствуют вышеуказанным правилам) в результате уступки требования (цессии), а также правопреемства в случае реорганизации юридических лиц. Переход либо передача прав получателя постоянной ренты могут быть ограничены или запрещены законом, а также рентным договором.

Помимо этого, Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 г. № 9 разъясняет следующее: «права получателя ренты могут переходить по наследству лишь в случае заключения сторонами договора постоянной ренты»¹⁰.

Уступка требования, а также сам договор постоянной ренты во всех случаях обязательно оформляются в письменной форме и удостоверяются у нотариуса. В случае если рентный договор предусматривает отчуждение недвижимости, то он должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке.

Специальные требования к плательщику ренты законодатель не определяет. В качестве плательщика ренты могут выступать граждане и юридические лица. Однако, в учредительных документах юридического лица

⁹ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М: Статут, 2011. – С. 308.

¹⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // "Российская газета", № 127, 06.06.2012.

может быть прописан запрет на возможность выступать плательщиком ренты.

Так как договор ренты относится к алеаторным (рисковым), размер рентных платежей в договоре постоянной ренты является существенным условием. Постоянную ренту плательщик имеет право выплачивать любым способом: деньгами, а также предоставить вещи, выполнить работу или оказать услуги. Причем, денежная форма постоянной ренты остается основной.

В случае если участники рентного договора пришли к соглашению о выплате постоянной ренты путем выполнения работ либо оказания услуг, то они должны установить в данном договоре размер постоянной ренты в конкретной денежной сумме. Это необходимо для того, чтобы в дальнейшем определение размера ответственности плательщика за просрочку выплаты ренты не вызвало затруднений.

Помимо этого, стороны могут предусмотреть в договоре постоянной ренты смешанную форму выплаты такой ренты, то есть частично в денежной форме, а частично вещами, работами, услугами.

Исходя из положений Федерального Закона РФ от 30 ноября 2011 года № 363 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», размер постоянной ренты, который определяется рентным договором, в расчете на месяц должен быть не меньше величины прожиточного минимума, которая устанавливается законодательством, на душу населения в определенном субъекте России по месту нахождения имущества, которое передается по договору. Если данная величина отсутствует в конкретном субъекте РФ, то размер постоянной ренты должен быть не меньше величины прожиточного минимума на душу населения в целом по России. «Размер постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты на уровне величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит

увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения»¹¹.

Главной и основополагающей характерной чертой приведенного вида является бессрочный характер обязательства плательщика по выплате рентной платы. Данное условие отграничивает этот вид от иных видов. Если другие разновидности данного договора характеризуются временным характером действия, что постоянная рента неограниченна временными барьерами. Однако, в самом договоре получателю и плательщику ренты необходимо определить периодичность выплаты ренты. В случае если данное условие договора не согласовано, то по общему порядку постоянная рента должна выплачиваться по завершении каждого календарного квартала, то есть четыре раза в год. В соответствии с положениями статьи 192 Гражданского Кодекса РФ к сроку, который исчисляется кварталами года, должны применяться правила для сроков, которые исчисляются месяцами. «Срок, исчисляемый месяцами, истекает в соответствующее число последнего месяца срока»¹². Исходя из того, что постоянная рента должна быть выплачена по завершении каждого квартала, ренту необходимо уплачивать на следующий день после завершения календарного квартала. Помимо этого, получатель и плательщик ренты имеют право определить в рассматриваемом договоре другую периодичность выплаты ренты, к примеру, ежемесячно, а также раз в полгода или год и т.д.

Договор постоянной ренты прекращает свое действие по следующим основаниям:

- 1) общим;
- 2) специальным.

Общие основания расторжения договора изложены в главе 26 Гражданского кодекса РФ. Здесь необходимо отметить следующий факт: так как рентное обязательство может возникнуть на базе передачи в ренту

¹¹ Федеральный закон от 30.11.2011 №363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // «Собрание законодательства РФ», 05.12.2011, № 49 (ч. 1), ст. 7041.

¹² «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.

недвижимости, то указанное обязательство в случае смерти физического лица, а также ликвидации юридического лица недопустимо из-за того, что рента обременяет имущество, которое передается в ренту.

В Гражданском кодексе РФ предусмотрено и специальное основание расторжения рассматриваемого договора, а именно – выкуп. Данное основание может производиться как по инициативе плательщика, так и по инициативе получателя ренты.

Право плательщика ренты на выкуп постоянной ренты регулируется статьей 592 Гражданского кодекса РФ, которая наделяет правом плательщика ренты отказаться от будущего исполнения договора с помощью ее выкупа. Если в данном договоре будет прописано, что плательщик ренты может отказаться выкупить ренту, то данное условие будет признано ничтожным. Получатель и плательщик ренты могут оговорить в договоре конкретный срок, в течении которого плательщик не может выкупить имущество, которое передается по рентному договору, а именно либо при жизни получателя ренты, либо в течение другого срока, который не должен превышать 30 лет с момента заключения такого договора.

Законодатель устанавливает, что выкупная цена рассматриваемого договора определяется этим договором. В случае, если условие о выкупной цене отсутствует, то он производится по цене, которая соответствует годовой сумме ренты, которая подлежит выплате по договору. В данной ситуации, если стоимость имущества не включена в состав выкупной цены, это означает, что получатель ренты отчуждает такое имущество в качестве продавца, получив при этом за него плату, которая эквивалентна продажной цене. В случае, если условие о выкупной цене отсутствует в договоре, в котором имущество передается под выплату ренты бесплатно, то в состав выкупной цены включается цена переданного имущества, которая регулируется правилами пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ.

Плательщик ренты может выкупить ренту, при этом уплатив получателю ренты указанную в договоре выкупную цену. Он должен сделать

заявление об отказе от ее выплаты в письменной форме не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более продолжительный срок, который определен в рассматриваемом договоре. Также обязательство по выплате ренты считается прекращенным только с момента, когда вся сумма выкупа получена получателем ренты, если другой порядок выкупа не определен в рентном договоре.

Статьей 593 Гражданского кодекса РФ установлены случаи, когда получатель ренты в одностороннем порядке имеет право требовать от плательщика, выкупа постоянной ренты. Это возможно при следующих обстоятельствах:

1) плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

2) плательщик ренты нарушил свои обязанности по обеспечению выплаты ренты;

3) плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором. В данном случае указанные обстоятельства будут доказываться в судебном порядке. Неплатежеспособность можно отождествить с несостоятельностью. «Несостоятельность (банкротство) – это признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей»¹³.

4) недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

5) также в других случаях, которые определены договором.

¹³ Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190.

В продолжительных обязательствах, которые возникают на основе рассматриваемого договора, главное значение приобретает вопрос о распределении между сторонами риска случайной гибели имущества, которое передается под выплату ренты. Права и обязанности плательщика ренты, которые возникают из-за случайной гибели имущества, зависят от возмездности и безвозмездности данного договора. Если случайно гибнет имущество, переданное безвозмездно под выплату ренты, то риск несет плательщик ренты. Вне зависимости от причин гибели вещи, он обязан продолжать исполнять договор. В случае, если имущество передано на возмездной основе под выплату ренты, то в данном случае он имеет право требовать расторжения договора, либо изменения его условий.

Таким образом, договор постоянной ренты носит бессрочный характер. Данный вид договора отличается особым субъектным составом, а именно: в качестве получателей ренты могут выступать граждане и некоммерческие организации. Существенными условиями рассматриваемого договора являются предмет, размер ренты, срок выплаты ренты. Прекращение договора постоянной ренты может производиться как по общим основаниям, которые установлены в главе 26 Гражданского кодекса РФ, так и по специальным основаниям, которые указаны в нормах, касающихся договора постоянной ренты, а именно – выкуп.

2.2 Договор пожизненной ренты

Статьи 596-600 Гражданского кодекса РФ раскрывают особенности договора пожизненной ренты.

Важным отличием такого договора от других видов рентного договора является состав субъектов. «Получателем (получателями) пожизненной ренты могут быть только физические лица: гражданин, передавший имущество под выплату ренты ее плательщику, или другой гражданин (либо множество граждан), который указан лицом, передавшим имущество

плательщику (договор в пользу третьего лица)»¹⁴. Если в договоре не указан другой получатель ренты, то в качестве получателя ренты будет выступать гражданин, который передал имущество плательщику.

В соответствии с положениями статьи 596 Гражданского кодекса РФ, пожизненная рента выплачивается либо в течение жизни гражданина, который передал имущество, либо в течение жизни иного гражданина, указанного в данном договоре. Толкование указанной статьи позволяет сделать вывод о том, что с момента смерти получателя ренты все обязательства рентного должника по выплате рентных платежей прекращаются.

Законодатель допускает, что пожизненная рента может быть установлена в пользу не одного, а нескольких физических лиц. В данном случае имеет место множественность лиц в обязательстве на стороне рентного кредитора. В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в случае, если в обязательстве участвует несколько кредиторов, то каждый имеет право требования исполнять данное обязательство в равной доле с другими.

Субъекты рассматриваемого договора имеют право определить в договоре размеры долей в праве на получение ренты нескольких получателей ренты. В случае если граждане не определили в таком договоре доли получателей ренты, то в данном случае они считаются равными. В случае если один из получателей ренты умирает, то данное юридическое событие повлечет пропорциональный перевод его доли в праве на получение ренты пережившим получателям рентных платежей.

Рентный должник освобождается от выплаты рентных платежей в случае смерти последнего из получателей пожизненной ренты.

¹⁴ Гражданское право. Часть 2. Отдельные виды обязательств: учебное пособие / Т. В. Геворкян. – Оренбург: ОГУ, 2015. – С. 85.

Исходя из вышеуказанного, можно выделить еще одно отличие от постоянной ренты – права получателя ренты не могут передаваться по наследству, а также по договору цессии.

Договор пожизненной ренты действует только лишь в течение жизни получателя или получателей ренты. Законодатель не допускает заключение данного договора, устанавливающий ренту в пользу гражданина, которого нет в живых в момент заключения договора пожизненной ренты. Пункт 3 статьи 596 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что при таких обстоятельствах договор пожизненной ренты является ничтожным. Вместе с тем, если пожизненную ренту выплачивают несколько граждан, то смерть одного из этих граждан к моменту заключения договора не повлечет недействительность.

Помимо вышеуказанного, договор также будет считаться ничтожным в случае, если получатель пожизненной ренты был жив в момент заключения рентного договора, но умер до момента удостоверения договора нотариусом, либо государственной регистрации, которая обязательна для сделок с отчуждением недвижимости. Сделки, которые должны быть нотариально удостоверены, а также зарегистрированы, являются совершенными и влекут правовые последствия с момента нотариального удостоверения или регистрации. В соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации сделка будет считаться недействительной, если не были соблюдены нотариальная форма сделки, а также требования о государственной регистрации.

Специальные требования к такому субъекту договора, как плательщик пожизненной ренты, законодатель не определяет.

В предмет рассматриваемого договора может входить любое имущество. Помимо этого, под выплату ренты могут быть переданы деньги, а также ценные бумаги. Вещи, которые ограничены в гражданском обороте, могут входить в предмет ренты с соблюдением установленных законом

правил, которые определяют их правовой режим. В качестве предмета не могут выступать вещи, которые изъяты из оборота.

Размер пожизненной ренты представляет собой существенное условие рассматриваемого договора и поэтому должен оговариваться сторонами в договоре. Исходя из содержания статьи 597 Гражданского кодекса РФ, пожизненная рента может выплачиваться только в виде денежной суммы, которая постоянно должна выплачиваться рентному кредитору в процессе его жизни. Российским законодательством установлена ежемесячная минимальная величина, ниже которой получатель (получатели) и плательщик ренты не могут рассчитывать размер ренты.

В соответствии с положениями Федерального Закона РФ от 30.11.2011 №363-ФЗ размер постоянной ренты, который определяется рассматриваемым договором, в котором имущество отчуждается бесплатно, в расчете на месяц должен быть не меньше величины прожиточного минимума, которая устанавливается законодательством, на душу населения в определенном субъекте России по месту нахождения имущества, которое передается по договору. Если данная величина отсутствует в конкретном субъекте РФ, то размер постоянной ренты должен быть не меньше величины прожиточного минимума на душу населения в целом по России. Размер пожизненной ренты увеличивается, учитывая при этом рост конкретной величины прожиточного минимума на душу населения.

Следует отметить, что в предыдущей действовавшей редакции вышеуказанной статьи размер пожизненной ренты, который оговаривается в договоре, в расчете на месяц должен был быть не меньше минимального размера оплаты труда.

Гражданское законодательство РФ устанавливает, что сумма, которая выплачивается напрямую на содержание получателя ренты, включая обязательства по договору пожизненного содержания, индексируется с учетом уровня инфляции в установленном законом порядке.

«Целью такого обязательства является в первую очередь передача денежных средств гражданину на его содержание. Плательщик по обязательству осведомлен о том, что денежные средства будут использованы на содержание получателя и предназначение таких денежных средств имеет правовое значение»¹⁵.

Субъекты рассматриваемого договора самостоятельно устанавливают срок, в течение которого плательщик обязан выплачивать пожизненную ренту. Законодатель установил, что если в договоре пожизненной ренты не указан срок ее выплаты, то пожизненная рента будет выплачиваться по завершении каждого календарного месяца. Под понятием «завершение календарного месяца» следует понимать последний день такого месяца, исходя из количества дней в месяце. В договоре может быть оговорено конкретное число календарного месяца выплаты ренты.

Гражданский кодекс Российской Федерации установил уменьшенный, относительно постоянной ренты, срок выплаты пожизненной ренты в связи с тем, что пожизненная рента представляет собой часть периодического содержания гражданина, который получает ренту.

Статьей 599 Гражданского кодекса РФ законодатель предусмотрел основания, по которым договор пожизненной ренты может быть расторгнут по требованию лица, который получает ренту. Данные основания тесно связаны с действиями, которые противоречат закону. Сравнивая с договором постоянной ренты, в котором расторжение в одностороннем порядке прямо не предусмотрено рентным законодательством, договор пожизненной ренты может быть расторгнут одной из сторон. Следует иметь в виду, что право расторжения рассматриваемого договора в одностороннем порядке предоставлено только лишь гражданину, который выступает в качестве получателя ренты.

¹⁵ Комментарии к Гражданскому кодексу РФ (часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ) Н. А. Агешкина. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. – С. 602.

Получатель пожизненной ренты вправе выбрать требование или о выкупе пожизненной ренты, которая регулируется статьей 594 Гражданского кодекса РФ, или о расторжении такого договора и возмещении убытков в том случае, если плательщик ренты допустил существенные нарушения договора пожизненной ренты. Если в установленный законом срок данные нарушения были исправлены, то основания для расторжения договора отсутствуют.

В случае если в договоре пожизненной ренты не указано иное, все причиненные убытки плательщик ренты должен возместить согласно требованиям, которые определяются российским гражданским законодательством. Из этого следует, что лицу, который получает ренту, законодатель предоставляет большие возможности для того, чтобы защитить свои интересы.

Пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что существенным считается нарушение договора одной из сторон, которое приводит к такому ущербу, что другая сторона в значительной мере может утратить то, на что имела право рассчитывать в момент заключения договора.

Законодатель не закрепил перечень таких нарушений, поэтому субъектам рассматриваемого договора будет разумно определить в самом договоре пожизненной ренты нарушения, которые будут являться существенными, а также могут породить негативные последствия. К примеру, это может быть просрочка выплаты пожизненной ренты, невозможность исполнения обязанностей плательщика ренты и т. д.

Если получателем и плательщиком ренты не будет оговорен в договоре пожизненной ренты перечень таких нарушений, то суды, вероятно, могли бы использовать положения статьи 593 Гражданского кодекса РФ, тем временем используя аналогию закона, а также понимать под понятием "существенные нарушения договора" нарушения существенных условий договора пожизненной ренты.

Выкуп, как одно из последствий существенного нарушения рассматриваемого договора, может производиться только по желанию получателя ренты. Выкуп осуществляется по той цене, которая установлена в договоре. Если в договоре отсутствует условие о выкупной цене, то выкуп будет производиться по цене, которая соответствует годовой сумме ренты, которая выплачивается по договору пожизненной ренты. Выкуп по желанию плательщика ренты не допускается.

Законодатель предоставил право гражданину, который получает пожизненную ренту, требовать возврат имущества, которое было передано бесплатно под выплату пожизненной ренты. В данном случае получатель ренты имеет право одновременно получить выкуп за ренту, а также за переданное имущество, при этом стоимость имущества включается в выкупную цену пожизненной ренты. Стоимость переданного имущества будет определяться по требованиям пункта 3 статьи 424 Гражданского кодекса РФ, если плательщик и получатель ренты не укажут иное в договоре.

В качестве такого имущества законодатель определяет квартиру, жилой дом, а также другое имущество, жизненно важные для получателя ренты.

«Если имущество, переданное под выплату пожизненной ренты, безвозвратно повреждено или оказывается непригодным для дальнейшего использования, плательщик ренты не освобождается от выплаты ренты, предусмотренной условиями договора»¹⁶. Целью данного требования о сохранении выплаты ренты является обеспечение срочности пожизненной ренты, а именно сохранение срока ее выплаты, то есть на протяжении жизни гражданина, который получает ренту.

Положения вышеуказанной статьи Гражданского кодекса РФ полностью соответствуют общим требованиям статьи 211 Гражданского кодекса РФ. Исходя из ее содержания, риск случайной гибели имущества несет собственник данного имущества.

¹⁶ Напольских Инна Михайловна Регламентация договора ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты // Политика, экономика и инновации. 2016. №3 С.3.

Таким образом, договор пожизненной ренты действует в течение жизни получателя ренты. Пожизненная рента выплачивается только в денежной форме по завершении каждого календарного месяца. Риск случайной гибели переданного по договору имущества будет нести плательщик ренты, причем это не влечет освобождение плательщика от обязательств.

2.3 Договор пожизненного содержания с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением регулируется статьями 601-605 Гражданского кодекса РФ. Законодатель определил понятие рассматриваемого договора. Суть данного договора в том, что одна сторона, то есть получатель ренты, должна передать недвижимое имущество, а именно: жилой дом, квартиру, земельный участок, а также другую недвижимость в собственность другой стороны, то есть лицу, которое уплачивает ренту. В свою очередь, плательщик ренты должен совершать пожизненное содержание с иждивением получателя ренты и (или) определенного им третьего лица, либо лиц.

«Договор пожизненного содержания с иждивением – разновидность договора пожизненной ренты, поэтому к нему применяются в субсидиарном порядке нормы о пожизненной ренте»¹⁷.

Субъектный состав договора пожизненного содержания с иждивением схож с субъектным составом договора пожизненной ренты. В качестве получателя ренты может быть только гражданин, в большинстве случаев нетрудоспособный. «Нетрудоспособный гражданин - получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, заключенному с

¹⁷ Гражданское право: учебно-практическое пособие. Ч. 3 / Гриднева О. В., Кулешова Л. И., Мегрелидзе М. Р. – М.: ИД «Юриспруденция», 2012. – С. 34.

наследодателем - плательщиком ренты (статья 601 ГК РФ), не наследует по закону в качестве иждивенца наследодателя»¹⁸.

Плательщиком такой ренты может быть гражданин, а также определенный круг юридических лиц.

Отличия договора пожизненного содержания с иждивением от договора пожизненной ренты состоят в следующем:

1) в предмет рассматриваемого договора входит только недвижимое имущество (жилое или нежилое);

2) в форме и объеме рентных платежей, а именно, по договору пожизненной ренты - только денежная форма рентных платежей, а по договору пожизненной ренты с иждивением - это услуги (например, обеспечение потребностей гражданина в питании, одежде, уход за ним, оплата ритуальных услуг).

Самое важное отличие договора пожизненного содержания с иждивением от договора пожизненной ренты - это особый характер отношений между сторонами данного договора. В иных видах рентного договора отношения получателя и плательщика ренты представляют собой только перечисление либо передачу денег или другого предоставления, который определен в договоре. При этом личные контакты в большинстве случаев отсутствуют. В договоре пожизненного содержания с иждивением, напротив, субъекты всегда находятся во взаимодействии друг с другом. «Возлагая на плательщика ренты обязанности по обеспечению потребности в жилище, питании, одежде и тому подобном, получатель ренты, как правило, хорошо знает это лицо, доверяет ему и имеет с ним психологический контакт»¹⁹.

Помимо вышеуказанного также следует отметить, что в пожизненное содержание с иждивением входят только лишь такие расходы, которые являются нужными для жизни гражданина (получателя ренты). Это означает,

¹⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // «Российская газета», № 127, 06.06.2012.

¹⁹ Договорное право: учебное пособие/ Калемина В.В., Рябченко Е.А.— Саратов: Научная книга, 2012. – С. 79.

что такие расходы, как, к примеру, медицинское обслуживание в дорогих медицинских учреждениях, покупка предметов роскоши и так далее, не могут включаться в пожизненное содержание с иждивением, поскольку данные расходы никак не взаимосвязаны с самим обеспечением проживания гражданина, который получает ренту.

Существенными условиями рассматриваемого договора являются, в первую очередь, предмет и стоимость объема пожизненного содержания с иждивением. Особенности предмета данного договора заключаются в том, что, во-первых, получатель ренты может передавать только недвижимость, то есть жилой дом, квартиру, земельный участок и другое. Во-вторых, рента в данном случае выплачивается не в денежной форме, а в виде осуществления услуг. Законодатель раскрывает такую форму обеспечения плательщика ренты. Плательщик ренты должен обеспечивать потребности получателя ренты в жилище, питании, а также в одежде, ухаживать за ним и оплачивать ритуальные услуги. Исходя из того, что данный перечень является примерным, он может быть расширен в самом договоре, а все виды предоставления стороны могут расписать более конкретно.

«Для заключения договора в силу его реальной конструкции, необходима передача имущества, в подтверждение чего составляется акт приема-передачи»²⁰. Как только субъекты подписали акт приема-передачи недвижимости, то договор будет считаться заключенным. В данном случае это повлечет за собой правовые последствия, то есть возникновение прав, а также обязанностей субъектов договора.

Важной характеристикой рассматриваемого договора является возмездность, так как пожизненное содержание осуществляется в обмен на недвижимость. Однако, в соответствии с рентным законодательством РФ он может быть либо платным, либо бесплатным. «Передача имущества за плату является немаловажной деталью, делающей договор ренты или договор

²⁰ Скузоватов Василий Юрьевич Особенности заключения договора пожизненного содержания с иждивением // Пробелы в российском законодательстве. 2013. №3 С. 85.

пожизненного содержания с иждивением, более подходящим на договор купли-продажи и с этой точки зрения менее уязвимым на случай возможных судебных разбирательств о расторжении этих договоров»²¹.

Исходя из положений статьи 602 Гражданского кодекса РФ, стороны также должны установить стоимость всего объема пожизненного содержания. Размер пожизненного содержания с иждивением, который определен в договоре, обязан включать в себя стоимость таких товаров и услуг, продукты питания, лекарства, медицинское обслуживание и т. д. Исходя из общих правил, периодом такого содержания является календарный месяц, на который должна рассчитываться указанная выше стоимость.

Законодатель определил, что стоимость общего объема содержания в месяц по рассматриваемому договору, в котором имущество передается бесплатно, не должен быть меньше двух величин прожиточного минимума на душу населения в конкретном субъекте РФ по месту нахождения имущества, который является предметом рассматриваемого. В случае, если в субъекте РФ такая величина отсутствует - не меньше двух величин прожиточного минимума на душу населения в общем по России. «Если между субъектами договора пожизненного содержания с иждивением возникают в судебном порядке споры, то суд при их разрешении должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности, то есть, разрешить спор таким образом, чтобы жизненные интересы плательщика и получателя ренты были соблюдены, а также учитывать их имущественное и семейное положение»²².

Исходя из условий жизни гражданина, который получает ренту, стороны имеют право определить в договоре положение о замене предоставления пожизненного содержания по соглашению субъектов данного договора в натуре (то есть питание, одежда, а также другие услуги) выплатой в процессе жизни получателя ренты постоянных платежей в

²¹ Побегайлов Олег Анатольевич, Стерехова Надежда Валентиновна Правовые проблемы ренты недвижимости // Новые технологии. 2012. №3 С.103.

²² Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ) / Баринов Н. А. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. – С. 240.

денежной форме. Следовательно, размер указанных платежей должен совпадать со стоимостью всего объема содержания получателя ренты.

«Обусловив возникновение обязанностей по предоставлению пожизненного содержания с иждивением передачей в собственность плательщика ренты недвижимого имущества, закон связал данную разновидность ренты с достаточно твердыми общими гарантиями стабильности рентных отношений, возникших в связи с отчуждением такого имущества»²³. В соответствии с положениями статьи 604 Гражданского кодекса РФ к правам лица, которое выплачивает ренту, относится:

- 1) отчуждение недвижимости;
- 2) передача в залог недвижимости;
- 3) другие способы обременить переданное имущество.

Главным условием такого отчуждения или обременения недвижимости является предварительно согласие гражданина, который получает ренту. Законодатель предусмотрел такое условие для того, чтобы защитить интересы гражданина, получающий ренту.

Исходя из положений статьи 586 Гражданского кодекса РФ, при отчуждении недвижимости лицом, которое выплачивает ренту, все обязанности по рассматриваемому договору передаются стороне, которая приобретает данное имущество. Помимо этого, у прежнего лица, которое выплачивало ренту, возникнет субсидиарная, то есть дополнительная ответственность с новым плательщиком по требованиям гражданина, получающий ренту по договору, которые он может предъявить из-за существенных нарушений такого договора в том случае, если рентным законодательством, либо договором не определена солидарная ответственность. Статья 399 Гражданского кодекса РФ раскрывает понятие субсидиарной ответственности, а именно, таковой является ответственность, которая представляет собой дополнительную к ответственности иного лица, то есть основного должника.

²³ Избранное / Вступительное слово, сост.: П. В. Крашенинников. – М.: Статут, 2017. – С. 287.

Помимо вышеуказанного, если гражданин, который получает ренту по договору, согласился на отчуждение, либо другое обременение недвижимости, то он имеет право потребовать установления солидарной ответственности предыдущего и нового лица, которое приобретает данное имущество из-за существенных нарушений договора пожизненного содержания с иждивением.

«С данным обстоятельством связана и другая обязанность плательщика ренты – поддерживать переданный ему в собственность объект недвижимости в надлежащем техническом и санитарном состоянии, чтобы не снижалась его прежняя стоимость, поскольку в договоре пожизненного содержания с иждивением не исключена возможность возврата этого имущества по требованию получателя ренты»²⁴.

Исходя из содержания пункта 1 статьи 605 ГК РФ, основанием прекращения рассматриваемого договора является наступление смерти гражданина, который получает ренту.

В соответствии с пунктом 2 статьи 605 Гражданского кодекса РФ, если плательщик ренты существенно нарушил условия договора, то гражданин, который получает ренту, может, во-первых, предъявить требования о возврате недвижимости, которая передается по договору, во-вторых, - о выплате выкупной цены, ссылаясь на статью 594 Гражданского кодекса РФ. Выкуп производится по той цене, которая равна годовой сумме ренты, которая подлежит выплате. В случае если имущество по договору было передано бесплатно, то выкупная цена будет также включать в себя цену имущества, которое было передано бесплатно. Лицо, которое выплачивает ренту, в случае удовлетворения требований, предъявленных получателем ренты, не может требовать компенсацию расходов, которые были понесены из-за пожизненного содержания с иждивением.

²⁴ Договорное право: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / Ю. Ф. Беспалов, О. А. Егорова, П. А. Якушев; под ред. Ю. Ф. Беспалова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. – С. 178.

В заключении стоит отметить, что договор пожизненного содержания с иждивением схож с договором пожизненной ренты. В предмет договора входит только недвижимое имущество. Рента производится не в денежной форме, а в виде услуг (уход за гражданином, обеспечение его содержания). Плательщик ренты имеет право отчуждать недвижимость только в случае, если он получил предварительное согласие получателя ренты. Договор прекращает свое действие в случае смерти получателя ренты.

Глава 3. Проблемы гражданско-правового регулирования договора ренты

Поскольку договор ренты имеет сложный правовой характер, он может привести к различным противоречиям между сторонами данного договора. Следует отметить наиболее существенные проблемы, которые связаны с гражданско-правовым регулированием договора ренты в Российской Федерации.

Согласно практике, в большинстве случаев получателями ренты являются пенсионеры: во-первых, это лица, за которыми необходимо ухаживать, а также обеспечивать денежными средствами, во-вторых, - лица, которые хотят передать свое имущество, которое принадлежит им на праве собственности, своим наследникам.

Законодатель устанавливает требования к заключению рентного договора. Например, статья 584 Гражданского кодекса РФ прямо указывает на обязательную нотариальную форму рассматриваемого договора, а также государственную регистрацию недвижимого имущества.

Несмотря на то, что вопрос о форме договора ренты прямо урегулирован гражданским законодательством, в судебной практике часто встречаются различные споры, которые касаются указанной нормы. Например, «ФИО1 обратилась в суд с иском к ФИО2 о признании договора пожизненного содержания с иждивением недействительным, также об отмене зарегистрированного права на квартиру и включении квартиры в наследственную массу ее отца»²⁵. Истица мотивировала свои требования следующим. 13.01.2016 г. ее отец ФИО3 (получатель ренты) и ФИО2 (плательщик ренты) заключили договор пожизненного содержания с иждивением: ФИО3 передал бесплатно в собственность ФИО2, принадлежащую ему на праве собственности квартиру. Договор был

²⁵ Апелляционное определение Ростовского областного суда от 15.12.2016 по делу N 33-21632/2016 // СПС Консультант Плюс.

нотариально удостоверен нотариусом Волгодонского (городского) нотариального округа. 18.01.2016 г. переход права собственности на квартиру был зарегистрирован, и в этот же день умер отец ФИО3.

Исходя из того, что смерть ФИО3 и регистрация перехода права собственности на квартиру имели место в один и тот же день, значит, по мнению истца, регистрация перехода права на объект недвижимости была произведена после смерти отца.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции суд пришел к выводу, что договор пожизненного содержания с иждивением является незаключенным, не влекущим правовых последствий, а, следовательно, право собственности на спорную квартиру у ФИО2 не возникло. В связи с этим запись о регистрации права собственности и обременение в виде ипотеки в силу закона на квартиру подлежит исключению из ЕГРН.

Помимо этого, суд в силу положений ст. 167 ГК РФ, учитывая, что один из участников сделки умер и реституция невозможна, поскольку возвращать полученное по сделке некому, посчитал возможным причитающееся по недействительной сделке исполнение возратить в наследственную массу имущества ФИО3.

После этого в своей апелляционной жалобе ФИО2 просила решение суда первой инстанции отменить и вынести по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции, так как они соответствуют установленным обстоятельствам дела и действующим нормам материального и процессуального закона.

Ссылка в апелляционной жалобе на то, что суд неправильно применил нормы материального права, а именно: п. 1 ст. 2 ФЗ от 30.12.2012 N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", т.е. с 01.03.2013 г. договор пожизненного содержания с иждивением не требует государственной регистрации и моментом заключения договора считается 13.01.2016 г., является

несостоятельной, поскольку судом первой инстанции правильно были применены и истолкованы нормы материального права.

В данном случае законодатель, освобождая стороны сделки от необходимости государственной регистрации оспариваемого договора недвижимого имущества, оставил неизменным порядок регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании договора пожизненного содержания с иждивением (по заявлению сторон).

Переход права собственности на недвижимое имущество по договору ренты с иждивением, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты должен быть зарегистрирован.

Руководствуясь статьями 328 - 330 ГПК РФ, судебная коллегия оставила решение зерноградского районного суда Ростовской области от 12.09.2016 г. без изменения, а апелляционную жалобу ФИО2 без удовлетворения.

Еще более проблематичным является вопрос о существенном нарушении условий договора ренты. Если плательщик ренты допустил существенное нарушение рентного договора, то гражданин, который передал имущество бесплатно, имеет право на возврат данного имущества. Существенное нарушение договора – это такое нарушение, которое приводит к значительному ущербу, то есть одна из сторон рентного договора может лишиться того, на что в процессе заключения рентного договора она могла рассчитывать.

Законодатель установил широкий перечень прав, а также гарантий для гражданина, который получает ренту по договору пожизненного содержания с иждивением. В данном случае он передает свое имущество плательщику ренты, который в свою очередь обязан выплачивать установленные договором периодические выплаты в течение длительного времени. Между тем такие опасения перекрываются требованием об обязательном обеспечении по рентному договору, а также в конкретных случаях правом на возврат переданного имущества. Вследствие этого в процессе заключения рассматриваемого договора опасаться нужно, в первую очередь, не

получателю, а плательщику ренты. Все это вызывает немало проблем на практике.

Суд разрешает вопрос о существенном нарушении условий договора ренты по-разному, в зависимости от определенных обстоятельств в каждой ситуации. К примеру, «ФИО1 обратилась в суд с иском к ФИО2 о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, признании права собственности на жилой дом и земельный участок»²⁶.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 и ФИО2 заключили договор пожизненного содержания с иждивением, по которому истец передал в собственность ответчика жилой дом и земельный участок, а ответчик принял недвижимость в собственность с условием ее пожизненного содержания с иждивением. Договор был удостоверен нотариусом Безенчукского района Самарской области ФИО3 и зарегистрирован в установленном законом порядке.

По утверждению истца, ответчик не исполняет взятые на себя по договору обязательства, чем существенно нарушает его условия, помощь и уход не оказывает, денежные средства не выплачивает, имеет большое количество долгов.

Отказывая в удовлетворении исковых требований истца, суд первой инстанции исходил из недоказанности существенного нарушения плательщиком ренты обязательств, которые возникли на основании оспариваемого договора.

В апелляционной жалобе ФИО1 просит решение суда отменить, ссылаясь на аналогичные обстоятельства.

Судебная коллегия не согласилась с выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

Пунктом 9 оспариваемого договора стороны закрепили, что при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств, а именно: плательщик ренты просрочил ее выплату более чем за три квартала,

²⁶ Апелляционное решение Самарского областного суда от 23.05.2016 по делу N 33-6418/2016 // СПС Консультант Плюс.

нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты, признан неплатежеспособным, либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться в размере и в сроки, установленные настоящим договором, земельный участок и жилой дом, переданные под выплату ренты, поступили в общую собственность или разделены между несколькими лицами, получатель ренты вправе потребовать возврата указанных земельного участка и жилого дома, переданные в обеспечение пожизненного содержания с иждивением либо выплаты ему выкупной цены, при этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных на содержания получателя ренты.

Из объяснений истца следует, что ответчик не исполняет взятые на себя по договору обязательства, что подтверждается многочисленными квитанциями и чеками об оплате в период действия спорного договора товаров, в том числе продуктов питания, лекарственных средств и услуг, в том числе коммунальных, оплаченными самим истцом. Также это подтверждают допрошенные в суде первой инстанции свидетели.

Представленные ответчиком расписки о получении третьими лицами от ФИО2 денежных средств за санитарно-технические работы в жилом доме истца, перевозку строительных материалов, вывоз строительного мусора не свидетельствуют о надлежащем исполнении ответчиком договора пожизненного содержания с иждивением, указывают лишь на отдельные виды работ, не содержат дат и сумм оплаты.

Руководствуясь статьями 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия решила исковые требования ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, признании права собственности на жилой дом и земельный участок удовлетворить, а также расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ФИО1 и ФИО2, вернуть в собственность ФИО1 жилой дом и земельный участок.

Помимо вышеуказанного важное практическое значение имеет вопрос о круге некоторых лиц, которые могут обратиться в суд с иском о признании договора ренты недействительным.

Во-первых, к таким лицам относятся потенциальные наследники получателя ренты, которые надеялись на получение его имущества. На практике встречаются случаи, когда после заключения рентного договора, либо после смерти гражданина, который получает ренту, появляются граждане, которые под любым предлогом будут обращаться в суд с требованием о признании недействительным рентного договора. В большинстве случаев они ссылаются на то, что получатель ренты при заключении договора не мог руководить своими действиями и не осознавал их значения. Поэтому вероятность того, что их требования будут удовлетворены, все равно остается.

Во-вторых, в суд с иском о признании рентного договора недействительным также может обратиться непосредственно сам получатель ренты. Исходя из рентного законодательства, в обязанности плательщика ренты входит оказание необходимых услуг по содержанию гражданина, который получает ренту. В данном случае может возникнуть ситуация, когда плательщик ренты в полном объеме исполняет свои установленные договором обязанности, но никак не фиксирует их, потому что рассчитывает на хорошее отношение к нему со стороны получателя ренты. Однако, если возникает спор, то в суде получатель ренты либо его близкие могут доказать, что плательщик ренты недобросовестно исполнял обязанности по договору ренты. Чтобы избежать такой ситуации, плательщику ренты следует собирать различные доказательства, то есть чеки, квитанции, счета и т. д.

Немало проблем вызывает также вопрос о природе договора ренты, который заключается под влиянием заблуждения. На практике часто встречаются случаи, когда недобросовестные плательщики ренты вводят в заблуждение пенсионеров, заключая с ними вместо договора пожизненного содержания с иждивением договор купли-продажи, в котором не

устанавливаются ни периодические платежи, ни услуги, которые оказываются по договору пожизненного содержания с иждивением. Это является основанием для признания такого договора недействительным в судебном порядке.

Так, например, «ФИО1 обратилась в суд к ФИО2 с иском о признании сделки купли-продажи недействительной, в котором указано следующее»²⁷.

ДД.ММ.ГГГГ между истицей и ее дочерью ФИО2 был заключен договор купли-продажи, принадлежащей ей недвижимости в виде жилого дома и земельного участка. Данный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ считает недействительной сделкой, так как договор был заключен под влиянием существенного заблуждения.

Жилой дом и земельный участок истица по договору купли-продажи приобрела в ДД.ММ.ГГГГ и с указанного времени стала там проживать вместе со своей матерью ФИО3. В ДД.ММ.ГГГГ ответчица, ввиду тяжелого материального положения и отсутствия жилья переехала проживать к ней, в ее домовладение. Позже ответчица стала уговаривать заключить с ней договор ренты с пожизненным содержанием, согласно которому, как она утверждала, будет осуществлять уход и оказывать помощь ей и ее матери. После многочисленных уговоров, с учетом ее пожилого возраста и пожилого возраста ее матери, она согласилась. Она думала, что распоряжаться принадлежащим ей имуществом ее дочь сможет после ее смерти, и что в случае ненадлежащего исполнения обязанностей ответчицы она сможет расторгнуть данный договор. После того, как она дала свое согласие, ответчица самостоятельно занималась оформлением документов, которые она подписывала, не ведая, что ею подписан договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, без условия пожизненного содержания и в ДД.ММ.ГГГГ повела ее зарегистрировать, как она думала договор ренты с пожизненным содержанием, а на самом деле договор купли-продажи.

²⁷ Решение Благодарненского районного суда Ставропольского края от 11.11.2016 по делу N 2-1149/2016 // СПС Консультант Плюс.

После подписания договора ответчица перестала ухаживать за ней и ее матерью, а также создала им невыносимые условия для проживания. Она не разрешала им с матерью выходить из своей комнаты, запретила приходить к ней домой ее старшей дочери и ее детям, устраивает постоянные скандалы с оскорблениями в их адрес.

Доказательством, подтверждающим недействительность заключенного договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, является не исполнение п. 4 вышеуказанного договора, согласно которому общая стоимость отчуждаемой недвижимости составляет, уплаченных полностью продавцом до подписания настоящего договора. Естественно ни какие ответчица ей не передавала, так как жила в ее жилом доме ввиду тяжелого материального положения и отсутствия своего жилья и соответственно таких денег у ответчицы не было, и не могло быть вообще.

Передаточный акт как отдельный документ отсутствует, не составлялся и не подписывался сторонами.

В соответствии с п. 6 ст. 178 ГК РФ, если сделка признана недействительной под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные ст. 167 ГК РФ.

Согласно п.п. 1, 2 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, который связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Сведений о фактическом исполнении сторонами условий указанной выше сделки суду не представлено.

До настоящего времени ФИО1 несет расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг за дом, что подтверждается представленными суду абонентскими книжками.

Анализируя собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу о том, что, заключая договор купли-продажи ФИО1 действовала под влиянием заблуждения, что дает суду основание признать договор купли-продажи жилого дома и земельного участка недействительным.

Руководствуясь статьями 194-198, 199 ГПК РФ, суд решил исковое заявление ФИО1. к ФИО2 удовлетворить в полном объёме.

Таким образом, при всей привлекательности договора ренты в то же время по своей природе он является алеаторным, то есть рисковым. На практике существует множество спорных вопросов относительно рассматриваемого договора, который в определенных случаях приводит к существенным противоречиям между сторонами. К основным рискам в процессе заключения рентного договора относятся: риск признания договора недействительным, риск расторжения рентного договора получателем ренты в одностороннем порядке и другие. Их можно минимизировать, проверив юридическую чистоту самой сделки и имущества, которое передается по рентному договору, а именно:

1. проверить дееспособность сторон, а также наличие их воли к заключению рентного договора;
2. проверить, соблюдена ли установленная законом форма договора ренты;
3. проверить отсутствие обременений недвижимости, наличие собственников и т. д.

Заключение

Правоотношения, которые регулируются рентным законодательством, играют большую роль в гражданском законодательстве Российской Федерации, а также применяются в настоящее время как инструмент социальной политики российского государства.

Рента представляет собой способ распоряжения имуществом, принадлежащее получателю ренты на праве собственности, при котором за указанное имущество, которое передается под выплату ренты, плательщик ренты должен осуществлять периодические платежи, либо предоставить средства на содержание получателя ренты в другой форме.

Законодатель выделяет три вида договоров ренты: постоянная рента, пожизненная и пожизненное содержание с иждивением. Каждый из указанных видов рентного договора имеет свои особенности.

Плательщик ренты обязан уплачивать ренту либо бессрочно по договору постоянной ренты, либо на срок жизни лица, который получает ренту (пожизненная рента). Помимо этого, пожизненная рента может быть определена на условиях пожизненного содержания с иждивением.

Общей особенностью для всех видов договоров ренты является требование к форме рассматриваемого договора, а именно – обязательное нотариальное удостоверение. В случае, если по договору ренты отчуждается недвижимое имущество, то договор подлежит государственной регистрации.

Договор ренты включает в себя обременение недвижимости, что означает переход обязательств плательщика ренты на приобретателя имущества. В случае, если лицо, которое передает недвижимость в собственность другого лица, они будут нести субсидиарную (дополнительную) ответственность по требованиям получателя ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по данному обязательству.

Для защиты интересов получателя ренты, законодателем предусмотрено обеспечение выплаты ренты. В случае передачи недвижимости под выплату ренты у получателя ренты возникает право залога на данное имущество. Стороны должны установить в договоре обязанность плательщика ренты предоставить один из способов обеспечения исполнения обязательств (банковская гарантия, поручительство, задаток и др.), либо застраховать риск ответственности за неисполнение, а также ненадлежащее исполнение указанных обязательств. В случае несоблюдения данных требований получатель ренты имеет право расторгнуть рентный договор с требованием возместить убытки.

В случае просрочки выплаты ренты плательщик ренты обязан уплатить получателю ренты проценты, предусмотренные законом, если другой размер процентов не определен в договоре.

Исходя из того, что договор ренты имеет сложный правовой характер, он может привести к различным проблемам, которые связаны с гражданско-правовым регулированием рентного договора.

На основе судебной практики, исследованной в бакалаврской работе, следует отметить, что применение договора ренты приводит к затруднениям из-за неопределенности содержания некоторых норм Гражданского Кодекса РФ, в том числе норм, касающихся формы договора ренты, а также иных существенных условий договора. Многочисленные судебные иски о расторжении договора ренты указывают на неполноту условий в договоре, которые определяют права и обязанности сторон. Исходя из этого, сторонам при заключении договора необходимо максимально конкретизировать свои права и обязанности.

Анализируя судебную практику, выявлено немалое количество разбирательств, которые связаны с действительностью договора ренты. При разрешении таких споров нужно учитывать рисковый характер рассматриваемого договора, а также то, что данный договор могут

использовать недобросовестные личности, которые могут быть как получателями, так и плательщиками ренты.

Риски, которые возникают в процессе заключения договора ренты, можно минимизировать, проверив юридическую чистоту самой сделки и имущества, которое передается по рентному договору. К примеру, проверить дееспособность сторон, а также наличие их воли к заключению рентного договора, проверить, соблюдена ли установленная законом форма договора ренты, проверить отсутствие обременений недвижимости, наличие собственников и т. д.

В заключении стоит отметить, что договор ренты является новым институтом в гражданском законодательстве Российской Федерации, и для успешного становления такого института нужно освободить его от пробелов и противоречий.

Список используемых источников

Нормативные правовые акты

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.
3. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // «Российская газета», № 49, 13.03.1993.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.
5. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, № 29, ст. 3400.
6. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ (ред. от 19.12.2016) "О некоммерческих организациях" // "Собрание законодательства РФ", 15.01.1996, № 3, ст. 145.
7. Федеральный закон от 30.11.2011 №363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // "Собрание законодательства РФ", 05.12.2011, № 49 (ч. 1), ст. 7041.
8. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.10.2002, № 43, ст. 4190.

Специальная литература

9. Гражданское право. Часть 2. Отдельные виды обязательств: учебное пособие / Т. В. Геворкян. – Оренбург: ОГУ, 2015. – 413 с.
10. Гражданское право: учебно-практическое пособие. Ч. 3 / Гриднева О. В., Кулешова Л. И., Мегрелидзе М. Р. – М.: ИД «Юриспруденция», 2012. – 160 с.
11. Гражданское право. В 2 ч. Ч. 2: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 751 с.
12. Договорное право: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция» / Ю. Ф. Беспалов, О. А. Егорова, П. А. Якушев; под ред. Ю. Ф. Беспалова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. – 551 с.
13. Избранное / Вступительное слово, сост.: П. В. Крашенинников. – М.: Статут, 2017. – 304 с.
14. Комментарии к Гражданскому кодексу РФ (часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ) Н. А. Агешкина. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. – 848 с.
15. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ) / Баринов Н. А. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014. – 1018 с.
16. Калемина В.В. Договорное право: учебное пособие/ Калемина В.В., Рябченко Е.А.— Саратов: Научная книга, 2012.— 254 с.
17. Напольских Инна Михайловна Регламентация договора ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты // Политика, экономика и инновации. 2016. №3.

18. Побегайлов Олег Анатольевич, Стерехова Надежда Валентиновна Правовые проблемы ренты недвижимости // Новые технологии. 2012. №3.

19. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М: Статут, 2011. – 1208 с.

20. Скузоватов Василий Юрьевич Особенности заключения договора пожизненного содержания с иждивением // Пробелы в российском законодательстве. 2013. №3.

Материалы юридической практики

21. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", № 152, 13.08.1996.

22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // "Российская газета", № 127, 06.06.2012.

23. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 15.12.2016 по делу N 33-21632/2016 // СПС Консультант Плюс.

24. Апелляционное решение Самарского областного суда от 23.05.2016 по делу N 33-6418/2016 // СПС Консультант Плюс.

25. Решение Благодарненского районного суда Ставропольского края от 11.11.2016 по делу N 2-1149/2016 // СПС Консультант Плюс.