

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ИНСТИТУТ ГУМАНИТАРНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**КУРСОВАЯ РАБОТА
ПО ПРЕДМЕТУ
ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

Т Е М А:

“Рента и пожизненное содержание с иждивением”

**Выполнил: студент 3 курса
юридического факультета**

**Million
dollar
boy**

**Научный руководитель:
Титов А.А.**

**МОСКВА
2008 ГОД**

План:

Введение.....	3
1. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением	6
2. Постоянная рента	9
3. Пожизненная рента	14
4. Пожизненное содержание с иждивением	16
5. Права и обязанности сторон.....	19
Заключение	25
Список использованной литературы, судебная практика	28

Введение

Рентные отношения известны со средних веков. В литературе упоминаются две основные причины возникновения договора ренты в европейском законодательстве. По мнению известного французского цивилиста Л.Ж. Морандьера, одной из них являлся недостаток наличных денег - обстоятельство, приведшее к появлению ренты недвижимости (рентной аренды). Ученый писал, что "собственник, желавший продать свое недвижимое имущество, легче находил приобретателя, желавшего выплатить ему вечную ренту, чем такого, который бы согласился бы уплатить капитальную сумму, ибо изобилия наличных денег не было"¹.

Договорный институт ренты, закрепленный нормами гл. 33 ГК РФ, является новым для российского гражданского законодательства. Этот институт отсутствовал в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя был известен российской науке гражданского права.

Незадолго до Октябрьской революции имела место попытка закрепления института договора ренты в Гражданском уложении, гл. XIX которого именовалась "Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание". Интересно, что в проекте Гражданского уложения давались определения договора о пожизненном доходе (rente) и его разновидности - о пожизненном содержании, а понятие постоянной ренты, известное современному российскому законодательству, отсутствовало.

В ГК РСФСР 1922 г., как и в других актах гражданского законодательства того времени, договорные модели, подобные договору ренты, отсутствовали в силу причин идеологического порядка: никакое ростовщичество не допускалось в принципе. Вместе с тем, уже в годы НЭПа участились случаи заключения договоров продажи жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания.

В годы Великой Отечественной войны, и после ее окончания, в условиях обнищания значительной части населения, судебная практика вновь

¹ Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции: Книга 1. - М., 1961. С.253-254.

столкнулась с необходимостью решения споров, возникших из договоров отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания.

Иная, отличная от существовавшей во времена НЭПа социально-экономическая ситуация побуждала многих ученых-юристов искать теоретическое обоснование для признания указанных договоров действительными. Их аргументы можно сформулировать следующим образом:

- В гражданском законодательстве РСФСР нет исчерпывающего перечня всех видов договоров, и отсутствие в ГК РСФСР упоминания о том или ином договоре не означает его недействительности;

- договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания - это тип безымянного возмездного договора: в нем есть цена в виде натурального эквивалента¹. Усилия ученых не пропали даром. С учетом их мнения, а также объективно сложившихся общественных потребностей при принятии ГК РСФСР 1964 г. была допущена возможность рентных отношений, правда, в весьма ограниченной сфере. Закрепляя в ст.253-254 данного Кодекса нормы о договоре купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, советский законодатель не поступился идеологическими принципами и разрешил такие отношения только для случаев отчуждения индивидуальных жилых домов нетрудоспособными гражданами другим гражданам, берущим на себя обязанности по пожизненному содержанию нетрудоспособных.

Переход России к рыночным отношениям, ниспровергшим принцип недопустимости ростовщичества, predetermined появление в новейшем гражданском законодательстве института договора ренты. Данный институт нашел свое закрепление в гл. 33 Гражданского кодекса Российской Федерации.

¹ Рясенцев В.А. Договор об отчуждении строения на условии пожизненного пользования // Социалистическая законность. 1945. №1-2. С.23-26. 3.

Определение договора ренты дано в п. 1 ст. 583 ГК РФ. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

1. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением

Гражданский кодекс РФ содержит гл. 33 "Ренты и пожизненное содержание с иждивением". Ее наименование позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем в данном случае проводится наиболее распространенный для ГК принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава раздела IV Кодекса в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к гл. 33 таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением - это только его разновидность.

По мнению Брагинского М.И., подтверждением может служить наличие в рассматриваемой главе помимо трех специальных параграфов одного общего для выделенных в ней договоров¹. И хотя указанный параграф носит название "Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением", каждая из его статей включает указание на то, что она регулирует именно договор ренты.

Выводу о признании пожизненного содержания с иждивением разновидностью ренты не противоречит и то, что наряду с ее общим определением (п. 1 ст. 583 ГК) также и параграф, посвященный пожизненному содержанию с иждивением (§ 4), включает определение этого последнего договора (п. 1 ст. 601 ГК). Такая конструкция главы, при которой сосуществуют определения договорного типа и особо его видов, весьма широко используется в Кодексе.

Наряду с договором пожизненного содержания с иждивением в гл. 33 ГК выделены договоры постоянной и пожизненной ренты. По поводу соотношения между этими двумя договорами, с одной стороны, и договором пожизненного содержания с иждивением, с другой, в литературе высказаны прямо противоположные взгляды. Ряд авторов признают все три договора

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. - М.: Статут, 1999. С. 34.

самостоятельными видами договора ренты¹. В то же время другие рассматривают возмездное содержание с иждивением лишь как подвид пожизненной ренты². Исходя из п. 2 ст. 583 ГК, можно сделать вывод, что более правильной является последняя точка зрения. Указанная статья допускает установление конституирующей соответствующий договор обязанности выплачивать ренту только либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). При этом прямо предусмотрено, что пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Двойное деление ренты нашло отражение и в п. 2 ст. 601 ГК. В нем предусмотрено, что к договору пожизненного содержания с иждивением, которому посвящен одноименный параграф гл. 33 ГК, применяются, если иное не предусмотрено включенными в него правилами, правила о пожизненной ренте. Для уяснения значения соответствующей нормы можно сравнить ее с имеющимися во многих главах ГК отсылками к статьям, заведомо посвященным иным типам (видам) договоров. В подобных случаях законодатель, формируя отсылочную норму, учитывает несоответствие, которое может повлечь за собой ее применение. Например, в п. 2 ст. 567 ГК, в котором предусмотрено, что на договор мены распространяются правила о договоре купли-продажи, приведенное указание снабжено оговоркой: "...если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены". Тем самым заведомо не исключается возможность возникновения ситуации, когда действие норм, являющихся адресатом отсылки, могло бы вступить в противоречие с моделью того договора, к которому должна применяться отсылочная норма. С указанной точки зрения весьма симптоматично отсутствие в п. 2 ст. 601 ГК аналогичной оговорки. Это можно расценить только так, что пожизненное содержание с иждивением - подвид

¹ Гражданское право: Учебник /Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Ч.II. - М., 1997. С. 139.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии/Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. - М., 1996. С. 327.

пожизненной ренты. А естественно, расхождения между такими различными уровнями классификации, как род (тип) и вид, вид и подвид, заведомо не может иметь места. В результате следует прийти к выводу, что в данном случае ситуация аналогична той, которая сложилась и в главе "Купля-продажа". В ней выделены купля-продажа как род, поставка - как один из ее видов, а наряду с этим поставка товаров для государственных нужд и контрактация - в качестве подвидов соответствующего вида (поставки).

2. Постоянная рента

Главным признаком постоянной ренты является бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты. Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя. Получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п.1 ст. 589 ГК РФ).

Относительно отдельных некоммерческих организаций необходимо сделать пояснения. Некоммерческие организации, созданные на определенный срок или существующие до момента достижения определенных целей, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения, а бессрочность, как было сказано, является одним из главных признаков постоянной ренты. Такие некоммерческие организации как учреждения, по общему правилу, не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п.1 ст.289 ГК РФ) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете. Но те же учреждения могут быть получателями постоянной ренты в случаях, когда они будут отчуждать под выплату ренты то имущество, которое они приобрели за счет разрешенной им приносящей доход деятельности и которым они вправе самостоятельно распоряжаться (п.2 ст.298 ГК РФ).

Получателями постоянной ренты не могут быть коммерческие юридические лица. Этот запрет объясняется тем, что их деятельность - предпринимательская, неразрывно связанная с оборотом имущества - несовместима с положением ренты, "живущего на доход, в создание

которого он не вовлечен"¹. Данное ограничение объясняется и экономической сущностью ренты: рента как экономическое явление всегда представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

Другим признаком договора постоянной ренты является возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Права получателя постоянной ренты могут быть переданы гражданам, а также некоммерческим организациям, имеющим право быть получателями постоянной ренты.

Возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц может быть запрещена законом или договором (п.2 ст.589 ГК РФ). Здесь следует иметь в виду, что при любых обстоятельствах запреты на передачу прав или на их переход, введенные в договор соглашением сторон или предусмотренные в законе, не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера. Поэтому невозможно одновременно включить в договор о постоянной ренте условия о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и о том, что эти права не могут перейти к другим лицам в порядке наследования. Если допустить подобное, постоянная рента трансформируется в пожизненную ренту, а плательщик ренты окажется связанным лишь на период жизни гражданина - получателя постоянной ренты.

Размер рентных платежей является существенным условием договора постоянной ренты, что объясняется рисковым характером такого соглашения, и должен быть определен сторонами в договоре.

В целях защиты интересов получателя постоянной ренты законом установлено, что, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии/Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. - М., 1996. С. 327.

размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда (п.2 ст.590 ГК РФ).

Основной формой рентных платежей при постоянной ренте является денежная. Вместе с тем, договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (п.1 ст.590 ГК РФ).

Сроки выплаты постоянной ренты указаны в ст. 591 ГК РФ, согласно которой, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

В случаях возникновения обязательств, возникающих на основе договора постоянной ренты, особое значение приобретает вопрос о распределении между сторонами риска случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты. В законе (ст. 595 ГК РФ) он решен следующим образом. Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное бесплатно под выплату постоянной ренты, то риск несет плательщик ренты как лицо, получившее это имущество в собственность безвозмездно. Поэтому он обязан независимо от гибели или порчи имущества продолжать исполнять обязательства по выплате ренты. Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное за плату под выплату постоянной ренты, то плательщик как лицо, понесшее расходы по приобретению этого имущества в собственность, вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Обязательства, порожденные договором постоянной ренты, могут быть прекращены как по общим основаниям, предусмотренным в гл. 26 ГК РФ, так и по специальным основаниям, указанным в нормах, касающихся договора постоянной ренты. Однако следует иметь в виду, что прекращение

рентного обязательства, возникшего на базе передачи в ренту недвижимого имущества, по таким основаниям, как смерть гражданина (ст. 418 ГК РФ) и ликвидация юридического лица, невозможно, потому что рента в порядке следования обременяет не только недвижимое имущество, переданное в ренту.

Специальным основанием прекращения обязательств, вытекающих из договора постоянной ренты, является ее выкуп. В соответствии с п.1 ст.592 ГК РФ плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Данное право безусловно, поэтому любое положение договора постоянной ренты, закрепляющее отказ плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп, ничтожно. В договоре стороны могут предусмотреть лишь одно ограничение на выкуп ренты, а именно то, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (п.3 ст.592 ГК РФ).

Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной ренты ее получателю вместо рентных платежей выкупной цены постоянной ренты, определенной сторонами в договоре 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 (п.2 ст.594 ГК РФ). В таких случаях невключение в состав выкупной цены, подлежащей выплате получателю ренты, стоимости имущества, переданного под выплату ренты, объясняется тем, что получатель ренты произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене. 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 п.3 ст.424 ГК РФ.

Порядок осуществления плательщиком своего права на выкуп постоянной ренты определен в п.2, 3 ст.592 ГК РФ. Данный порядок формализован. О выкупе ренты ее плательщик обязан заявить в письменной форме не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или ранее - в срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты будет считаться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Обязательства из договора постоянной ренты могут быть прекращены путем выкупа постоянной ренты плательщиком по требованию получателя ренты.

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в следующих случаях:

- 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 (ст.587 ГК РФ);
- плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, 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 (ст.593 ГК РФ).

3. Пожизненная рента

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Пожизненная рента может быть установлена в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. При этом 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 (п.2 ст.596 ГК РФ).

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни другого гражданина, указанного лицом, передавшим имущество под выплату ренты, следовательно, возможна ситуация, когда договор на таких условиях был заключен, а гражданин, в пользу которого он заключен, к этому времени скончался. Такой договор ничтожен как устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту его заключения. Этот вид договора ренты порождает срочные обязательства по выплате, которые устанавливаются на период жизни получателя ренты. Иначе говоря, смерть получателя ренты является юридическим фактом, с которым связывается прекращение обязательства по выплате пожизненной ренты. Права получателя пожизненной ренты непередаваемы, так как неразрывно связаны с его личностью.

Пожизненная рента может иметь лишь форму денежной суммы, периодически выплачиваемой получателю ренты в течение всей его жизни. Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца. В качестве иного в договоре пожизненной ренты может быть указано, что рентные платежи вносятся авансом за определенный период времени.

Размер пожизненной ренты определяется сторонами в договоре. При этом в расчете на месяц он не может быть меньше установленного законом минимального размера оплаты труда. При увеличении этой суммы размер пожизненной ренты подлежит пропорциональному увеличению (ст.597, 598 ГК РФ).

Договор пожизненной ренты - это срочная сделка. Обязательства, порожденные ею, могут быть прекращены плательщиком ренты только на общих основаниях. В силу этого даже 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 (ст.600 ГК РФ). В отличие от плательщика ренты получатель пожизненной ренты наделяется правом своими инициативными действиями прекратить обязательства из договора пожизненной ренты. Так, в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты ее выкупа на условиях, предусмотренных ст.594 ГК РФ, либо расторжения договора и возмещения убытков. Более того, 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 (ст.599 ГК РФ).

4. Пожизненное содержание с иждивением

Определение договора пожизненного содержания с иждивением дано в 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 плательщику ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

В многочисленных комментариях к норме ст.601 ГК РФ авторы, разграничивая пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением, указывают, как правило, на два существенных отличия. От договора пожизненной ренты договор пожизненного содержания с иждивением отличается, в первую очередь, тем, что предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть лишь недвижимое имущество, причем как жилое, так и нежилое. Второе существенное отличие заключается в форме и объеме рентных платежей. В договоре пожизненной ренты, по общему правилу, допускается только денежная форма рентных платежей. В договоре пожизненной ренты с иждивением форма ренты - это обеспечение потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, а также уход за ним, если это необходимо в силу состояния здоровья получателя ренты. Договором может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты и ритуальных услуг. Закон допускает, что договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических денежных платежей. Но при этом, в отличие от договора пожизненной ренты, в договоре пожизненного содержания с иждивением общий объем месячного содержания должен быть не менее удвоенного минимального размера оплаты труда, установленного законом.

Не оспаривая справедливости сказанного, хотелось бы отметить: главное, что отличает обязательства из договора пожизненной ренты от обязательств из договора пожизненного содержания с иждивением, - это особый характер отношений между получателем ренты и лицом, предоставляющим пожизненное содержание и иждивение. Указанный характер отношений обусловлен социальной сущностью и назначением пожизненного содержания с иждивением. Так, необходимость в уходе может возникнуть уже после заключения договора. Но сразу после появления она становится обязанностью плательщика ренты и должна быть исполнена им с учетом сложившихся обстоятельств. Поэтому при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности. Нахождение гражданина на пожизненном содержании с иждивением с условием предоставления ему плательщиком ренты жилища и ухода предполагает наличие между ними лично-доверительных отношений. Поэтому в таких случаях существенным нарушением плательщиком ренты своих обязательств, дающим получателю ренты право потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст.594 ГК РФ, будет считаться, например, моральное насилие, скверное, оскорбительное отношение плательщика ренты к гражданину - получателю ренты.

Реальность прав гражданина - получателя ренты гарантируется, во-первых, тем, что плательщик ренты - собственник недвижимого имущества, приобретенного им по договору содержания с иждивением, вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять это имущество только с предварительного согласия получателя ренты, а во-вторых, тем, что плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением

использование указанного имущества не привело к снижению стоимости этого имущества.

5. Права и обязанности сторон

Сторонами рентных правоотношений являются: получатель ренты (рентный кредитор) - лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты), и плательщик ренты (рентный должник) - лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту). На вопрос о том, кто может быть получателем и кто - плательщиком ренты, в законе нет прямого ответа. Поэтому круг лиц, которые вправе стать сторонами такого договора, следует определять исходя из системного анализа норм общей части гражданского законодательства и непосредственно норм гл. 33 ГК РФ.

Круг возможных получателей ренты (рентных кредиторов) определяется законодателем двумя способами. Называя ренту пожизненной или установленной на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением, законодатель определенно говорит, что получателями ренты в договоре пожизненной ренты и его разновидности - договоре пожизненного содержания с иждивением - в силу самой сущности этих договоров могут быть только граждане. Иной способ - это прямое предписание нормы права. В п.1 ст. 589 ГК РФ указано, что получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Получатель ренты может не совпадать с лицом, передающим имущество под выплату ренты. Так, пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого гражданина или группы граждан (п.1, 2 ст. 596 ГК РФ).

Плательщиками ренты (рентными должниками) могут быть любые граждане, юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные

требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты. Здесь необходимо отметить, что сама способность субъекта выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты, является свойством фактического порядка и определяется в период заключения договора и служит для получателя ренты основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным субъектом. Вместе с тем, эта способность может определяться и юридическими критериями (например, в случаях, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты).

Предмет договора ренты определен законодателем весьма обобщенно: указано, что получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество (п.1 ст.583 ГК РФ). Точно назван лишь предмет договора ренты с условием пожизненного содержания с иждивением - предметом такого договора является недвижимое имущество (п. 1 ст.601 ГК РФ). Конкретный состав и виды имущества, которое может служить предметом договоров постоянной и пожизненной ренты, могут быть определены только путем доктринального толкования действующих норм гражданского законодательства с учетом тенденций правоприменительной практики. В силу ст.128 ГК РФ под понятие "имущество" подпадают вещи, включая деньги, ценные бумаги и имущественные права. В соответствии со смыслом п. 1 ст.583 ГК РФ получатель ренты передает плательщику ренты имущество в собственность. Следует учитывать, что, согласно господствующей в науке континентального гражданского права доктрине, объектом права собственности могут быть только индивидуально-определенные вещи. Вследствие сказанного предметом договора ренты, бесспорно, могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги. Безналичные же деньги, являющиеся по своей природе не вещами, а правами требования, "бездокументарные ценные бумаги",

представляющие собой особый способ фиксации прав¹, равно как и иные имущественные права не могут быть объектами права собственности, а соответственно предметом договора ренты. По этой же причине не могут быть предметом договора ренты работы, услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, нематериальные блага.

Различия правового режима имущества, которое может быть предметом договора аренды, определяют особенности порядка передачи (отчуждения) такого имущества под выплату ренты. Так, возмездное отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества потребует соблюдения предусмотренного в ст. 556 ГК РФ порядка передачи недвижимого имущества во исполнение договора продажи недвижимости; отчуждение под выплату ренты ценных бумаг потребует соблюдения предписаний ст. 146 ГК РФ о порядке передачи прав по ценной бумаге и т. д. При передаче получателем ренты плательщику ренты денежных средств под выплату ренты заключается договор, сходный с договором займа. Но он имеет существенное отличие от последнего: на плательщика ренты не может быть возложена обязанность по возврату получателю ренты полученных от него в собственность денежных средств.

Денежные средства могут быть переданы под выплату ренты в различных формах. Очень интересный пример приводит К. Победоносцев. Описывая доходные государственные четырехпроцентные билеты, он показывает, что "частное лицо отдает правительству свой капитал на бессрочное время, так что правительство предоставляет себе платить или не платить капитал, а производить только ежегодный непрерывный доход, в виде процентов. Эти капиталы вносятся в государственную долговую книгу и не подлежат секвестру за долги владельца билета. И кредитор-вкладчик в

¹ Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. Е.А.Суханова. - М., 1998. Т.1. С.313.

общем порядке не может быть принужден к обратному получению капитала"¹.

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. Из приведенной нормы следует, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то такой договор будет считаться недействительной сделкой в силу п.1 ст.165 ГК РФ. Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться в силу п.3 ст.433 ГК РФ незаключенной сделкой, так как ст.584 ГК РФ не содержат указания на его недействительность. Повышенные требования законодателя к оформлению договора ренты призваны максимально гарантировать интересы получателя ренты².

Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и по этому признаку сходен с договорами купли-продажи, мены, дарения. Однако он является самостоятельным видом договора. От договора дарения договор ренты отличается тем, что лицо, произведшее отчуждение имущества в собственность другого, вправе требовать предоставления встречного удовлетворения - рентного дохода. От договоров купли-продажи и мены договор ренты отличается характером встречного удовлетворения, предоставляемого получателю ренты за отчуждаемое им имущество. По договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар (в том числе проданный с рассрочкой платежа) определенную цену. Аналогично по договору мены взаимное отчуждение товара сторонами осуществляется за определенное, заранее оцененное возмещение. По договору же ренты объем причитающихся получателю

¹ Победоносцев К. Курс гражданского права: Часть 3: Договоры и обязательства. - СПб., 1890. С.353-354.

² Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. - М., 1996. С. 54. 11 Иоффе О.С.

рентных платежей является неопределенным, ибо обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента). Поэтому договор ренты относится к группе алеаторных (рисковых) договоров. Элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, заключается в вероятности того, что "либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим представленное"¹.

Договор ренты является самостоятельным договором, но по отношению к нему возможно применение в субсидиарном порядке норм о договорах купли-продажи и дарения. Это объясняется тем, что теоретически и практически отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено двумя способами. В п.1 ст.585 ГК РФ указывается, что имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В силу предписаний п.2 ст.585 ГК РФ в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а если такое имущество передается бесплатно, действуют правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ), поскольку иное не установлено правилами гл. 33 ГК РФ и это не противоречит существу договора ренты. Предписания п.2 ст.585 ГК РФ необходимо иметь в виду при решении вопроса о реальности или консенсуальности договора ренты.

Договор ренты является консенсуальным, когда передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется за плату. В этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 30 ГК РФ о договоре купли-продажи. Именно поэтому плательщик ренты, на основании ст. 456 и п.1 ст.556 ГК РФ, в случае отказа получателя ренты передать в собственность под выплату ренты оговоренное в договоре движимое имущество вправе требовать от получателя ренты исполнения обязанности

¹ Обязательственное право. - М., 1975. С.295. 26.

по передаче этого имущества, а при передаче под выплату ренты имущества ненадлежащего качества - требовать применения последствий, предусмотренных в ст.475 ГК РФ, и т.п.

Договор ренты является возмездным. Это проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю рентных платежей (ренты, рентного дохода) взамен имущества, полученного в собственность. Право получения рентных платежей (ренты, рентного дохода) возникает у получателя ренты только после передачи имущества под выплату ренты. Соответственно с этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей у плательщика ренты.

Рентные платежи могут осуществляться в форме денежных выплат (п.1 ст.590, п.1 ст.597 ГК РФ), а также в форме предоставления иждивения, включающего в себя обеспечение потребностей в жилье, питании, одежде и т.п. (п.1 ст.602 ГК РФ). В законе может устанавливаться минимальный размер пожизненной ренты (п.2 ст.597 ГК РФ) и минимальной стоимости общего объема содержания с иждивением (п.2 ст.602 ГК РФ). В качестве особой меры, защищающей интересы получателя ренты, закон предусмотрел в ст. 588 ГК РФ ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты ренты. Она установлена в виде обязанности плательщика ренты уплачивать получателю ренты за просрочку выплаты ренты проценты, предусмотренные ст.395 ГК РФ, если иной размер процентов не установлен договором ренты.

Заключение

В заключение работы необходимо сделать основные выводы. Итак, договор ренты относится к числу новых гражданских договоров, поскольку возможность отчуждения имущества в обмен на предоставление бывшему собственнику стабильного денежного или иного содержания ранее, до принятия нового ГК РФ, ограничивалась. Допускалась только купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания. Однако проводимые реформы и изменение экономической ситуации в стране вызвали необходимость в юридическом оформлении фактически сложившихся рентных отношений.

Рента и пожизненное содержание регламентируются гл. 33 ГК РФ (ст. 583-605).

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 (п. 1 ст. 583 ГК РФ). Договор ренты является реальным, поскольку для его заключения необходима передача имущества плательщику ренты. Он относится к числу односторонне-обязывающих, так как после передачи имущества у получателя ренты есть только права и нет обязанностей, а у плательщика есть только обязанности и нет прав.

Договор ренты является возмездным, поскольку налицо встречное предоставление в виде содержания, передаваемого в обмен на имущество. Существуют два договора ренты - договор постоянной ренты, срок действия которого не ограничен, и договор пожизненной ренты, важнейшей разновидностью которой является пожизненное содержание с иждивением. В последнем случае, как это видно из названия, срок действия договора ограничен сроком жизни получателя ренты.

Стороны договора ренты различаются в зависимости от того, идет ли речь о постоянной или пожизненной ренте. Так, в постоянной ренте, помимо граждан, получателями могут также быть юридические лица. Речь идет о некоммерческих организациях и только о тех случаях, когда это не противоречит закону и целям деятельности указанных организаций. Состав получателей постоянной ренты может меняться, поскольку договор этот не ограничен каким-либо сроком. Согласно п. 2 ст. 589 ГК РФ право на получение ренты может передаваться путем уступки требования, переходить по наследству, а если получателем ренты является некоммерческая организация - переходить в порядке правопреемства к другим юридическим лицам.

Что касается договора пожизненной ренты, то уже из ее названия ясно, что получателем могут быть только граждане. Причем пожизненная рента может выплачиваться как одному гражданину, так и нескольким. Если доли в договоре не определены, они считаются равными.

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

По договору пожизненной ренты не допускается переход прав получателя ренты ни по договору уступки требования, ни в порядке наследования.

Что касается плательщиков ренты, то их состав законом не ограничен.

Следует отметить, что в законе отсутствует ранее существовавшее требование нетрудоспособности получателя ренты.

Наиболее важной разновидностью пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением. По существу, это единственный вид договора ренты, который находит широкое практическое применение. В отличие от других видов ренты пожизненное содержание имеет своим предметом только недвижимое имущество (жилой дом, квартиру, земельный

участок и т.д.). Недвижимость передается в собственность плательщика ренты, который обязуется взамен осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Содержание с иждивением может включать обеспечение потребности 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 (п. 1 ст. 602 ГК РФ).

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии/Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. - М., 1996 г.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. - М.: Статут, 1999 г.
5. Хохлова. - М., 1996 г. С. 327. Ем В.С. Договор ренты //Законодательство. 1999 г. № 5.
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

Судебная практика

1. Постановление Президиума Верховного Суда РФ № 237 ПВ-2000ПР от 10 января 2001 г.