

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

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Договор ренты

Студент

А.Ю. Белошапка

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Маркин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд.юрид. наук, доцент А.Н. Федорова

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

(личная подпись)

«_____» _____ 20____ г.

Тольятти 2018

АННОТАЦИЯ

Актуальность работы: договор ренты является одним из наименее используемых - некоторые российские граждане не имеют необходимого представления о существовании данной юридической конструкции в законе, более грамотное в юридических вопросах население не использует рентные отношения в связи со свойственным договору риском.

Цель работы - провести комплексный анализ договора ренты в российском гражданском праве.

Задачи исследования:

- 1) определить понятие и признаки договора ренты;
- 2) выявить гражданско-правовую характеристику договора ренты;
- 3) изучить классификацию договоров ренты;
- 4) рассмотреть порядок заключения договоров ренты;
- 5) установить основания и юридические последствия расторжения договора ренты.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере содержания с иждивением.

Предметом исследования нормы гражданского права, регламентирующие понятие и виды договоров ренты.

Методы исследования представлены диалектическим, сравнительно-правовым, системным, формально-юридическим.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 23 источника. Объем работы составил 42 страницы.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА РЕНТЫ.....	6
1.1. Понятие и признаки договора ренты.....	6
1.2. Гражданско-правовая характеристика договора ренты.....	9
ГЛАВА 2. КЛАССИФИКАЦИЯ ДОГОВОРОВ РЕНТЫ.....	14
2.1. Договор постоянной ренты	14
2.2. Договор пожизненной ренты	20
2.3. Договор пожизненного содержания с иждивением.....	25
ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ.....	32
3.1. Порядок заключения договора ренты.....	32
3.2. Основания и правовые последствия расторжения договора ренты.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	36
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	38

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы определяется тем, что несмотря на свои очевидные преимущества сегодня договор ренты является одним из наименее используемых - некоторые российские граждане не имеют необходимого представления о существовании данной юридической конструкции в законе, более грамотное в юридических вопросах население не использует рентные отношения в связи со свойственным договору риском, до сих пор остается непостоянным положение отечественной экономики, тут же необходимо отметить и повышенную степень криминализации в российском государстве.

Учитывая отсутствие у государства необходимых средств для обеспечения социальной защиты пожилых людей договор ренты для большинства из них остается единственной возможностью обеспечивать собственное существование. Учитывая указанное, требуется отметить, что некоторые положения закона вследствие их нечеткости и противоречивости требуют детальной проработки, так вызывают сложности даже у нотариусов.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере содержания с иждивением.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регламентирующие понятие и виды договоров ренты.

Цель работы - провести комплексный анализ договора ренты в российском гражданском праве.

Для этого определены следующие задачи:

- 1) определить понятие и признаки договора ренты;
- 2) выявить гражданско-правовую характеристику договора ренты;
- 3) изучить классификацию договоров ренты;
- 4) рассмотреть порядок заключения договоров ренты;
- 5) установить основания и правовые последствия расторжения договора ренты.

Достижение поставленной цели и решение сформулированных задач основывалось на общенаучном диалектическом методе познания, а также на следующих специальных методах исследования: сравнительно-правовом, системном, формально-юридическом.

Теоретическую базу исследования составили труды таких авторов как: Грязнова О.И., Ем В.С., Золотко Н.В., Лазарева Е.В., Маркова О.А., Микрюков В.А., Микрюкова Г.А., Недорезов В.С., Селиванова А.Ю., Ситдикова Л.Б., Соломина Н.Г., Токарева К.Г., Толстова А.Е., Хохлов С.А., Цыбуленко З., Шмелев Р.В.

При написании работы были использованы Гражданский кодекс и иные федеральные законы. При написании работы также были использованы материалы судебной практики.

Структура работы представлена введением, тремя главами, подразделенными на семь параграфов, заключением и библиографическим списком.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА РЕНТЫ

1.1. Понятие и признаки договора ренты

В соответствии со ст. 583 ГК РФ по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением¹.

Как справедливо отмечают В.А. Микрюков и Г.А. Микрюкова «завязывание рентных отношений обуславливается неудовлетворенными экономическими потребностями одних субъектов в приобретении дорогостоящего имущества при невозможности уплатить за него единовременно всю покупную сумму либо отсутствию на рынке предложения о продаже уникальных вещей и стремлением других субъектов - обладателей соответствующих ценностей распорядиться принадлежащим им имуществом таким образом, чтобы на долгосрочной основе регулярно получать на свое содержание (жизнеобеспечение) стабильный доход, не подверженный риску обесценивания и обеспеченный жесткими юридическими гарантиями»².

Категория «рента» употребляется законодательством в нескольких смыслах, а именно:

а) в качестве гражданско-правовой категории;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. ст. 410.

² Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // нотариус. 2013. № 4. С. 30.

б) в качестве вида гражданского договора, путем которого осуществляется передача имущества в собственность;

в) как обязательства, обременяющие правом залога недвижимое имущество, передаваемое под систематическую оплату определенных денежных сумм³.

Договоры ренты - это группа контрактов, которые предусматривают отчуждение любого имущества, в том числе и недвижимости, и на этой основе соответствуют договорам купли-продажи, бартерным сделкам и пожертвованиям. Однако это независимый контракт. В то же время договор ренты отличен от договора дарения тем, что лицо, которое провело отчуждение свое имущество в собственность другому лицу, имеет право потребовать предоставления вознаграждения - рентный доход. Договор ренты так же отличается и от договоров мены и купли-продажи характером взаимного удовлетворения, которое получает получатель ренты за предоставленную им собственность. В соответствии с договором купли-продажи покупатель оплачивает товары (в том числе проданные в рассрочку) по определенной цене. Аналогичным образом, согласно договору мены, отчуждение имущества между сторонами осуществляется за определенную сумму, ранее оцененную компенсацию. Согласно договору ренты, сумма рентных платежей, получаемых бенефициаром, является неопределенной. Если стороны договорились о выплате ренты на срок жизни получателя, то такая рента называется пожизненной, если о бессрочной выплате ренты, то постоянной. В результате договор ренты является частью рискованных групп. Поэтому одной из характеристик договора ренты является определенный риск. Величина рентных платежей в размере может быть больше или меньше стоимости недвижимого имущества, переданного для оплаты ренты.

Договор ренты - это независимый договор, но по отношению к нему можно применять правила договоров купли-продажи и пожертвования в

³ Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 14.

дополнительном порядке. Это связано с тем, что теоретически и практически распоряжение имуществом при оплате ренты может осуществляться двумя способами.⁴

Легальная дефиниция термина «рента» содержится в ст. 583 ГК РФ. Так, «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.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением»⁵.

По мнению К.Г. Токаревой определение понятия ренты необходимо изложить в пункте 1 ст. 583 ГК РФ в следующей редакции: «По договору ренты одна сторона (получатель ренты) обязуется передать другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме»⁶.

Специфический признак, в целом предопределяющий выделение договора ренты в числе других договоров, которые направлены на возмездную передачу имущества в собственность – его алеаторный, а не меновый характер.⁷

⁴ Соломина Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Право и экономика. 2013. № 22. С. 17.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

⁶ Токарева К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. С. 5.

⁷ Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // нотариус. 2013. № 4. С. 32.

1.2. Гражданско-правовая характеристика договора ренты

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Таким образом, договор ренты является реальным в связи с тем, что для того, чтобы он считался совершенным, необходима фактическая передача имущества по договору.

Данный договор является возмездным. Другими словами, «имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может передаваться получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно⁸». Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения (глава 32) постольку, поскольку иное не установлено правилами ГК РФ и не противоречит существу договора ренты. В связи с этим, в частности, реальный договор ренты, вопреки представлению В.С. Ема, «отнюдь не является консенсуальным при использовании в отношении него некоторых положений о консенсуальном договоре купли-продажи⁹».

В связи с этим целесообразно говорить о сходстве природы договора ренты с рядом гражданско-правовых договоров, закрепляющих возмездную

⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2004 г. (по гражданским делам), утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23 и 30 июня 2004 г. // БВС. 2004. № 11.

⁹ Гражданское право. В 4 т. Т. 3: Учебник. 3-е изд. перераб и доп. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2008. С. 431.

передачу имущества. ГК закрепляет родство данного договора с договорами мены, купли-продажи, дарения.

В главе 33 ГК РФ предусмотрен общие положения относительно нескольких видов ренты:

- постоянная рента;
- пожизненная рента;
- пожизненное содержание с иждивением;

Несмотря на общность, обусловленную содержанием договора ренты, все указанные виды договора имеют существенные концептуальные отличия.

Так договор постоянной ренты отличается следующими характерными особенностями:

1. получателями могут являться либо физические лица, либо некоммерческие организации;
2. выплачиваться может деньгами, либо за счет предоставления вещей, услуг, работ;
3. доступен выкуп;
4. выплачивается бессрочно; в связи с чем подразумевает возможность передачи комплекта прав и обязанностей по наследству.

При этом имеет значение, что выплата постоянной ренты происходит бессрочно и не ограничена каким-либо сроком¹⁰. Указанные обстоятельства отграничивают договор постоянной ренты от иных разновидностей.

Договор пожизненной ренты характеризуется следующими особенностями:

1. выплачивается на период жизни физического лица;
2. прекращается со смертью гражданина;
3. может подразумевать обязательство по выплате денежных средств нескольким лицам;
4. законом прямо не предусмотрена возможность иной формы выплаты, кроме денежных средств;

¹⁰ Шмелев Р.В. Договор ренты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2015.

Что касается договора пожизненной ренты с иждивением, то его главным отличием является факт наличия обязательства о содержании рентополучателя. Кроме того, содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением.

Вместе с тем в последние годы наблюдается снижение популярности договора ренты. На первый взгляд, причины снижения популярности данного типа договоров следует искать в зеркальном развороте негативных тенденций, обусловивших ее рост. Так, со стороны потенциальных рентополучателей острая необходимость договоров ренты снизилась из-за повышения пенсий и прочих социальных выплат, общего улучшения системы соцобеспечения в стране, в некоторых случаях – модернизации инфраструктуры, облегчающей существование физически ограниченных категорий населения. Они, к тому же, получили возможность передать свое имущество на основах договора пожизненной ренты государственным органам социального обеспечения, обезопасив себя тем самым от рисков, связанных с неопределенным выполнением договора частным лицом.

К числу дополнительных возможностей в ближайшие годы может прибавиться и обратная ипотека, пока не вошедшая широко в отечественную практику, и другие механизмы

поддержки. С другой стороны, потенциальные приобретатели имущества по договору ренты получили дополнительные возможности приобретения жилья через программы ипотеки, с использованием государственных субсидий и льгот и других факторов, облегчающих приобретение жилья на первичном и вторичном рынке по сравнению с предыдущим периодом. (Преимущества новых возможностей приобретения

жилья, открытых этими программами, позволяют и стороне приобретателя отказаться от алеаторных возможностей договора ренты, связанных с неопределенной продолжительностью отношений и не всегда четко зафиксированным объемом обязанностей плательщика.) Немаловажное значение сыграл общий рост доходов населения и увеличение ввода в строй нового жилья с появлением новых возможностей для его приобретения.

Исходя из этого подхода, можно сказать, что снижение популярности договора ренты вызвано расширением альтернативных возможностей потенциальных сторон соглашения, не отнимающим прежде су-

Вместе с тем такой вывод был бы односторонним, поскольку основан на игнорировании существующих ограничений и недостатков рентных отношений, заставляющих стороны искать альтернативные возможности социального обеспечения в счет передаваемой собственности либо приобретения собственности в счет длительных обязательств. Устранение этих недостатков (без ограничения открытых в последние годы альтернативных ренте возможностей) позволило бы

еще более расширить для граждан пространство выбора и, при условии заключения ими информированных и осознанных сделок, еще больше повысить их благосостояние.

По нашему мнению, важной составляющей неудобств, возникающих для сторон отношений пожизненной ренты, являются дополнительные риски неисполнения либо разрыва договора противоположной стороной, зачастую обусловленные недобросовестностью последней либо разногласиями при трактовке взятых на себя взаимных обязательств. При этом законодатель, руководствуясь социальными соображениями, предусмотрел несимметричные возможности сторон договора пожизненной ренты, предоставив односторонние преимущества рентополучателю, а суды в процессе правоприменения следуют установленной законодателем тенденции.

Достаточно сказать, что стандартные условия расторжения договоров при пожизненном содержании даже не предусматривают компенсацию плательщику ренты за период добросовестного исполнения договора.

В сложившихся условиях представляется правомерным говорить о необходимой корректировке правового механизма договора ренты в плане устранения неравноправия сторон договора, заложенной и в нормативные документы, и в сложившуюся судебную практику, и в стандартные образцы заключаемых договоров. В частности, представляется целесообразным:

- установление предельного срока (например три или шесть месяцев), по истечении которого рентополучатель может заявить о неисполнении рентоплательщиком договорных обязанностей в закончившийся период;
- предоставление судам возможности вменения рентополучателю обязанности компенсации рентоплательщику понесенных затрат в случае разрыва договора по инициативе рентополучателя без уважительных причин;
- указание в стандартных договорах технически легко достижимых путей фиксирования исполнения обязательств, как то: внесение выплат через банк;
- использование третейского разрешения споров без расторжения договора ренты.

По нашему мнению, реализация высказанных предложений, устраняя несколько одностороннее регулирование современных рентных отношений, в то же время не несет рисков несправедливого ущемления добросовестных плательщиков ренты в договоре ренты, но позволяет повысить определенность и гарантии для потенциальных рентоплательщиков, расширит возможности законного взаимовыгодного оборота собственности и повысит благосостояние.

ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА РЕНТЫ

2.1. Договор постоянной ренты

Договор постоянной ренты как разновидность рентных соглашений впервые выделена в отечественном законодательстве. Мы полагаем, это свидетельствует о законодательном увеличении возможностей лиц, имеющих ценное имущество (обычно, недвижимое), и использование его для получения постоянного дохода.

Основной признак постоянной ренты это бессрочный характер обязательства по выплате ренты, который возложен договором на плательщиков ренты¹¹.

Договор постоянной ренты в силу своего длящегося характера является рисковым, поскольку такие внешние факторы, как нестабильность социально-экономического и политического развития государства, инфляция, могут влечь либо обесценивание предмета договора, либо то, что обязательство по выплате ренты будет неосуществимым¹².

Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут быть переданы посредством уступки требования и переходить по наследству либо

¹¹ Ем В.С. Договор ренты //Законодательство. 1999. № 5. С. 18.

¹² Маркова О.А. Договор ренты в российском гражданском праве: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2002. С. 7.

в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если другое не предусматривается законом или договором¹³.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. В науке отмечается «невозможность одновременно включать в договор постоянной ренты условий о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и о том, что данные права не могут переходить к другим лицам в порядке наследования. Если допустить такое, постоянная рента преобразуется в пожизненную, а плательщик ренты станет связанным только на период жизни получателя постоянной ренты¹⁴».

По отношению к плательщикам ренты законодатель никаких ограничений не предусматривает, «ими могут быть граждане и юридические лица при условии, что их учредительные документы разрешаются им вести подобного рода деятельность. Более того, необходимо иметь ввиду, что для осуществления некоторых видов коммерческих операций, например сделок с жильем, требуется специальная лицензия. Обязанности плательщиков ренты могут переходить к другим лицам, что непосредственно следует из закона¹⁵».

В.С. Недорезов высказал предложение «об установлении аукционной процедуры заключения договора постоянной ренты с некоммерческой организацией¹⁶».

Форма и размер постоянной ренты определяется правилами ст.590 ГК РФ. Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.

¹³ Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 18-19.

¹⁴ Ем В.С. Договор ренты //Законодательство. 1999. № 5. – С. 18.

¹⁵ Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 21.

¹⁶ Недорезов В.С. Гражданско-правовое регулирование рентных отношений: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М. 2009. С. 14.

Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Величина рентных платежей признается существенным условием договора постоянной ренты, что связано с рисковым характером данного соглашения, и должна быть определена сторонами в договоре¹⁷.

Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором. Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Можно также установить договором и смешанную форму выплаты ренты, как в денежном эквиваленте, так и в натуральной форме. Величина постоянной ренты не указана в законе как существенное условие, но, тем не менее, исходя из смысла договора, он должен определяться сторонами договора в виде определенной денежной суммы.

¹⁷ Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1999. № 5. С. 18.

Размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

В целях защиты интересов получателя постоянной ренты законодательством предусмотрено, что 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.

Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Обязательства, которые порождаются договором постоянной ренты, могут прекращаться как по общим основаниям, которые предусмотрены в гл. 26 ГК РФ, так и по специальным основаниям, предусмотренным в положениях, относящихся к договору постоянной ренты.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором

постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

- плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
- плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (статья 587);

- плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

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

- в других случаях, предусмотренных договором.

Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 настоящего Кодекса, производится по цене, определенной договором постоянной ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса.

Процедура осуществления плательщиком собственного права на выкуп постоянной ренты определяется в п. 2, 3 ст. 592 ГК РФ. Указанная процедура формализована. О выкупе ренты ее плательщик должен заявить в письменной форме не позже чем три месяца до прекращения выплаты ренты или ранее в срок, установленный договором постоянной ренты.

При этом обязательства по выплате ренты будет являться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 Гражданского кодекса РФ, производится по цене, определенной договором постоянной ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под

выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Договор постоянной ренты практически не получил распространения в практике. В связи с этим Е.В. Лазарева считает, что «подинститут постоянной ренты оказался неработающим и поэтому его требуется исключить из главы 33 ГК РФ, которую можно назвать Пожизненная рента, однако с указанным мнением нельзя согласиться¹⁸».

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

2.2. Договор пожизненной ренты

Договор пожизненной ренты регламентируется § 3 главы 33 ГК РФ, в котором объединены пять статей (596-600). Данной разновидностью

¹⁸ Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве России: дисс. ... канд. юрид. наук. Томск. 2005. С. 56.

договора ренты порождаются срочные обязательства по выплате, которые устанавливаются на период жизни получателя ренты¹⁹.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

Пожизненная рента может устанавливаться на период жизни гражданина, который передает имущество под выплату ренты, либо на период жизни иного определенного им гражданина. Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких лиц, доли которых в праве на получение ренты признаются равными, если другое не предусматривается договором пожизненной ренты. Е.В. Лазарева считает необходимым ввести в текущее законодательство категорию «пожизненный пользователь», однако, признавая оригинальность, признать указанную категорию целесообразной нельзя, так никаких «соответствующих последствий», кроме тех, которые уже предусмотрены главой 33 ГК РФ, данное определение не влечет²⁰.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусматривается иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

¹⁹ Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1999. № 5. С. 19.

²⁰ Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве России: дисс. ... канд. юрид. наук. Томск. 2005. С. 87.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

С учетом алеаторного характера договора пожизненной ренты, необходимо п. 3 ст. 596 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Договор, предусматривающий пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, либо гражданина, страдающего заболеванием, от которого он умер не позднее чем через 20 дней со дня заключения договора, ничтожен».

Пожизненная рента может иметь только форму денежной выплаты. Величина пожизненной ренты устанавливается сторонами договора. Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне указанной в абзаце первом настоящего пункта величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом

роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Предусмотренная величина пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением являются коллизионными вопросами и по-разному разрешаются на практике. Так как сегодня суммы, предусматриваемые договорами ренты в МРОТ, не сопоставимы с суммами, которые получателю ренты требуются ежемесячно, необходимо определять величину рентных платежей, основываясь на размере прожиточного минимума согласно Федеральному закону «О прожиточном минимуме в Российской Федерации»²¹, Постановлением Правительства РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению потребительской корзины для основных социально-демографических групп населения в субъектах Российской Федерации»²².

Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Договор пожизненной ренты является срочной сделкой. Обязательства, созданные ею, могут прекращаться плательщиком ренты только на общих

²¹ Федеральный закон от 24.10.1997 N 134-ФЗ (ред. от 28.12.2017) «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1997. N 43. Ст. 4904.

²² Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1702 «О порядке установления величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 15.01.2018. N 3. Ст. 538.

основаниях. В результате этого даже случайная гибель или случайное повреждение имущества, которое передано под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщиков ренты от необходимости выплачивать ее на условиях, установленных договором пожизненной²³.

При существенном нарушении договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты имеет право требовать от плательщика ренты ее выкупа на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ, либо расторжения договора и возмещения убытков. Кроме того, если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждаются бесплатно, получатель ренты имеет право при существенном нарушении договора плательщиком ренты требовать возврата указанного имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 настоящего Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты.

²³ Ем В.С. Договор ренты //Законодательство. 1999. № 5. С. 19.

2.3. Договор пожизненного содержания с иждивением

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.

Заключение договора пожизненного содержания с иждивением осуществляется с гражданином, являющимся получателем ренты. Для заключения данного договора им передается собственное недвижимое имущество, которая является его собственностью, в собственность плательщику ренты. Плательщик ренты должен по договору производить пожизненное содержание с иждивением данного гражданина или определенного им третьего лица или лиц²⁴.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в

²⁴ Толстова А.Е. Понятие и место пожизненного содержания с иждивением в системе гражданско-правовых договоров // Сборник научных трудов Sworld. 2011. Т. 14. № 2. С. 25.

соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

По справедливому замечанию Токаревой К.Г. «договор пожизненного содержания с иждивением отличается от договора пожизненной ренты тем, что по договору в собственность передается только недвижимое имущество. Такой договор могут заключать несколько лиц, например супруги. В договоре пожизненной ренты предусмотрены платежи в денежной форме, в договоре пожизненного содержания с иждивением - в виде обеспечения получателя ренты самым необходимым - питанием, одеждой, лекарствами, жильем. В случае необходимости предусмотрен уход за ним. В договоре также могут быть предусмотрены рентные платежи и оплата ритуальных услуг»²⁵. Договором может предусматриваться замена пожизненного содержания с иждивением на выплаты в денежной эквиваленте, но данные изменения могут вноситься в виде исключений²⁶. Данная возможность есть в той ситуации, если получатели ренты не нуждаются в данном уходе.

Обязанностями плательщика ренты по договору не является

²⁵ Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретически практические вопросы // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 9.

²⁶ Ситдикова Л.Б., Токарева К.Г. К вопросу о соотношении пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением // Семейное и жилищное право. 2008. № 2. С. 20.

исполнение любых прихотей получателей ренты. Требуется все его обязанности предусмотреть в договоре, установить сумму, в рамках которой будет выполнено обязательство.

Основываясь на всем вышеизложенном, можно сформулировать вывод, что разновидности и объем содержания могут изменяться в связи с ситуацией и потребностями получателя ренты. Главное, что должно быть предусмотрено договором, это размер содержания в месяц и сумма всего содержания, равнозначная стоимости передаваемой недвижимости. Если хотя бы одно из указанных условий не предусмотрено в договоре, договор признается незаключенным.

Специфической особенностью договора пожизненного содержания с иждивением признается особый характер отношений между плательщиком и получателем ренты, которая состоит в социальном предназначении договора пожизненного содержания с иждивением. Обязанность по уходу за получателем ренты предусматривается договором, но может произойти и так, что необходимость в уходе появляется после заключения договора. В данной ситуации она также является обязанностью плательщика ренты на основе уже сложившихся обычно предъявляемых требований²⁷.

Жилье, которое предоставляется для проживания получателю ренты, должно быть соответственно требованиям, которые предусмотрены законодательством в жилищной сфере. После заключения договора получатель ренты может продолжать проживание в собственном недвижимом имуществе, которое он передал по договору ренты, при необходимости и при согласии получателя ренты ему может предоставляться другая жилая площадь, даже меньшего размера, при существовании всех необходимых удобств, чтобы впоследствии занять жилье большей площади²⁸.

Плательщиком ренты должно быть обеспечено представление продуктов питания получателю ренты. Продукты должны соответствовать

²⁷ Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2005. С. 78 – 79.

²⁸ Грязнова О.И. Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанные в правом граждан на жилое помещение: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. Саратов, 2013. С. 12.

всем требуемым нормам, с учетом местных традиций, обычаев и особенностей рациона жителей этой местности. Потребность в питании предполагает не только утоление голода, а предоставление рациона, который включает весь необходимый спектр питательных и полезных веществ. Если существует необходимость, то плательщиком ренты может оказываться помощь в приготовлении пищи.

Договором может предусматриваться предоставление одежды. Речь идет об определенном минимуме, с учетом погодных особенностей. Мы полагаем, что можно в качестве ориентира использовать ст. 234 ГК РФ, в которой предусмотрено, какая одежда не может изыматься у гражданина.

Выплата рентных платежей осуществляется до конца жизни получателя ренты. Наследники не имеют права на получение данных платежей. Собственник недвижимого имущества, плательщик ренты, может отчуждать, сдавать в залог имущество или осуществлять иные сделки с ним только при согласии получателя ренты. Данное согласие оформляется нотариально.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594

настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

В связи со сказанным можно сделать вывод, что договор пожизненного содержания с иждивением отличен от иных договоров ренты фидуциарным характером, социальной направленностью, формой рентных платежей и тем, что в этой ситуации заключение указанного договора признается жизненной необходимостью и иногда единственной возможностью улучшения материального положения для получателей ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Кроме того, этот договор может быть прекращен по инициативе получателя ренты в случае существенного нарушения плательщиком ренты обязательств. В последнем случае получатель ренты вправе потребовать по своему выбору либо возврата имущества, либо выкупа ренты ее плательщиком. Так примером может послужить решение по делу 33-2929/2017 рассмотренное в судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда. Так ответчик не предоставил суду достоверных и допустимых доказательств, подтверждающих выполнение обязательств по договору, а также обеспечение истицы лекарствами, уходом, необходимой помощью, несением расходов по оплате коммунальных услуг²⁹.

Руководствуясь п.2 ст.450 Гражданского Кодекса российской Федерации по требованию одной из сторон договор могут внесены изменения или сам договор может быть расторгнут по решению суда, в случае когда были нарушены существенные условия договора ренты с пожизненным иждивением. К существенным условиям относится нарушение договора одной из сторон, которое причиняет второй стороне ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что рассчитывала при заключении договора. Стоит отметить, что при удовлетворении предъявленного

²⁹ Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации за первый квартал 2017 г.// СПС «Консультант Плюс»

требования, плательщик ренты не вправе требовать компенсацию понесенных в связи с содержанием получателя ренты расходов.

Вообще пожизненное содержание с иждивением требует от плательщика не только материальных выплат, но и порой моральных качеств данного человека, который мог бы сострадать больным, пожилым или просто одиноким людям, которые заключат договор пожизненного содержания и выступят в нем получателем.

К сожалению, не всегда после заключения договора данной формы плательщики выполняют обещанные услуги и оказывают должный уход, поэтому расторжение такого договора является единственным выходом для получателей ренты, главное доказать эти «существенные» нарушения плательщиком. Ведь, не смотря на уровень развития нашей страны, многие по-прежнему продолжают верить на слово и не указывают некоторые детали и условия при отчуждении своего имущества, что значительно затрудняет вынесение решения суда по прекращению пожизненного содержания.

В заключение следует отметить, что договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой уникальную правовую конструкцию, которая, с одной стороны, позволяет вовлечь в оборот недвижимое имущество, а с другой – удовлетворить потребность граждан не только в денежных средствах, но и в уходе. При этом ценность договора заключается именно в его направленности на достижение двух указанных целей одновременно: и перехода права собственности на недвижимое имущество, и получения содержания, обеспеченного данным имуществом.

Следовательно, перекося в трактовке правовой природы договора в сторону социально обеспечительной составляющей приведет к его искаженному пониманию, в то же время ее полное игнорирование – к утрате уникальности пожизненного содержания с иждивением. Полагаем, что при дальнейшем совершенствовании гражданско-правового регулирования отношений, вытекающих из договора пожизненного содержания с иждивением, необходимо учитывать лично-доверительный и рисковый

характер договора.

ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ

3.1. Порядок заключения договора ренты

В российском гражданском праве категория «договор» употребляется в нескольких смыслах. В соответствии со ст. 154, 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор может являться правоотношением, порожденным данным юридическим фактом, т.е. как обязательство, появившееся в результате заключения договора; договором также является документ, в котором зафиксировано соответствующее соглашение сторон³⁰.

Для заключения договора требуется:

- волеизъявление сторон;
- согласованность данного волеизъявления относительно всех существенных условий, в частности, предмета договора;
- выражение воли в требуемой законодательством форме;
- наличие согласия по всем основополагающим условиям договора, т.е. по вопросам, которые называются законом или иным правовым актом как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (ст.ст. 420, 432 ГК РФ).

Анализируются различные позиции ученых в отношении предмета договора ренты. Делается вывод, что предметом договора ренты могут быть вещи, наличные деньги, документарные ценные бумаги. Отмечается, что нормы гл. 33 Гражданского кодекса РФ не удовлетворяют в полной мере

³⁰ Токарева К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. С. 3.

новым реалиям. Предлагается расширить круг объектов гражданского оборота, составляющих предмет договора ренты.

Следует отметить, что в связи с развитием технологий, средств связи и других подобных факторов, присущих постиндустриальному обществу, классификация объектов гражданских прав вызвала в юридической науке ряд проблем. Так, пока в обращении были преимущественно наличные деньги, документарные ценные бумаги, особых вопросов не возникало, поскольку все они являлись вещами. Развитие же безналичного денежного оборота, бездокументарных ценных бумаг, недостаточная разработанность коренных моментов теории гражданского права и несовершенство законодательной базы способствовали обострению проблем, возникновению противоположных мнений по поводу природы и правового режима данных объектов гражданских прав.

Согласно новой редакции ст. 128 ГК РФ, безналичные денежные средства непосредственно отнесены к иному имуществу, а не к вещам. В то же время относительно понятий «деньги», «денежные средства» в тексте ГК РФ можно встретить не всегда корректные формулировки, которые, как представляется, могут привести к путанице. Так, вводя в ст. 128 ГК РФ термин «наличные деньги», законодатель по какой-то причине непоследовательно использует в ст. 130 ГК РФ общее понятие «деньги».

Если «сторонами будут нарушены требования о нотариальном удостоверении договора ренты, данный договор будет являться недействительной сделкой³¹».

Как полагает О.А. Маркова «нотариальное удостоверение сделки носит безусловный характер, то есть не заверенную у нотариуса сделку нельзя «вылечить» в соответствии с правилами п. 2 ст. 165 ГК. Вопросы и проблемы, возникающие при государственной регистрации сделки, требуют

³¹ Токарева К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. С. 6.

разрешения на уровне правительственного нормативного акта, где был бы отражен порядок регистрации самого договора и перехода прав по нему»³².

Основываясь на перечисленных положениях, ВС РФ в обзоре законодательства и судебной практике за третий квартал 2001 г. делается вывод: договоры пожизненной ренты подлежат государственной регистрации, права и обязанности по нему появляются у сторон именно с указанного момента³³.

Учитывая особенности договора ренты, полагаем возможным, оставив нотариальную форму удостоверения рассматриваемого обязательства, сохранить установленную государственную регистрацию перехода права на недвижимость, имеющую вещно-правовое содержание, а не как сделку.

При заключении сторонами договора ренты следует предусматривать величину рентных платежей и осуществлять их расчеты относительно величины прожиточного минимума, показатели которого предусмотрены в законе РФ «О прожиточном минимуме в РФ», что будет основополагающей гарантией в части жизнеобеспечения ее получателя.

3.2. Основания и правовые последствия расторжения договора ренты

Существует два случая, при которых договор пожизненного содержания с иждивением может быть прекращен: в случае смерти получателя ренты и тогда, когда плательщиком ренты существенно нарушаются обязательства по договору.

Ситуации, связанные с расторжением договора пожизненного содержания с иждивением по требованию получателя ренты встречаются нередко. Данное требование может выдвигаться как собственным получателем

³² Маркова О.А. Договор ренты в российском гражданском праве: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2002. С. 7.

³³ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2001 г. (по гражданским делам) (утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2001 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2002. № 4.

ренты, так и его наследниками.

Следует подчеркнуть, что «при расторжении договора и возврате имущества получателю ренты у плательщика ренты нет возможности вернуть все потраченные средства на получателя ренты и нет права даже на компенсацию. Особая сложность возникает при определении в договоре ежемесячного и всего объема содержания с иждивением. Согласно п. 3 ст. 602 ГК РФ, суд при решении вопроса между сторонами должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности, об объеме содержания»³⁴.

Рассматривая особенности исполнения и расторжения договора пожизненного содержания с иждивением

Среди споров, появляющихся в связи с заключением и выполнением договора ренты, предметом которого является недвижимость, самыми распространенными являются две группы споров.

Первая - споры, связанные с предъявлением получателями ренты исков о расторжении договора ренты в связи с невыполнением плательщиком ренты связанных с выплатой ренты обязательств на основании статей 599 и 605 ГК РФ.

Вторая - споры, которые связаны с предъявлением получателем ренты исков, связанных с признанием договора ренты недействительным. Подсудность по данной категории гражданских дел является в силу ч. 1 ст. 30 ГПК РФ исключительной и не может изменяться соглашением сторон.

В случае, если при заключении договора ренты плательщиком выступает лицо, ведущее предпринимательскую деятельность, его ответственность возникает в независимости от вины в невыполнении или ненадлежащем выполнении обязательства и ограничена только действием непреодолимой силы, существование которой должен доказать плательщик ренты.

³⁴ Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретически практические вопросы // правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования мы пришли к следующим выводам. Договор ренты - это независимый договор, но по отношению к нему можно применять правила договоров купли-продажи и пожертвования в дополнительном порядке. Это связано с тем, что теоретически и практически распоряжение имуществом при оплате ренты может осуществляться двумя способами.

Содержание рентного договора сводится к распределению между сторонами обязанностей относительно передачи имущества; бремени его содержания и др. Законодательное регулирование формы рентных платежей предусматривает многообразие форм представления рентных платежей, а именно денежная и натуральная.

Следует отметить, что в связи с развитием технологий, средств связи и других подобных факторов, присущих постиндустриальному обществу, классификация объектов гражданских прав вызвала в юридической науке ряд проблем. Так, пока в обращении были преимущественно наличные деньги, документарные ценные бумаги, особых вопросов не возникало, поскольку все они являлись вещами. Развитие же безналичного денежного оборота, бездокументарных ценных бумаг, недостаточная разработанность коренных моментов теории гражданского права и несовершенство законодательной базы способствовали обострению проблем, возникновению противоположных мнений по поводу природы и правового режима данных объектов гражданских прав. В связи с этим необходимо более четкое регулирование предмета договора ренты.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если

иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Специфической особенностью договора пожизненного содержания с иждивением признается особый характер отношений между плательщиком и получателем ренты, которая состоит в социальном предназначении договора пожизненного содержания с иждивением.

Для заключения договора требуется:

- волеизъявление сторон;
- согласованность данного волеизъявления;
- выражение воли в требуемой законодательством форме;
- наличие согласия по всем основополагающим условиям договора, т.е.

по вопросам, которые называются законом или иным правовым актом как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В случае, если при заключении договора ренты плательщиком выступает лицо, ведущее предпринимательскую деятельность, его ответственность возникает в независимости от вины в невыполнении или ненадлежащем выполнении обязательства и ограничена только действием непреодолимой силы, существование которой должен доказать плательщик ренты.

Список использованных источников

Правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации // РГ. 1993. 25 дек.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 05.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
4. Федеральный закон от 24.10.1997 N 134-ФЗ (ред. от 28.12.2017) «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1997. N 43. Ст. 4904.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. - № 30. - Ст. 3594.
6. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1702 «О порядке установления величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 15.01.2018. N 3. Ст. 538.

Специальная литература:

7. Гражданское право. В 4 т. Т. 3: Учебник. 3-е изд. перераб и доп. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2008.

8. Грязнова О.И. Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанные в правом граждан на жилое помещение: автореф. ... дис. канд. юрид. наук. Саратов, 2013.
9. Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. 1999. № 5.
10. Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве России: дисс. ... канд. юрид. наук. Томск. 2005.
11. Маркова О.А. Договор ренты в российском гражданском праве: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2002.
12. Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // Нотариус. 2013. № 4.
13. Недорезов В.С. Гражданско-правовое регулирование рентных отношений: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М. 2009.
14. Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2012.
15. Ситдикова Л.Б., Токарева К.Г. К вопросу о соотношении пожизненной ренты и пожизненного содержания иждивением // Семейное и жилищное право. 2008. № 2.
16. Соломина Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Право и экономика. 2013. № 22.
17. Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретически практические вопросы // правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2.
18. Токарева К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006.
19. Толстова А.Е. Понятие и место пожизненного содержания с иждивением в системе гражданско-правовых договоров // Сборник научных трудов Sworld. 2011. Т. 14. № 2.
20. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-

предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996.

21. Шмелев Р.В. Договор ренты // Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2015.

Материалы судебной практики:

22. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2001 г. (по гражданским делам) (утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2001 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2002. № 4.

23. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2004 г. (по гражданским делам), утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23 и 30 июня 2004 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2004. № 11.