

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор ренты»

Студент

Э.Ш. Мустафаева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Ю.В. Смоляк

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

Тольятти 2022

## Аннотация

Проблемы, связанные с правовой регламентацией договора ренты, сегодня особенно актуальны. Изучение вопросов рентных отношений в гражданском праве связаны с отдельными теоретическими и практическими сторонами данного договора, при этом, глубокие комплексные исследования юридической природы, защиты субъектов данных отношений, соотношения вещных и обязательственных отношений, возникающих при заключении договора, к сожалению, отсутствуют.

Цель работы - комплексный и детальный анализ законодательного регулирования договора ренты в Российской Федерации.

Для этого определяются следующие задачи: рассмотреть понятие, признаки и правовую природу договора ренты; изучить правовое регулирование рентных отношений в Российской Федерации; проанализировать существенные условия договора ренты; раскрыть порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере гражданско-правового регулирования рентных отношений в Российской Федерации.

Предметом исследования являются правовые нормы, раскрывающие актуальное понятие, признаки, виды и особенности заключения и прекращения договора ренты в Российской Федерации.

Методами исследования, используемыми при написании работы послужили анализ и синтез, сравнительно-правовой, обобщения, восхождения от абстрактного к конкретному, системный, логический и диалектический методы научного познания.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 28 источников. Объем работы составил 46 страниц.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора ренты.....	6
1.1 Понятие, признаки и правовая природа договора ренты.....	6
1.2 Форма и государственная регистрация договора ренты.....	15
Глава 2 Правовое регулирование договора ренты.....	21
2.1 Существенные условия договора ренты.....	21
2.2 Порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты.....	31
Заключение.....	42
Список используемой литературы и используемых источников.....	44

## Введение

Анализ действующего законодательства на сегодняшний день позволяет сделать вывод, что договорное регулирование рентных отношений должно создать максимально безопасные условия для субъектов гражданского оборота в сфере защиты и осуществления принадлежащих им прав. Основной целью, заложенной законодателем, является систематическое получение дополнительных материальных средств, в том числе путем отчуждения имущества в обмен на ренту.

Проблематика рентных обязательств существует в юридической науке на протяжении нескольких столетий. Проблемы, связанные с правовой регламентацией договора ренты, сегодня особенно актуальны. Изучение вопросов рентных отношений в гражданском праве связаны с отдельными теоретическими и практическими сторонами данного договора, при этом, глубокие комплексные исследования юридической природы, защиты субъектов данных отношений, соотношения вещных и обязательственных отношений, возникающих при заключении договора, к сожалению, отсутствуют.

Целью данной работы является комплексный и детальный анализ законодательного регулирования договора ренты в Российской Федерации.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть понятие, признаки и правовую природу договора ренты;
- изучить правовое регулирование рентных отношений в Российской Федерации;
- проанализировать существенные условия договора ренты;
- раскрыть порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере гражданско-правового регулирования рентных отношений в Российской Федерации.

Предметом исследования выступают правовые нормы, раскрывающие понятие, признаки, виды и особенности заключения и прекращения договора аренды в Российской Федерации.

При написании работы были использованы методы анализа и синтеза, сравнительно-правовой, обобщения, восхождения от абстрактного к конкретному, системный, логический и диалектический методы научного познания.

Теоретической основой исследования послужили работы таких авторов Как Алексеев С.С., Андреева Л.А., Бархо Н.М., Востриков А.Т., Ефремова Т.Г., Зенин И.А., Корнюхина О.Г. Лебедева Е.В., Лобозова К.Ю., Напольских И.М., Савостьянова О.Н., Сагитова А.Ф., Селиванова А.Ю., Соломина Н.Г., Токарева К.Г. и др.

Нормативной основой работы послужили Гражданский кодекс РФ и иные федеральные законы. Эмпирической основой послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы обусловлена ее целями и задачами и включает введение, две главы, подразделенные на четыре параграфа, заключение, список источников и используемой литературы.

## **Глава 1 Общая характеристика договора ренты**

### **1.1 Понятие, признаки и правовая природа договора ренты**

В основе любого договорного правоотношения сторон находится определенный договор. Именно договор создает для сторон взаимные права и обязанности. Посредством договора происходит заключение, изменение и прекращение договорных правовых отношений.

Гражданское законодательство закрепляет регулирование различных договоров, среди них можно выделить договор ренты. Нормы договора ренты применяются в гражданских правоотношениях длительное время. «Сам термин слова «Рента» возник ещё в Древнем Риме, но в современном языке имеет два значения: во-первых, это определенный доход с капитала, имущества или земельного участка, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности, а во-вторых, это определенная ежегодная сумма, уплачиваемая страховым обществом застраховавшемуся. Во Франции, в романо-германской правовой семье, к числу которых относится Российская Федерация, в 19 веке появляется институт ренты в гражданском праве. Принятый 1804 году Французский гражданский кодекс, впервые включил себя нормы, регулирующий институт пожизненной ренты» [5, С. 216]. Данному институту было посвящено 16 статей.

В Российской Федерации законодательная регламентация договора ренты осуществляется главой 33 ГК РФ «Рента и пожизненное содержание с иждивением».

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 иждивением.

Гражданско-правовые нормы не содержат отсылки к другим нормативно-правовым актам. При этом, если положения данной главы Гражданского кодекса не регламентируют определенные вопросы, связанные с договором ренты, применению подлежат общие положения о гражданско-правовом договоре.

Таким образом, правовое регулирование договора ренты относится к компетенции федерального законодателя. Основным и единственным нормативным актом, регулирующим договор ренты, является ГК РФ. Нормы ГК РФ не дополняются иными законами и нормативно-правовыми актами подзаконного уровня.

Нормативно-правовое регулирование правоотношений, возникающих из договора ренты, строится, преимущественно, на диспозитивных началах.

Отдельные стороны рентных правоотношений регулируются с позиции императивного подхода. Так, в частности, на императивных началах строятся вопросы, связанные с обеспечением стабильности и законности правоотношений, возникающих из договора ренты, гарантий реализации прав рентополучателей и др. Это связано с тем, что законодательное регулирование рентных правоотношений направлено, в первую очередь, на обеспечение существования данных основополагающих признаков [23, С. 17].

В научной литературе справедливо отмечается, что договор ренты является специфической договорной конструкцией, которая одновременно характеризуется некоторой общностью признаков с другими видами гражданско-правовых договоров: купля-продажа, мена, дарение и др. При

этом, рассматриваемый договор, прежде всего, отличает его возмездный характер [24, С. 27].

Договор ренты является возмездным договором. Вместе с тем, возмездный характер договора ренты порождает дискуссии. Так, некоторые ученые полагают, что возмездный характер рассматриваемого договора является специфическим.

Так, к примеру, А.Т. Востриков проводит параллель между договором займа и договором ренты, отмечая, что в последнем договоре возмездность раскрывается в предоставлении рентополучателю рентных платежей. При этом, по мнению ученого, рентоплательщик получает в собственность определенный объект недвижимости, за который он обязан регулярно выплачивать рентные платежи как аналогия с процентами по договору займа [4, С. 226].

Рента может выплачиваться как в денежной, так и в натуральной форме.

Обязанность по выплате ренты у рентоплательщика возникает только после того, как имущество перешло в его собственность.

В научной среде учеными обращается внимание на то, что момент заключения договора может быть поставлен в зависимость от достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора (в данном случае речь идет о консенсуальных договорах), в зависимость от передачи предмета договора (в данном случае речь идет о реальных договорах), в зависимость от проведения государственной регистрации договора при необходимости, предусмотренной законом.

При этом, на доктринальном уровне отмечается, что государственная регистрация договора, по сути, свидетельствует о его консенсуальной природе. Так, стороны достигают соглашения относительно всех существенных условий договора, а государством только подтверждается данный факт [4, С. 229].

Таким образом, момент заключения договора может быть связан с достижением между сторонами договоренности по всем его существенным пунктам (п. 1 ст. 432), с моментом передачи предмета договора (п. 2 ст. 433), с моментом государственной регистрации договора (п. 3 ст. 433).

Применительно к анализируемому договору, отметим, что законодатель указывает на его реальную юридическую природу. Однако, в научной среде данный подход не является единственным, некоторые авторы полагают, что договор ренты является консенсуальным.

Специфика данного договора обусловлена тем, что для рентополучателя объект недвижимости является единственным источником регулярного дохода. Как правило, договор ренты заключается в отношении квартиры, жилого дома [8, С. 119 – 124].

В зависимости от того, является ли договор ренты реальным или консенсуальным, решается вопрос и о количестве сторон, несущих обязанности по данному договору. По нашему мнению, договор ренты является односторонне обязывающим, так как у рентополучателя только одна обязанность, которую он исполняет до наступления обязанностей рентоплательщика по передаче жилого помещения в собственность. После того, как данный переход осуществлен, у получателя ренты имеются только права, связанные с заключением договора.

Представители научного сообщества признающие консенсуальный характер рассматриваемого договора, полагают, что он является двусторонне обязывающим.

Исходя из содержания ч. 1 ст. 583 ГК РФ, можно сделать вывод, что рентой является доход, который систематически получает рентополучатель от плательщика ренты взамен на переданный объект недвижимости в собственность последнего.

Признаками договора ренты являются:

- длительный характер рентных правоотношений, сам договор ренты является длящимся;

- рисковый характер данного договора проявляется в том, что при его заключении рентополучатель не может однозначно быть уверен в том, что рентоплательщик будет регулярно предоставлять ему материальное обеспечение, а также, что рентных платежей будет хватать для обеспечения достойного уровня жизни получателя ренты;

- возмездный характер договора;

- признак «следования», раскрывающийся в том, что обременительный характер ренты распространяется не на сторон соответствующего договора, а на сам объект недвижимости – предмет договора;

- нотариальное удостоверение договора ренты и его обязательная регистрация;

- особые гарантии защищенности прав и законных интересов рентополучателя [1, С. 226].

Договор ренты как вид гражданско-правового договора, нельзя признать достаточно распространенным.

К его заключению регулярно прибегают люди, которые нуждаются в жилье, при этом, не желают оформлять кредиты через банки, уплачивая большие проценты. Также договор ренты заключается одинокими пожилыми гражданами, имеющими в собственности квартиру, иное жилое помещение и нуждающимися в дополнительном материальном обеспечении и уходе.

Договор ренты является договором, позволяющим обеспечить необходимый уровень материального благосостояния нуждающимся гражданам.

На практике, большей частью, заключаются договоры пожизненного содержания с иждивением и договоры пожизненной ренты. При этом, отметим, что данные виды договора ренты обладают определенными отличительными особенностями.

В соответствии со ст. 601 ГК РФ 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).

Введение в 1996 году института пожизненного содержания с иждивением позволило государству одним договором решить одновременно ряд проблем. С одной стороны, оказать материальную помощь и финансовую поддержку нуждающимся иждивенцам. С другой стороны, решить вопрос с обеспеченностью нуждающихся семей жильем [9, с. 93].

Такой договор может предусматривать выплату единовременной денежной суммы вначале и затем определенных денежных сумм ежемесячно до момента смерти, а также оплату коммунальных услуг, ритуальных услуг, процентов за просрочку платежей и т.п. Получателем по договору пожизненного содержания с иждивением может быть только физическое лицо.

Договор пожизненного содержания с иждивением заключается исключительно в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Договор должен содержать указание на стоимость всего объема содержания с иждивением. В случае если договором предусмотрен переход права собственности на недвижимое имущество, такой переход подлежит государственной регистрации.

Современная цивилистическая доктрина в российском законодательстве аналогичным образом разделяет два вида пожизненной ренты, это договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Ряд российских исследователей (Брахно Н.М., Булина Ю.В., и др.) придерживается точки зрения, в соответствии с которой исследуемые договоры не вполне справедливо определяют позицию сторон при наличии юридико-технических пробелов в законодательстве. Регламентация договора пожизненного содержания с иждивением исходит из законодательной защиты интересов получателя ренты. В то же время, у плательщика ренты

отсутствуют гарантии, то есть имеет место фидуциарный (доверительный) характер отношений.

Следует согласиться с позицией Брашно Н.М., обращающего внимание на тот факт, «что в договоре пожизненной ренты складывается диаметрально противоположная ситуация: получатель ренты находится в менее выгодном положении по отношению к плательщику ренты. Как показывает практика, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты, злоупотребляя своим защищенным положением, воспользовавшись необходимой материальной и иной помощью, расторгает договор в связи с существенными нарушениями условий договора. В свою очередь, как ранее отмечено, плательщику ренты не всегда легко доказать факты предоставления денежных средств, медикаментов и иной помощи лицу преклонного возраста» [3, С. 17].

В соответствии со ст. 596 ГК РФ 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.

Основное отличие между вышеуказанными договорными конструкциями состоит в том, что при заключении договора пожизненного содержания с иждивением стороны могут прописать обязанность предоставлять обеспечение как в материальной, так и в натуральной форме. Для договора пожизненной ренты обязательной является только

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

Таким образом, при заключении договора пожизненной ренты рентополучатель имеет право только на выплату ежемесячных рентных платежей на протяжении всей своей жизни. Обязанность рентоплательщика выплачивать рентные платежи продолжается даже, если передаваемое жилое помещение пришло в негодность, повреждено.

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.

Так, специфика договора пожизненного содержания с иждивением заключается в том, что по данному договору стороны могут предусмотреть не только обязанность рентоплательщика обеспечивать материально рентополучателя, но также и предоставлять обеспечение в натуральной форме, осуществлять уход, проявлять заботу о рентополучателе или другом лице, которое им указано.

Если иное не предусмотрено договором, то оба вышеуказанные договора прекращают свое действие с наступлением смерти рентополучателя.

Следует сказать, что данные договоры имеют ряд существенных отличий, которые позволяют разграничить их для каждого индивидуального правоотношения.

Во-первых, субъектный состав: в постоянной ренте, как указано в ст.589 Гражданского Кодекса Российской Федерации получателем постоянной ренты может быть как физическое лицо, так и некоммерческая организация. В пожизненной ренте, как и в пожизненном содержании с иждивением согласно ст.596 Гражданского Кодекса Российской Федерации

субъектом, то есть получателем ренты, может являться только физическое лицо, так как устанавливается срок ренты на период жизни получателя.

Во-вторых, условия выкупа ренты и расторжения договора. В постоянной ренте через определенное время можно прекратить договор ренты путем выкупа имущества и тем самым прекратить выплату ренты, в данном случае это правомочие плательщика. В постоянной ренте у получателя ренты есть только право потребовать выкупа ренты по ст.593 Гражданского Кодекса Российской Федерации, и в последствиях расторгнуть договор по основаниям п.3 ст.587 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В случае расторжения договора пожизненной ренты у получателя ренты есть выбор, он может потребовать выкуп ренты или расторжение договора и возмещения убытков по ст.599 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

На практике договор пожизненного содержания с иждивением пользуется общественным интересом и применяется довольно часто. Суть в том, что договор дает возможность двум лицам удовлетворить свои потребности, собственнику имущества - содержание, которое будет включать в себя предусмотренные сторонами условия, а плательщику ренты - получение недвижимого имущества, вероятнее всего, за цену ниже, чем рыночная стоимость за предполагаемое имущество.

## **1.2 Форма и государственная регистрация договора ренты**

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

Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Если стороны договора данное законодательное требование не соблюдают, то данный договор в соответствии с п. 1 ст. 165 ГК РФ

признается ничтожной сделкой. В свою очередь, если стороны договора ренты нотариально удостоверили данный договор и не обеспечили его государственную регистрацию, тогда договор ренты признается незаключенным. В отношении такого договора нельзя говорить о его недействительности, так как ст. 584 ГК РФ не указывает на недействительность незаключенного договора.

В соответствии Основами законодательства о нотариате обязанностью нотариуса при удостоверении договоров является разъяснение физическим и юридическим лицам их прав и обязанностей с предупреждением о возможных последствиях совершаемого нотариального действия [10]. Вместе с тем, законодательством не предусмотрена ответственность за неисполнение данной обязанности нотариусом.

Мы считаем, что с точки зрения практики, необходимо установить на законодательном уровне ответственность для нотариуса за неисполнение им обязанности по предупреждению сторон договора о возможных последствиях нотариального удостоверения договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Для анализируемых договоров одним из обязательных условий его заключенности выступает наличие государственной регистрации. Если сторонами не соблюдено указанное законодательное требование, то договор ренты признается незаключенным, права, предусмотренные договором, отсутствуют.

Государство не может обеспечить реализацию договора, не прошедшего обязательной государственной регистрации.

В отношении договоров, не прошедших обязательной государственной регистрации, общие гражданско-правовые нормы о договоре предусматривают ничтожность таких договоров (п.1 ст.165 ГК РФ). С момента заключения такой сделки она признается недействительной. Не имеет значения оспорена ли такая сделка в суде одной из сторон договора или другим лицом. Для договоров, не прошедших обязательной

государственной регистрации, предусмотрена возможность восстановления положения, существовавшего до заключения такого договора. Так, рентополучатель обязан вернуть рентоплательщику все уплаченные ежемесячные рентные платежи, а последний, в свою очередь, обязан вернуть переданное ему недвижимое имущество по договору обратно рентополучателю.

По своему содержанию государственная регистрация прав на недвижимость подтверждает со стороны государства возникновение, переход, прекращение, обременение прав на определенный объект недвижимости. О существовании зарегистрированного права на недвижимое имущество можно говорить только при наличии такого доказательства, как государственная регистрация. Для того, чтобы заключить договор ренты рентополучателю достаточно предоставить выписку из ЕГРН о том, что соответствующий объект недвижимости, предмет договора ренты находится в его собственности.

Законодательное закрепление обязательного подтверждения наличия права собственности на объект недвижимости выпиской из ЕГРН решает вопрос невозможности заключения и нотариального удостоверения нескольких договоров ренты в отношении одного и того же объекта недвижимости [23, С. 17].

На практике, преимущественно, получателями ренты выступают граждане (физические лица). Однако, в отношении договора постоянной ренты рентополучателями могут быть и юридические лица (некоммерческие организации). При этом, закон предусматривает обязательное требование - заключение договора постоянной ренты не должно противоречить целям деятельности некоммерческих организаций и нормам действующего законодательства. Статья 2 ФЗ «О некоммерческих организациях» [27] предусматривает общие и специальные цели данного вида юридических лиц.

В договоре ренты в обязательном порядке прописывается обязанность рентоплательщика по выплате рентных платежей. Также в договоре

указывает порядок и сроки выплаты данных платежей. В отношении отдельных видов договора ренты данное требование подлежит уточнению и конкретизации. Рента может предоставлять в денежной форме, в покупке одежды, вещей, медикаментов и др. для рентополучателя, в оказании помощи в оплате коммунальных услуг и др. При этом, несмотря на большое количество возможных форм рентных платежей, обязательно каждой форме рентного платежа должен соответствовать материальный (денежный) эквивалент. Также в договоре ренты должны быть указаны размер, периодичность выплаты рентных платежей и их обеспеченность.

В настоящее время размер рентных платежей применительно к договору пожизненного содержания с иждивением и к договору пожизненной ренты носит коллизионный характер.

По мнению разработчиков проекта ФЗ № 26653-7 п.2 ст. 602 необходимо представить в обновленной редакции. Так, в частности, предлагается в отношении договора пожизненного содержания с иждивением установить общий объем предоставляемого содержания в месяц. Если по договору рентополучатель передает безвозмездно в собственность рентоплательщику объект недвижимости, объем ежемесячного материального обеспечения не может быть ниже установленного в соответствующем субъекте РФ прожиточного минимума. При его отсутствии не менее прожиточного минимума, установленного на федеральном уровне.

Также высказывается мнение о необходимости внесения изменений в наименование главы 33 ГК РФ. Как полагают ученые, название главы следует переименовать в «Рента».

Как нами ранее отмечалось, законодатель предъявляет повышенные требования к форме заключения анализируемого договора, он подлежит обязательному нотариальному удостоверению. В свою очередь, если по договору рентополучатель передает бесплатно в собственность рентоплательщику и объект недвижимости, данный договор также подлежит обязательной государственной регистрации. Повышенные законодательные

требования в данном вопросе, полагаем, являются оправданными. К заключению договора ренты, большей частью, прибегают граждане, которые нуждаются в особой защищенности, в том числе, со стороны государства.

Проектом ФЗ № 26653-7 из ст. 584 ГК РФ предлагается исключить положение, предусматривающее государственную регистрацию для договора, направленного на отчуждение под выплату ренты недвижимости. При этом, по мнению разработчиков вышеуказанного проекта закона считается необходимым дополнить п. 1 ст. 586 ГК РФ новым положением (абзацем), в котором предусмотреть, что обязательной государственной регистрации подлежит обременение рентой недвижимости. Информация о конкретном виде ренты, сроках выплаты ренты в ЕГРН, на наш взгляд, повысит уровень правовой защищенности рентополучателя и рентоплательщика.

Обратим внимание на то, что разработка проекта ФЗ № 26653, в первую очередь, направлена на обеспечение правовой защиты пожилых и одиноких граждан. Нормы данного закона направлены на развитие и совершенствование гражданско-правовых норм в части регулирования рентных правоотношений, а также на совершенствование механизмов государственного контроля в данной сфере.

Законодатель в отношении договоров ренты предлагает исключить обязательную государственную регистрацию. Это связано с тем, что к договорам, которые были заключены после 01 марта 2013 г., не подлежат применению положения об обязательной государственной регистрации сделок с недвижимостью.

При этом на необходимость государственной регистрации указывает п. 1 ст. 81 ГК РФ. В соответствии с данной нормой закона государственной регистрации подлежит в законодательно предусмотренных случаях принадлежность конкретному лицу определенных объектов гражданских прав, обременения прав на имущество, ограничения соответствующих прав.

С учетом вышеизложенного, а также с учетом направленности на всеобщую доступность информации об объектах недвижимости, обремененных рентой, по мнению разработчиков проекта федерального закона необходимо дополнить ст. 586 ГК РФ нормой, предусматривающей необходимость обязательного включения информации в ЕГРН о конкретных видах ренты, о периодичности выплаты рентных платежей, о сроках ренты.

По мнению разработчиков проекта ФЗ № 26653-7, несмотря на достаточно большой объем предлагаемых изменений в нормы действующего гражданского законодательства в части регулирования договора ренты, для договора пожизненного содержания с иждивением необходимо кроме денежной формы обеспечения в обязательном порядке оставить и натуральную форму обеспечения.

Также в соответствии с нормами вышеуказанного проекта закона необходимо предусмотреть ограничение для договора пожизненного содержания с иждивением в части лиц, которые могут выступать рентоплательщиками. В качестве таковых необходимо, кроме граждан, указать также некоммерческие организации и индивидуальных предпринимателей.

За деятельностью некоммерческих организаций со стороны государства осуществляется контроль. Он направлен на соблюдение данными юридическими лицами специальных уставных целей и норм действующего законодательства.

Контролирующим органом в данном направлении выступают территориальные органы Минюста РФ, равно как и само министерство.

Государственный надзор за деятельностью вышеуказанных юридических лиц проводится в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2012 г. № 705 [14].

Предусмотрев на законодательном уровне в качестве рентоплательщиков индивидуальных предпринимателей и некоммерческие

организации, законодателью также необходимо урегулировать ситуации, при которых некоммерческие организации могут быть ликвидированы, а договор пожизненного содержания с иждивением продолжает свое действие.

Все это может привести к значительному риску для рентополучателя и возможному ограничению его прав и законных интересов.

Также отметим, что на законодательном уровне урегулированы вопросы с осуществлением государственного контроля только в отношении некоммерческих организаций, при этом, за деятельностью индивидуальных предпринимателей подобный контроль не предусмотрен на законодательном уровне.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что правовое регулирование договора ренты относится к компетенции федерального законодателя. Основным и единственным нормативным актом, регулирующим договор ренты, является ГК РФ. Нормы ГК РФ не дополняются иными законами и нормативно-правовыми актами подзаконного уровня.

## **Глава 2 Правовое регулирование договора ренты**

### **2.1 Существенные условия договора ренты**

Одним из договоров, направленных на отчуждение имущества, признается договор ренты. Данный договор обладает отличительными признаками. По анализируемому договору определенное имущество на праве собственности переходит к рентоплательщику, который на данное имущество приобретает весь объем правомочий, а также несет риск его случайной гибели. Ч. 2 ст. 585 ГК РФ подтверждает правильность вышеизложенных доводов. В соответствии с данными нормами закона, в случае, когда анализируемым договором осуществляется передача имущества бесплатно, то к данному договору подлежат применению нормы о договоре дарения, а в случае, если договором ренты устанавливается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате подлежат применению нормы о купле–продаже.

При этом, данные условия подлежат применению в том случае, если не противоречит существу договора ренты.

Д.А. Шевчук указывает на то, что по общим условиям сторонами анализируемого договора признаются: лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течении продолжительного временного периода доход – рентоплательщик; лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течении продолжительного временного периода дохода – рентополучатель [26].

Любые граждане – как те, которые передали имущество под выплату ренты, так и те, которые были обозначены в качестве рентополучателей гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты могут признаваться получателями постоянной ренты. Рассматриваемый договор в последнем случае преобразуется в договор в пользу третьего лица, который

после выражения данным лицом намерения воспользоваться своим правом по договору без его согласия не может быть расторгнут или изменен.

Получение ренты гражданами в зависимость от состояния их возраста, здоровья, трудоспособности и др. не ставится. Получателями постоянной ренты, кроме граждан, могут являться некоммерческие организации, если это не противоречит целям деятельности вышеуказанных организаций, а также нормам действующего законодательства. Некоммерческие организации могут иметь гражданские права, а также нести гражданские обязанности, которые соответствуют закрепленным в их учредительных документах целям деятельности (п. 1 ст. 49 ГК РФ). Следовательно, вышеуказанные организации обладают специальной правоспособностью.

Основной целью коммерческих организаций признается извлечение прибыли, которую они должны получать не от передачи имущества в собственность другим лицам под выплату ренты, а от продажи товаров, оказания услуг, выполнения работ, то есть от предпринимательской деятельности. В связи с этим, данные юридические лица не могут являться получателями постоянной ренты. Указанное ограничение обусловлено, в том числе, и экономической сущностью ренты: как экономическое явление рента представляет собой доход, который с осуществлением предпринимательской деятельности не связан [26, С. 119 – 126].

Суть договора анализируемого вида – неограниченность обязанности по ее выплате определенным сроком – подразумевает, что право на получение ренты может подлежать передаче по наследству, а если рентополучателем признается некоммерческая организация – переходить к вновь создаваемым организациям в порядке правопреемства. Следовательно, может меняться и субъектный состав получателей постоянной ренты.

На основании ст. 589 ГК РФ получателями постоянной ренты могут быть исключительно физические лица и некоммерческие организации, в связи с этим, право на получение постоянной ренты не может переходить по

наследству и в порядке правопреемства государству и коммерческим организациям.

При этом, вопрос о том, к кому перейдет право на получение постоянной ренты в случаях отсутствия у получателя ренты наследников либо отказа его наследников от принятия наследства до настоящего времени остается неурегулированным. Нормами действующего ГК РФ также допускается передача права на получение ренты другим лицам и посредством уступки требования, однако, договором это может быть запрещено или установлена договорная необходимость согласования указанного вопроса с рентоплательщиком.

Считается, что рентополучатель, исходя из смысла законодательных норм, свои права по договору, заключенному в его пользу другим лицом, без согласия данного лица, переуступить не может.

В рентных правоотношениях более слабой стороной является получатель ренты, нормы ГК РФ направлены, прежде всего, на защиту прав и законных интересов рентополучателя.

Предмет, срок рентных платежей, способ обеспечения обязательств по уплате ренты являются существенными условиями договора ренты.

Передача предмета договора и выплата рентных платежей образуют предмет вышеуказанного договора. Однако, как свидетельствуют материалы судебной практики по Челябинской области, не все участники рентных отношений соблюдают существенные условия договора ренты.

Так, к примеру, Ленинским районным судом г. Челябинска были удовлетворены искивые требования Михалевой А.Н. к Русаковой Л.В. и взыскана задолженность по рентным платежам по договору ренты в размере 198 528 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 23 534 рубля 55 копеек, судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 5 421 рубль, по оплате услуг представителя в размере 15 000 рублей [17].

Как следует из другого примера, Калининским районным судом г. Челябинска был признан недействительным договор пожизненного содержания с иждивением, заключенный между Солдатовой Н.И. и Солдатовым А.А.

Как следует из материалов дела: между истцом и ответчиком был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом, в соответствии с которым Солдатов А.А. в обеспечение ее пожизненного содержания получил в собственность недвижимое имущество: двухкомнатную квартиру.

Согласно условиям договора ответчик обязуется полностью пожизненно содержать получателя ренты, обеспечивая её питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, и сохранить в ее бесплатном пожизненном пользовании отчуждаемую вышеуказанную квартиру. Однако, ни одного из перечисленных обязательств ответчик после заключения договора не выполнил.

Ранее она неоднократно обращалась к ответчику с предложением расторгнуть договор, однако, получила отказ.

Стороны договора в целях обеспечения выплаты ренты имеют право выбрать любой способ исполнения обязательств, установленный ГК РФ. Ст. 329 ГК РФ предусматривает способы исполнения обязательств, как закрепленные законом, так и договором. Перечень данных способов носит открытый характер. Залог, задаток, поручительство, неустойка, банковская гарантия, удержание имущества должника предусмотрены ГК РФ в качестве способов исполнения обязательств.

Вместе с тем, следует отметить, что не все законодательно предусмотренные средства обеспечения выплаты ренты можно признать эффективными.

Изложенный выше вывод подтверждается материалами судебной практики, а также нормами ГК РФ.

Выбор способа обеспечения надлежащего исполнения обязательства плательщика на законодательном уровне напрямую связан с тем, движимое или недвижимое имущество было передано под выплату ренты.

Стороны имеют право применять такие способы как удержание, залог, поручительство, неустойки и др. (предусмотренные в главе 23 ГК РФ), также могут застраховать в пользу рентополучателя риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (другие способы).

Таким образом, никакими условиями на законодательном уровне не ограничено данное право сторон.

На основании ст. 587 ГК РФ «существенным условием договора ренты является указание на способ обеспечения исполнения плательщиком своих обязанностей по уплате рентных платежей. Вместе с тем, не все законодательно предусмотренные способы обеспечения исполнения обязательств могут эффективно применять на практике применительно к рентным отношениям, так как некоторые из них отдельные особенности рентных отношений, в частности, продолжительный характер, не учитывают» [24, С. 27 – 33].

Денежная сумма, предоставляемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения является задатком. Так, в соответствии со ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме.

В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счет причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в

частности вследствие несоблюдения правила, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное.

Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором.

При прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения задаток должен быть возвращен.

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Считаем, что в договоре ренты задаток на весь срок существования правоотношений ренты не может выполнить своей обеспечительной функции.

Если задаткодатель (рентоплательщик) передал при заключении договора определенную денежную сумму рентополучателю, но в последующем свои обязательства не реализует, то сумма задатка будет направлена на погашение очередных рентных платежей за установленный временной промежуток. Как следует из содержания ст. 380 ГК РФ задаток при заключении договора передается однократно, следовательно, не обеспеченными останутся последующие требования рентополучателя.

Также в отношении анализируемого договора предусмотрена письменная форма, подлежащая обязательному нотариальному удостоверению. Обязанности рентоплательщика по уплате рентных платежей образуются после непосредственной передачи ему имущества, это связано с реальным характером договора ренты. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что в дополнительном подтверждении задатком

факт заключения договора ренты не нуждается. Следовательно, использование для подтверждения факта заключения договора и однократность передачи, как отличительные признаки задатка, на наш взгляд, значительно осложняют применение указанного способа для обеспечения исполнения рентоплательщиком своих обязанностей.

По нашему мнению, длящемуся характеру правоотношений ренты наиболее полно соответствует неустойка.

Денежная сумма, предусмотренная законом или договором, которую должник обязан уплатить кредитору при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства, например, в случае просрочки исполнения на основании ст. 330 ГК РФ признается неустойкой (пеней, штрафом).

Способом обеспечения договора ренты, предметом которого признается недвижимость, выступает залог, в отличие от случаев, когда под выплату ренты движимое имущество подлежит передаче, где законодатель на усмотрение самих сторон оставляет выбор способов обеспечения. Так в соответствии со ст. 587 при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

При этом, «право залога порождается автоматически самим фактом заключения анализируемого договора, то есть возникает не в силу соглашения сторон о залоге. Данная норма, на наш взгляд, с целью защитить рентополучателя от возможной недобросовестности плательщика сформулирована в качестве императивной. Необходимо обратить внимание на то, что в данных случаях на законодательном уровне допускается возможность использования и других анализируемых способов обеспечения исполнения обязательства, возникающего из договора ренты, которые стороны имеют право сами предусмотреть в договоре, но исключительно одновременно с залогом» [28].

На наш взгляд, можно признать обоснованным подход о том, что двойное обременение значительно осложняет участие переданной под выплату ренты недвижимости в последующем имущественном обороте. Двойное обременение наблюдается в том, что недвижимость под выплату ренты одновременно передается на условиях залога (ст. 587 ГК РФ) и ренты (ст. 586 ГК РФ).

И.А. Зенин указывает на то, что существование значительного числа обременений с экономического подхода снижает ликвидность недвижимости. По данной причине рентные правоотношения теряют свою привлекательность [6, С. 87].

Нами разделяется подход ученых о том, что в отечественном правопорядке на сегодняшний день становится востребованным использование недвижимости в качестве объекта для извлечения прибыли, финансового инструмента, гарантии благосостояния в старости и средства обеспечения обязательств, а не только в качестве средства удовлетворения нужд в жилье, производстве, с/х использовании.

Таким образом, по результатам анализа материалов практики, можно сделать вывод о том, «что в настоящее время наблюдается необходимость в правовых институтах, пригодных для достижения установленных целей использования недвижимости. В отечественном праве таковых на

сегодняшний день недостаточно. О.Г. Корнюхина отмечает, что в гражданско-правовых нормах не закреплено наличие определенного вещного права, которое предоставляло бы возможность его обладателю принимать участие в пользовании чужим имуществом в виде получения дохода или других выгод» [7, С. 156 – 161].

Следовательно, «назрела потребность в создании правовой конструкции, содержащей иные меры обеспечения уплаты платежей по договору ренты – более гибкой по сравнению с залогом, которая не будет затруднять дальнейшую реализацию имущества, но одновременно позволит гарантировать интересы получателя ренты» [28]. По нашему мнению, вместо залога в качестве способа обеспечения договора ренты в случаях, когда под выплату ренты отчуждается недвижимое имущество, может быть использовано право вещных выдач.

Действующий ГК РФ положений, регулирующих право вещных выдач, не содержит. Думается, что по сравнению с залогом право вещной выдачи как способ обеспечения исполнения договора ренты имеет ряд преимуществ. Праву вещных выдач также как и залогом недвижимости присуще вещное обеспечение платежей недвижимостью. В договоре залога недвижимости требуется указание на срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого залогом. Такое требование является обязательным в силу норм, содержащихся в ст. 339 ГК РФ и п. 4 ст. 9 ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Применяя указанную норму к залогом, возникающему в рентных правоотношениях нельзя не отметить, что ни одна из разновидностей договора ренты не позволяет установить точный срок, когда обязательство будет выполнено полностью [10, С. 78 – 85].

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

Итак, существенные условия договора – это такие условия, без прямого согласования которых договор не является заключенным и не порождает

правовые последствия. Существенные условия договора, необходимые для достижения согласия сторон в ходе обсуждения его условий, составляют содержание договора. Существенными условиями договора ренты являются: предмет, срок рентных платежей, способ обеспечения обязательств по уплате ренты. Предмет договора ренты включает в себя две самостоятельных составляющих: передачу предмета договора и выплату рентных платежей.

Предметом договора ренты выступает только индивидуально–определенное имущество, находящееся на праве собственности, а именно: вещи: движимые, недвижимые, наличные деньги и документарные ценные бумаги. Договор ренты может быть срочным (измеряться длиной жизни получателя ренты), а может быть бессрчным. Форма предоставления рентных платежей устанавливается соглашением сторон и может быть комбинированной (например, одна часть ренты выплачивается деньгами, а другая – предоставлением услуг).

Законодатель напрямую связывает выбор способа обеспечения надлежащего исполнения обязательства плательщика с тем, какое имущество было передано под выплату ренты – движимое или недвижимое. В том случае, когда под выплату ренты было отчуждено движимое имущество, стороны могут выбрать любой из предусмотренных ГК РФ способов обеспечения исполнения обязательств. Стороны вправе использовать как способы, указанные в главе 23 ГК РФ, так и иные способы (например, застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства). При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

## **2.2 Порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты**

Для того, чтобы гражданско-правовой договор был заключен необходимо достижение сторон по всем его существенным условиям, а также придание договору формы, закрепленной нормами действующего законодательства.

Договор ренты, как известно, подлежит государственной регистрации, а также нотариальному удостоверению. Это связано с тем, что в данном договоре одна из сторон является слабой. Строгие законодательные требования к оформлению анализируемого договора обусловлены также его социальной значимостью.

Как правило, договор составляется в 4 экземплярах, два из которых остаются у сторон, один экземпляр – у нотариуса, один экземпляр – в орган государственной регистрации. В научной среде приводятся следующие аргументы в обоснование необходимости нотариального удостоверения договора ренты: рисковый и длительный характер данного договора, договор ренты, большей частью, заключают лица, которым требуется особая правовая защита.

Согласно основным правилам совершения нотариальных действий нотариус изначально определяет правоспособность и дееспособность того лица, которое к нему обратилось. А также полномочия, если сделка подлежит совершению через представителя. Нотариус осуществляет проверку документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое имущество, ввиду того, что договор ренты признается договором отчуждения.

Как отмечает Е.В. Лебедева «нотариус фактически исключает возможность спора в будущем о том, что лицо неправильно указано в качестве участника сделки, не имело права заключать сделку; фиксируя время заключения сделки, исключает возможность совершения сделки задним числом и связанных с этим споров» [8, С. 119 – 124].

Конституционный Суд РФ в одном из постановлений обратил внимание на то, что законы не должны формировать препятствия в

реализации прав и свобод личности. Как отметил высший судебный орган конституционного контроля «конституционные цели социальной политики РФ обусловлены признанием Конституцией РФ высшей ценностью человека, его прав и свобод, которые определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием» [12]. Также договор ренты подлежит обязательному удостоверению нотариусом, именно последнее признается гарантом сделки, что следует из объема и содержания реализуемых действий.

Договор ренты после нотариального удостоверения вместе с законодательно установленным перечнем документов передается в регистрирующий орган для осуществления его государственной регистрации. В качестве самостоятельного института гражданско-правового принуждения признается государственная регистрация. Необходимость публичного признания и подтверждения прав и сделок действующим законодательным нормам представляет собой категорию «принуждение». Сделки приобретают юридическую силу после такого официального признания права.

Рассмотрим более детально различия между регистрацией сделок и регистрацией прав. Применительно к последнему случаю регистрационная запись приобретает правоустанавливающее значение, в результате соответствующей регистрации, в последующем правообладатель не обязан где бы то ни было доказывать свое право, включая, содержание и объем права, никакими другими доказательствами, кроме записи в реестре, осуществленной уполномоченным регистрирующим органом, что допускается лишь в отношении прав, содержание и объем которых закреплены нормами действующего законодательства. Н.Г. Соломина обращает внимание на то, что при осуществлении государственной регистрации договора ренты, 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, связанное с необходимостью выплачивать ренту [25, С. 35 – 41].

В соответствии с ч. 3 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества признается государственной регистрацией прав на недвижимое имущество. С помощью внесения записи о праве на недвижимое имущество, данные о котором внесены в ЕГРН, производится государственная регистрация прав. В качестве единственного доказательства наличия зарегистрированного права выступает государственная регистрация права в ЕГРН. Право на недвижимое имущество, зарегистрированное в ЕГРН, может быть исключительно в судебном порядке [27].

На основании ст. 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации. Ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности, сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения, возникающие на основании договора, акта государственного органа, местного органа власти также подлежат государственной регистрации в законодательно предусмотренных случаях.

Суд по требованию исполнившей сделку стороны имеет право признать сделку действительной, если одна из сторон исполнила нотариально удостоверенную сделку в полном объеме или в части, а другая сторона от такого удостоверения сделки уклоняется (ст. 165 ГК РФ). Суд по требованию одной из сторон имеет право вынести решение о регистрации сделки, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации. В

данном случае сделка на основании судебного решения подлежит государственной регистрации.

Правоприменительная практика для случаев невыполнения законодательно установленных требований о государственной регистрации договора, как следствие, предусматривает неприменение правил о сроке исковой давности. Пленум Верховного Суда РФ в п. 61 Постановления от 23 июня 2015 г. № 1 обращает внимание на то, что сторона, непосредственно исполнившая сделку до ее обязательной государственной регистрации, не имеет права ссылаться на истечение срока исковой давности по требованию другой стороны о ее государственной регистрации (п. 2 ст. 10 и п. 3 ст. 433 ГК РФ) [13].

Следовательно, неприменение правил о пропуске срока исковой давности в данном случае выступает в качестве санкции за недобросовестное поведение, таким образом, данной стороне в итоге в защите права будет отказано.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации или нотариального удостоверения сделки, должна возместить другой стороне убытки, обусловленные задержкой в регистрации (совершении) сделки, об этом сказано в п. 3 ст. 165 ГК РФ. При этом, отметим, что в вышеуказанной законодательной норме не предусматриваются размеры убытков (если сравнивать с нормами п. 3 ст. 434.1 ГК РФ).

На основании изложенного, правила ст. 15 ГК РФ должны применяться при определении размера убытков. Соответственно, убытки подлежат возмещению в полном объеме. Если из закона, других нормативных источников, договора или обычаев не следует иное, то соглашение об изменении или о расторжении договора подлежит совершению в той же форме, что и договор. На это указывает ст. 452 ГК РФ. Только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, обозначенный в предложении или

законодательно предусмотренный, договорной срок, а при его отсутствии – в срок 30 дней, сторона может заявить в суд требование об изменении или о расторжении договора.

Как свидетельствуют материалы судебной практики по Челябинской области, стороны, заключая договор ренты не всегда стремятся к возникновению договорных рентных правоотношений, прав и обязанностей, вытекающих из содержания договора. В данном случае речь идет о мнимом характере сделки.

Так, к примеру, Нязепетровским районным судом Челябинской области был признан недействительным договор ренты, заключенный между Сидоровой Н.Н. и Карповым С.М. Как следует из материалов дела: Ответчик Карпов С.М. иск, заявленный Сидоровым Н.Н., признал, суду показал, что Ш. Р.А., которая приходилась ему бабушкой и Сидоров Н.Н. знали, что условия данного договора об оказании им ежемесячного содержания он выполнить не сможет, не позволяет материальное положение, договор был заключен по просьбе бабушки. Готов расторгнуть договор, вернуть квартиру, но на это требуются денежные средства, согласен, чтобы все произвели в судебном порядке. Подтвердил, что после смерти Ш. Р.А. ухода и содержания Сидорову Н.Н. не оказывал [19].

Анализируемый договор может быть прекращен как по специально установленным для договора ренты, так и по общим основаниям; договор ренты может быть прекращен как по инициативе одной из сторон, так и по соглашению сторон.

Соглашением сторон о расторжении договора постоянной ренты может быть прекращен данный договор. В результате случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты, если имущество было передано за плату, и плательщик ренты потребовал прекращения обязательства по выплате ренты также может быть прекращено обязательство по выплате постоянной ренты. В отношении

договора постоянной ренты особым случаем его прекращения признается выкуп, который может инициировать любая из сторон.

Как отмечает О.В. Савостьянова, соглашением сторон, а также смертью получателя ренты могут прекращаться договоры пожизненного содержания с иждивением и пожизненной ренты. К изложенным выше договорам на практике могут применяться общие положения о прекращении обязательств совпадением должника и кредитора в одном лице, прощением долга, новацией. Существенное нарушение договора со стороны плательщика ренты также выступает основанием инициативного требования расторжения договора пожизненного содержания с иждивением, пожизненной ренты рентополучателем.

Так, к примеру, Решением Ленинского районного суда г. Челябинска от 17 июля 2018 г. по делу № 2-5465/2017 исковые требования Масюковой Д.Ю. к Осколковой П.П. о расторжении договора пожизненной ренты, признании права собственности на объект недвижимого имущества – квартиру были удовлетворены [16]. Как было установлено судом, ответчик с момента заключения договора (30 марта 2016 г.) по настоящее время не исполняет свои обязательства по вышеуказанному договору, то есть имеются существенные нарушения плательщиком ренты своих обязательств. Как следует из другого примера, Решением Калининского районного суда г. Челябинска от 23 ноября 2018 г. по делу № 2–40/2018 были удовлетворены исковые требования Желудковой С.В. к Толкачевой М.А. о признании договора пожизненного содержания с иждивением недействительным [15]. Как следует из материалов дела: в соответствии с договором пожизненного содержания с иждивением истица передала в собственность ответчице спорную квартиру.

Ответчица в соответствии с п. 5 договора обязалась пожизненно полностью содержать истца, обеспечивая питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью, сохранив в ее бесплатном пожизненном пользовании вышеуказанную квартиру. Стоимость ежемесячного материального

обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) была определена в размере 12000 рублей.

Однако, ответчица принятых на себя обязательств не исполняет, содержание выплачивает не регулярно и в меньшем размере. С момента передачи квартиры в ее собственность, она ремонт в ней не производила. Истец направила в адрес ответчицы письменную претензию, на которую последняя не отреагировала. Полагала что дальнейшее исполнение договора не возможно.

Изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении может служить основанием для расторжения договоров ренты [22, С. 26 – 32].

Как отмечает К.Г. Токарева, для того, чтобы обеспечить защиту при исполнении договора пожизненного содержания с иждивением от недобросовестных получателей ренты следует выполнять отдельные правила с первого дня исполнения договора.

Прежде всего, следует обеспечивать сохранность всех квитанций об оплате коммунальных платежей, телефонных переговоров, медицинских услуг и лекарств для рентополучателя и др.

Кроме того, любые денежные средства, которые подлежат передаче рентополучателю, должны быть переданы или через банк, или почтовым переводом, или под расписку, что позволяет установить факт передачи денег.

Также, если предусмотрена обязанность снабжать продуктами получателя ренты, то целесообразней осуществлять данную процедуру через магазины, которые осуществляют доставку продуктов питания на дом. Это необходимо для того, чтобы у рентоплательщика были документы, которые подтверждают факт снабжения получателя ренты продуктами питания.

Также один раз в квартал или в месяц у получателя ренты следует брать письменное заявление о том, что претензий к рентоплательщику нет, за истекший период все обязанности по договору плательщиком ренты были выполнены в полном объеме.

Итак, для того, чтобы договор ренты был заключен необходимо придать ему законодательно установленную форму. В числе основных требований, предъявляемых к форме заключения договора ренты, законодатель выделяет нотариальное удостоверение, обязательную государственную регистрацию. После государственной регистрации возникают юридические последствия по договору ренты. В содержание договора ренты сторонами могут быть внесены отдельные изменения. Сторона может заявить в суд с требованием об изменении или о расторжении договора ренты в том случае, если от другой стороны получит отказ на предложение изменить или расторгнуть договор или не получит ответ в законодательно предусмотренный срок или срок, установленный договором, а при его отсутствии – в срок 30 дней. Регистрации уполномоченным государственным органом подлежат, в том числе, изменения рассматриваемого договора.

Договор ренты может быть прекращен как по общим основаниям, установленным ГК РФ, так и по специальным основаниям, установленным для анализируемого договора; как по инициативе одной из них, так и по соглашению сторон. Возврат недвижимости, переданной по договору (в данном случае будет осуществлено слияние в одном лице кредитора и должника в части выплаты ренты, так как недвижимость обременяет рента); выкуп ренты; смерть рентополучателя признаются специальными основаниями прекращения договора ренты.

Закон в качестве важной гарантии реализации прав рентополучателя предусматривает возможность расторжения договора ренты при ненадлежащем выполнении обязанностей. Так, в частности, серьезное нарушение договорных условий признается одним из оснований для расторжения анализируемого договора [2, С. 82].

Анализ материалов судебной практики позволяет прийти к выводу о том, что такие случаи носят не единичный характер. Так, к примеру, Московским городским судом были удовлетворены иски о расторжении

рентополучателя о расторжении договора пожизненной ренты и признании за истцом права собственности на объект недвижимости. В рамках судебного разбирательства было установлено, что фактически выплачиваемые рентные платежи по своему размеру не соответствуют договорным условиям [18].

Существенное нарушение условий договора ренты было также выявлено Орджоникидзевским районным судом г. Магнитогорска Челябинской области в рамках рассмотрения дела № 2 – 6576/2016, что послужило основанием для расторжения данного договора [19].

Для гражданского законодательства проблема расторжения рассматриваемого договора по требованию рентополучателя является одной из наиболее сложных и болезненных. Как свидетельствует анализ материалов правоприменительной практики, суды, большей частью, встают на сторону рентополучателя как более слабой материально незащищенной стороны договора ренты и принимают решения о расторжении договора ренты, что в свою очередь, несет отрицательные последствия для рентоплательщика, который лишается права собственности на предмет договора и возможности компенсировать произведенные расходы, выплаты, связанные с договором ренты.

Конституционный Суд РФ обращал внимание на социальный характер договора ренты. Как отметил высший судебный орган конституционного контроля, собственники недвижимости заключают договора пожизненного содержания с иждивением и договор пожизненной ренты именно для того, чтобы обеспечить для себя достойный жизненный уровень.

Как свидетельствует анализ материалов правоприменительной практики, рентополучатели в достижении обеспечения реализации своих прав и свобод используют различные способы, в том числе, обращаются в высший судебный орган конституционного контроля для оспаривания отдельных сторон рентных правовых отношений на соответствие их нормам ныне действующего Основного Закона.

Итак, договор ренты является самостоятельной договорной конструкцией, при этом, характеризующейся наличием некоторых схожих признаков, с такими видами договоров, как дарение, мера, купля–продажа. В их числе, прежде всего, направленность договора ренты на отчуждение имущества.

Сущность договора ренты заключается в том, что одна сторона–рентополучатель передает в собственность другой стороне–рентоплательщику определенный объект недвижимости (квартиру, иное жилье), последний берет на себя обязательство взамен на получение данного объекта в собственность материально обеспечивать рентополучателя посредством выплаты рентных платежей (в том числе, и в натуральной форме при заключении договора пожизненного содержания с иждивением). Договор ренты может быть заключен бессрочно, в данном случае подразумевается постоянная рента; может быть заключен на период жизни рентополучателя, в данном случае подразумевается пожизненная рента.

Особым видом договора пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением. Правовое регулирование договора ренты подчиняется как общим гражданско-правовым нормам, так и специальным, раскрывающим особенности отдельных видов анализируемого договора. Юридическая природа договора ренты раскрывается через его возмездный, реальный и односторонне обязывающий характер.

Для договора ренты характерна совокупность отличительных признаков, в их числе: дящийся характер, рассчитанный на периодичность исполнения (платежей); рисковый характер; признак «следования»; особые гарантии защищенности; особенный порядок заключения.

## **Заключение**

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Договор ренты является самостоятельной договорной конструкцией, при этом, характеризующейся наличием некоторых схожих признаков, с такими видами договоров, как дарение, мера, купля–продажа. В их числе, прежде всего, направленность договора ренты на отчуждение имущества. Сущность договора ренты заключается в том, что одна сторона–рентополучатель передает в собственность другой стороне–рентоплательщику определенный объект недвижимости (квартиру, иное жилье), последний берет на себя обязательство взамен на получение данного объекта в собственность материально обеспечивать рентополучателя посредством выплаты рентных платежей (в том числе, и в натуральной форме при заключении договора пожизненного содержания с иждивением).

Договор ренты может быть заключен бессрочно, в данном случае подразумевается постоянная рента; может быть заключен на период жизни рентополучателя, в данном случае подразумевается пожизненная рента.

Особым видом договора пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением.

Юридическая природа договора ренты раскрывается через его возмездный, реальный и односторонне обязывающий характер. Для договора ренты характерна совокупность отличительных признаков, в их числе: длящийся характер, рассчитанный на периодичность исполнения (платежей); рисковый характер; признак «следования»; особые гарантии защищенности; особенный порядок заключения.

Договор ренты регламентируется только нормами ГК РФ, главой 33.

Гражданско-правовые нормы не содержат отсылки к другим нормативно-правовым актам. Глава 33 ГК РФ, раскрывающая особенности правового регулирования анализируемого договора, является самостоятельным гражданско-правовым институтом. При этом, если положения данной главы гражданского закона не регламентируют определенные вопросы, связанные с договором ренты, применению подлежат общие положения о гражданско-правовом договоре.

Договор ренты заключается сторонами в письменной форме с обязательным нотариальным удостоверением. Кроме того, договор ренты подлежит государственной регистрации. В содержание вышеуказанного договора сторонами могут быть внесены отдельные изменения. В отношении формы вносимых изменений, предусмотрены такие же требования, как и к форме самого договора ренты.

Договор ренты может быть прекращен как по общим основаниям, установленным ГК РФ, так и по специальным основаниям, установленным для анализируемого договора; как по инициативе одной из них, так и по соглашению сторон. Возврат недвижимости, переданной по договору (в данном случае будет осуществлено слияние в одном лице кредитора и

должника в части выплаты ренты, так как недвижимость обременяет рента);  
выкуп ренты; смерть рентополучателя признаются специальными  
основаниями прекращения договора ренты.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеев, С.С. Гражданское право России: Учебник / С.С.Алексеев. – М.: Норма, 2020. – 528 с. С. 226
2. Андреева, Л.А. К вопросу о рентных отношениях / Л.А. Андреева // Наука. Практика. Право. – 2016. – № 9. – С. 82 – 88.
3. Бархо Н.М. Актуальные проблемы при заключении договоров пожизненной ренты Бархо // Вестник Науки и Творчества. – 2016. – №5
4. Востриков, А.Т. Договорное право: Учебно-практическое пособие / А.Т. Востриков. – М.: Инфра–М, 2015. – 386 с. С. 226-229
5. Ефремова Т.Г. Проблемы правового регулирования договора ренты в гражданском праве // Скиф. 2022. № 12 (64). С. 216.
6. Зенин, И.А. Гражданское право Российской Федерации: Учебник / И.А. Зенин. – М.: Инфра–М, 2013. – 462 с.
7. Корнюхина, О.Г. Обеспечение рентных выплат: удержание / О.Г. Корнюхина // Юрист–Правовед. – 2014. – № 1. – С. 156 – 161.
8. Лебедева, Е.В. Правовая природа и характер договора ренты / И.В. Лебедева // Законность. – 2015. – № 4. – С. 119 – 124.
9. Лобозова К.Ю. Проблемы определения места и роли договора пожизненного содержания с иждивением // Концепция развития частного права. Стратегия будущего. Курск, 2021. С. 93.
10. Напольских, И.М. Регламентация договора ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты / И.М. Напольских // Журнал российского права. – 2015. – № 3. – С. 78 – 85.
11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 №4462-1) // Российская газета. 13.03.1993. №49.
12. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 08.06.2012 г. № 13–П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой

гражданки В. В. Чадаевой» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2012. – № 17.

13. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 17.

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.07.2012 г. № 705 «Об утверждении Положения о федеральном государственном надзоре за деятельностью некоммерческих организаций» // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 16. – Ст. 2433

15. Решение Калининского районного суда г. Челябинска от 23.11.2018 г. по делу № 2–40/2018. – <http://sudact.ru/>

16. Решение Ленинского районного суда г. Челябинска от 17.07.2018 г. по делу № 2–5465/2017. – <http://sudact.ru/>

17. Решение Ленинского районного суда г. Челябинска от 22.06.2018 г. по делу № 2–1314/2018. – <http://sudact.ru/>

18. Решение Московского городского суда от 20.04.2015 г. по делу № 11–4837. – <http://sudact.ru/>

19. Решение Нязепетровского районного суда Челябинской области от 16.05.2018 г. по делу № 2–115/2018. – <http://sudact.ru/>

20. Решение Орджоникидзево районного суда г. Магнитогорска Челябинской области от 29.11.2016 г. по делу № 2–6576/2016. – <http://sudact.ru/>

21. Решение Советского районного суда г. Самары от 13.02.2018 г. по делу № 2–242/2018. – <http://sudact.ru/>

22. Савостьянова, О.Н. Договор ренты по старому и новому законодательству / О.Н. Савостьянова // Юридическая наука. – 2016. – № 8. – С. 26 – 32

23. Сагитова, А.Ф. Проблемы формирования механизма и инструментов рентных отношений в Российской Федерации / А.Ф. Сагитова // Пробелы в праве. – 2016. – № 5. – С. 17 – 22

24. Селиванова, А.Ю. Предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров / А.Ю. Селиванова // Общество и право. – 2016. – № 11. – С. 27 – 33

25. Соломина, Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты / Н.Г. Соломина // Социально–политические науки. – 2016. – № 9. – С. 35 – 41.

26. Токарева, К.Г. Стороны и субъектный состав договора постоянной ренты / К.Г. Токарева // Актуальные проблемы экономики и права. – 2016. – № 1. – С. 119 – 126.

27. Федеральный закон от 12.01.1996 г. № 1–ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 1143.

28. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. – 2015. – 27 июля.