

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Дипломная работа
по направлению подготовки
44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 868

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально – педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
«_____» _____ 2018 г.

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

Дипломная работа
по направлению подготовки
44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 868

Исполнитель: студент группы Ср-513 ПВД	_____	А.В. Калинина
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: доцент	_____	О.В. Южакова
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ.....	6
1.1. Понятие, сущность и значение договора пожизненной ренты.....	6
1.2. Основные элементы договора пожизненной ренты.....	12
2. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ.....	19
2.1. Порядок заключения, изменения и расторжения договора пожизненной ренты.....	19
2.2. Особенности правового статуса сторон по договору пожизненной ренты.....	27
2.3. Договор пожизненного содержания с иждивением как вид договора пожизненной ренты.....	33
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	44
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	76

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования predetermined следующими обстоятельствами. Еще в конце прошлого века наше законодательство запрещало получение нетрудовых доходов и предусматривало уголовную ответственность за такие действия. Гражданское законодательство допускало применение рентных отношений только при отчуждении жилых домов (квартир) с условием пожизненного содержания их собственника.

В целом, значимость договора ренты проявилась с переходом на рыночные отношения, когда в частной собственности оказался неограниченный круг объектов недвижимости. В частной собственности различных лиц (физических и юридических) стало возможным иметь здания, сооружения, земельные участки, предприятия и другие объекты недвижимости.

Приобретенные в собственность граждан подобные объекты при наступлении определенных обстоятельств могут стать источниками дохода, когда граждане уже не могут самостоятельно их содержать.

Получатель ренты, как правило, беден, стар и одинок. Он желает ежемесячно получать средства, которые позволили бы ему достойно дожить свой век. В случае содержания с иждивением ему требуется еще уход и иная помощь. В такой ситуации договор пожизненной ренты весьма актуален.

Договор пожизненной ренты относится к тем поименованным договорам, которые на протяжении всего периода своего существования порождали многочисленные научные споры, непрекращающиеся и сегодня.

Плательщик ренты стремится приобрести недвижимость за цену гораздо ниже рыночной, для чего он готов ждать несколько лет, пока не станет полноправным хозяином.

Актуальность исследования договоров пожизненной ренты, подтверждает анализ нотариальной и судебной практики, так как количество споров, возникших при их расторжении, особенно из договоров пожизненного содержания с иждивением, регулярно повышается.

Следует обозначить, что данная проблематика не стала предметом широкого изучения. К сожалению, в последнее время не издано фундаментальных монографических работ по исследуемой теме. Данное обстоятельство также обуславливает актуальность темы исследования.

Объектом исследования являются обязательственные отношения, складывающиеся в связи с заключением, исполнением и прекращением договора пожизненной ренты.

Предмет работы составляют правовые нормы, регулирующие договор пожизненной ренты, а также практика их применения.

Целью исследования является анализ правового регулирования договора пожизненной ренты.

Для достижения данной цели поставлены и решаются следующие задачи:

- определить понятие, сущность и значение договора пожизненной ренты;
- рассмотреть основные элементы договора пожизненной ренты;
- проанализировать порядок заключения, изменения и расторжения договора пожизненной ренты;
- исследовать права и обязанности сторон по договору пожизненной ренты;
- рассмотреть договор пожизненного содержания с иждивением как подвид договора пожизненной ренты;
- провести обобщающий анализ правоприменительной практики по теме дипломной работы;
- выявить проблемы правового регулирования исследуемых отношений и предложить пути их разрешения.

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

Методологическую основу данного исследования составляют общенаучные (диалектика, анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия) и научно-специальные методы (формально-юридический, классификационный, сравнительно-правовой).

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации¹ (далее – Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации² (далее – ГК РФ), Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 28.02.2018) «О государственной регистрации недвижимости»³.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в том, что ее результаты могут использоваться при осуществлении образовательной деятельности, а также при дальнейшем исследовании проблем, связанных с изучением договора пожизненной ренты.

Структура работы обусловлена задачами исследования, необходимостью комплексного анализа договора пожизненной ренты.

По своей структуре работа состоит из введения, основной части, в которую включены две главы, а также анализа правоприменительной практики по теме дипломной работы, методической разработки, заключения и списка использованных источников. К работе также приобщено приложение, иллюстрирующее оформление договора пожизненной ренты.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 1994. 8 дек.

³ Российская газета. 2015. 17 июл.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

1.1. Понятие, сущность и значение договора пожизненной ренты

Договор пожизненной ренты известен достаточно давно (с 19 века), причем как в России, так и за рубежом.

Главное отличие договора пожизненной ренты в России и за рубежом содержится в размере платежей. В России данные выплаты несоизмеримы с ценами на недвижимость. В Европе и Северной Америке страховые компании, заключающие соглашение о пожизненном содержании, устанавливают размер выплат индивидуальном порядке, в зависимости от цены недвижимости, продолжительности жизни в стране и возраста пожилого человека на момент заключения договора.

На основании изложенного может сформироваться мнение, что договор пожизненной ренты достаточно исследован, располагает довольно длительным периодом своего применения, соответствующую правовую регламентацию и, следовательно, не нуждается в дальнейшем участии ученых и практиков.

Тем не менее, анализ правоприменения показанных договоров, позволил обнаружить тенденцию утраты их популярности в отношениях между гражданами. Это условие подтверждает о наличии ряда проблем, которые задерживают применение предоставленного правового института в отношениях между гражданами.

В настоящее время в Российской Федерации регулирование договора ренты реализуется общими, а отдельные варианты соглашения - специальными нормами, закреплёнными в Гражданском кодексе Российской Федерации. Гражданское законодательство обязано урегулировать отношения, начинающиеся из договора пожизненной ренты так, что бы качественно обеспечивалось добросовестное и соответствующее исполнение гражданских прав и реализацию гражданских обязанностей, для чего нужно ужесточение регулирования, и придание данному договору большей императивности.

Анализ гражданского законодательства России на данной стадии развития общественных отношений позволяет сделать вывод о недостаточном совершенстве нормативно – правовых предписаний, в том числе и норм, регулирующих отношения, возникающие на основе договора пожизненной ренты¹.

При изучении понятия и видов договора ренты нужно четко понимать сущность и значение данной категории. Следует иметь в виду, что в историческом плане договор ренты – схема, позволявшая вплоть до начала двадцатого века решать посредством инструментов гражданского права определенные проблемы, которые относились к еще не существующему (первоочередному – пенсионному) обеспечению.

На сегодняшний день рассматриваемая категория сохраняет собственное значение в качестве альтернативного и дополнительного источника получения денежных средств, первоначально на содержание граждан.

В ранее функционировавшем Гражданском кодексе в главе о купле-продаже имели место две статьи, предусматривающие куплю-продажу жилого дома включающие условие пожизненного содержания. Однако нормы этих статьей включали больше ограничений, чем упрямочивающих норм о рентных отношениях. Отношения могли вводиться только по поводу жилого дома или его части. На настоящий момент нормы, посвященные рентным отношениям, выделены в отдельную главу второй части ГК РФ – это глава 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Так как договор пожизненной ренты имеет в своем распоряжении ряд особенностей, то законодатель выделил ему отдельный параграф 3 главы 33 ГК РФ, и тем не менее, он также регулируется общими положениями о договоре ренты (ст. 583-588 ГК РФ).

Рассмотрим общую характеристику договора пожизненной ренты.

¹Селиванова А.Ю. Предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров // Проблемы в Российском законодательстве. 2012. № 2. С. 94.

Государственные организации и муниципальные службы после составления договора ренты предоставляют услуги такие, как уборка, приготовление пищи, помощь в санитарно-гигиеническом плане, медицинские услуги, а также транспортные и ритуальные, после смерти рентного кредитора. После смерти рентного кредитора, его имущество переходит в собственность государственной организации или муниципальной службы.

С экономической точки зрения рента – это вид регулярного дохода, который не требует от получателя осуществления какой-либо деятельности, а основан только на передаваемом в собственность плательщика имуществе. Итак, ст. 583 ГК РФ приводит определение договора ренты.

По договору пожизненной 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 суммы¹.

Из приведенного определения вытекает ряд важных характеристик договора пожизненной ренты:

1) договор является возмездным, т.е. любая из сторон по нему обязана получить встречное исполнение. Плательщик ренты приобретает в собственность имущество, принадлежавшее получателю ренты, а последний в свою очередь приобретает право на получение ренты;

2) договор пожизненной ренты является реальным, т.е. происходит при самом его заключении. Имущество, которое передается под выплату ренты, сразу передается в собственность плательщика ренты, и далее по общему правилу вправе его отчуждать незамедлительно после получения, за исключением специально оговоренных в законе или договоре случаев;

3) договор пожизненной ренты носит односторонне обязывающий характер. После его заключения, сопровождаемое передачей получателем ренты имущества, обязательной стороной по договору будет лишь плательщик

¹ Кушниц И.В., Гражданское право, 2016 // URL: <http://be5.biz/pravo/g001/18.html> (дата обращения 23.03.2018 г.)

ренты, который обязан периодически платить получателю определенную денежную сумму. Таким образом, получатель ренты взамен переданного им по договору имущества получает долговременное обязательство со стороны плательщика по выплате ренты¹.

В соответствии с вышесказанным мы видим, что природа выгоды заключения подобных сделок для получателя ренты носит теневой характер. Данное положение отталкивается из того, что все имеющиеся гарантии продавца при исполнении договора пожизненной ренты утрачивают свое значение и переходят в то, что заключенная сделка выгодна лишь только для плательщика ренты. Договор ренты чаще всего заключают одинокие граждане пенсионного возраста, у которых нет наследников.

Для начала необходимо заметить, что в отличие от иных поступлений под рентой следует понимать доход, получаемый с земли, имущества или капитала. Важно дополнить, что от получателей дохода в данном случае не требуется осуществления предпринимательской деятельности.

Рассматривая понятие, виды и содержание договора ренты, целесообразным будет изначально привести актуальное на сегодняшний день определение. Так, договор ренты представляет собой соглашение, в соответствии с которым получатель (одна сторона) передает плательщику (другой стороне) в собственность имущественные комплексы, а плательщик так или иначе обязуется в обмен на это имущество периодическим образом выплачивать получателю установленную денежную сумму, именуемую рентой, или предоставлять некоторые средства на его содержание в другой форме (ст. 583 ГК РФ)².

На сегодняшний день рассматриваемая категория сохраняет собственное значение в качестве альтернативного и дополнительного источника получения

¹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т./ под ред.. П.В. Крашенинникова // М., 2011. С. 84.

² Суханов Е.А. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право. 2014. С. 243.

денежных средств, первоначально на содержание граждан, следовательно, получателями рентных платежей могут считаться только граждане.

Исключение в данном случае составляют получатели постоянной ренты. Ими могут быть объединения некоммерческого типа при условии отсутствия противоречий в отношении действующего законодательства и целей деятельности самой структуры. Необходимо знать, что сегодня ограничений в плане субъектного состава плательщиков определенной суммы денег в качестве рентного платежа не установлено.

Рассматривая понятие и виды договора ренты, важно помнить, что пожизненные выплаты может устанавливаться в пользу некоторого числа граждан. При подобных обстоятельствах их доли в отношении права, связанного с получением ренты, по умолчанию считаются равными. Если один из получателей умирает, доля его переходит к получателям, которые его пережили. Необходимо знать, что плательщиками могут выступать как юридические, так и физические лица.

Таким образом, особенности договора пожизненной ренты состоят в следующем: срочная направленность действия договора пожизненной ренты, которая ограничивается периодом жизни, свойственным ее получателю; возможность выплаты ренты исключительно в денежной форме; необходимо дополнить, что размер данной суммы не может быть меньше одной величины прожиточного минимума на душу населения (ст. 597)¹.

При рассмотрении договора ренты и его вида, который характеризуется пожизненным значением, важно отметить наличие определенных сроков. Так, в данном случае рента выплачивается по окончании каждого месяца в соответствии с календарем, если иные обстоятельства не предусматриваются договором. Изложенные сведения в полной мере регламентированы (ст.598).

Зачастую возникают проблемы, связанные с наличием риска случайной гибели имущественных комплексов. Необходимо знать, что данный риск несет

¹ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017. С. 230.

плательщик ренты. Кроме того, случайная гибель имущества ни при каких обстоятельствах не освобождает его от существующих обязательств.

Таким образом, при заключении договора пожизненной ренты следует понимать, что: Договор не имеет определенной формы, и потому при его разработке и согласовании необходимо тщательно продумать все нюансы. В документе получатель ренты должен предусмотреть и описать все требования, которые он готов предъявить к плательщику¹. Это может быть и ежемесячный денежный платеж, и конкретные необходимые услуги – покупка лекарств и продуктов, и любые другие, интересующие пожилого человека, моменты. Как правило, данная категория людей не обладает определенными знаниями, поэтому будет полезным прежде, чем окончательно оформить соглашение, посоветоваться с юристом. Касается обеих сторон – получателя и плательщика, они оба должны свести к минимуму риски быть обманутыми. Собственник жилья предоставляет документы, подтверждающие его право собственности на жилое помещение. Если речь идет о престарелых людях, нередко страдающих серьезными заболеваниями, то грамотно оформленная рента может обеспечить полный уход и даже лечение, не говоря уже о полноценном питании и необходимом внимании. Удостоверение сделки, как договора об отчуждении недвижимого имущества, согласно законодательству, обязательно должно быть произведено нотариусом. Несоблюдение этого условия означает признание недействительности такого соглашения, и сделка, согласно ст. 165 ГК РФ, будет признана ничтожной. Поэтому весь комплект собранных документов обе стороны – плательщик и получатель должны предоставить нотариусу, на территории деятельности которого находится квартира, являющаяся предметом рентного соглашения.

¹ *Борисов А. Б.* Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации (ч.1, ч.2, ч.3, ч.4) (постатейный) с постатейными материалами и практическими разъяснениями официальных органов: М., 2017. С. 55.

1.2. Элементы договора пожизненной ренты

Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества. По договору же пожизненной ренты объем причитающихся получателю рентных платежей является неопределенным, ибо обязательство по выплате ренты действует на срок жизни получателя.

Элементы договора – это структурные составляющие договора, отражающие его сущность и правовую природу. К элементам любого договора относятся: стороны договора, предмет, форма, срок, цена, содержание договора и существенные условия договора.

Договор ренты составляется в соответствии со статьями 583–588 ГК РФ, а также 33-й главой ГК РФ. Согласно этим нормам, пожизненная рента может быть установлена на следующих условиях, имеющих отношение к элементам договора.

Договор можно заключать на период жизни другого гражданина, которого указало лицо, передающее имущество¹. Возможна ситуация, когда договор заключили на таких условиях, а гражданин, в пользу которого его заключили, скончался к этому времени. В данной случае этот договор пожизненной ренты признается ничтожным. Обязательства плательщика пожизненной ренты перестают быть юридически действительными с момента смерти получателя ренты или когда на стороне получателя не один гражданин, то от момента смерти последнего².

Договор ренты - реальный и возмездный. Сущность его заключается в передаче одной стороной имущества в собственность другой стороны и

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (постатейный) (Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Барышев С.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Елизарова Н.В., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалева Т.Н.) // URL: <http://www.consultant.ru/ons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СМВ&n=17851#09373552662025246> (дата обращения 24.03.2018).

² Борисов А. Б.. Указ. соч. С.54.

получении в обмен на него периодически определенных денежных сумм от плательщика либо пожизненного содержания с иждивением.

Стороны соглашения – получатель и плательщик. Сторонами договора пожизненной ренты являются плательщик ренты и получатель ренты.

Получателем является собственник имущества. Кроме того, это может быть группа лиц, например, супруги. Плательщиками – приобретателями прав на квартиру – могут быть и физические лица (ИП), и организации.

Плательщики – произвольные субъекты гражданского права – индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица.

Предмет договора пожизненной ренты образован из двух составляющих – собственно ренты и отчуждаемого имущества.

Предмет договора пожизненной ренты является его существенным условием, но установлен законодателем крайне обобщенно «...одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне имущество...». Конкретность состава, а также виды имущества, которые могут послужить предметом договоров пожизненной ренты, определяются только путем толкования действующих норм гражданского законодательства.

В силу сущности данного договора получателями пожизненной ренты смогут быть только граждане, а в собственности граждан «может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам» (п.1 ст.213 ГК РФ). Гражданам не может принадлежать имущество, изъятое из оборота, а объекты, ограниченные законом в обороте, могут принадлежать гражданам лишь только при наличии специального разрешения. «Следует учитывать, что, согласно господствующей в науке континентального гражданского права доктрине, объектом права собственности могут быть только индивидуально-определенные вещи»¹.

Вследствие произнесенного предметом договора ренты, бесспорно, могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и

¹ *Ем В.С.* Договор ренты // Законодательство. 2005. № 5. С. 9.

документарные ценные бумаги. «Безналичные же деньги, являющиеся по своей природе не вещами, а правами требования, «бездокументарные ценные бумаги», представляющие собой особый способ фиксации прав, 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»¹.

Под выплату пожизненной ренты возможна передача того или другого движимого (например, транспортное средство (автомобиль)) и недвижимого имущества (например, квартира, дом), когда оно не изъято из оборота или в обороте не ограничено. В таком случае предоставленное имущество передается плательщику ренты, как за плату, так и бесплатно.

Вместе с тем, не усматривается никаких теоретических препятствий, чтобы закрепить в законодательстве вероятность передачи под выплату ренты имущественных прав, информации, результатов интеллектуальной деятельности, в том числе исключительных прав на них, выполнение работ и оказание услуг с этой же целью. В данном случае примером может быть норма гражданского законодательства Японии, предусматривающая возможность ренты в форме пожизненного содержания гражданину, который проработал достаточно длительное время в пользу плательщика².

Таким образом, «объектом имущества, которое участвует в отношениях ренты, могут быть, без каких-либо ограничений в законе, как движимые, так и недвижимые вещи в отличие от ГК РФ 1964 года, ограничивавшего объект только одним видом недвижимого имущества – жилым домом». ³ В их числе: денежные суммы, предприятия, частные коллекции картин, посуда, мебель,

¹ *Ем В.С.* Указ. соч. С.8.

² *Сакае Вагацума, Тору Ариидзучи* . Гражданское право Японии: Кн.2. М. С.122.

³ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т./ под ред. П.В. Крашенинникова// М., 2011. С. 86.

изделия из драгоценных металлов, а также квартира, жилой дом, дача, гараж. Все зависит от целей, которым служат рентные платежи.

Срок договора. Как правило, если договор заключается на период жизни получателя ренты, то с момента его смерти заканчивается и действие договора. Если получателем выступает не один человек, то срок договора прекращается со смертью последнего из получателей.

Существенное условие – определение доли платежа. Если он распределен между несколькими гражданами, обязательно указать, какую долю материальной выплаты получает каждый из них. Если этот пункт отсутствует в договоре, сумма делится поровну. Неисполнение обязанностей по договору плательщиков может быть застраховано.

Сумма выплаты и способ расчетов. Рента имеет исключительно денежный эквивалент. Выплачивается ежемесячно, если другой способ не оговорен в тексте соглашения. Сумма обязательно указывается. Если квартира отчуждается бесплатно по договору ренты, размер последней не должен быть ниже величины прожиточного минимума того региона, где проживает получатель. Платеж в этом случае индексируется в соответствии с ростом величины прожиточного минимума на человека.

Форс-мажорные обстоятельства с квартирой (гибель имущества, повреждение) не избавляют плательщика от необходимости содержания продавца. Ренту можно выкупить, то есть, заплатить сумму досрочно. В этом случае руководствуются размером, указанным в договоре, суммой уже выплаченных средств и подсчитывают остаток.

Форма договора устанавливается на основании общих правил о сделках (ст.ст. 158-165 ГК РФ), если законом для определённого вида договора форма не определена (к примеру, договор доверительного управления имуществом всегда заключается в письменной форме)¹. Также при этом следует учитывать

¹ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1. Части I, II ГК РФ / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина ; Ин-т государства и права РАН. 6-е изд., перераб. и доп. М., 2011. С. 519.

специальные правила п.2 ст.434 ГК РФ, в соответствии с которыми договор в письменной форме заключается путём составления одного документа, подписанного сторонами, либо с помощью обмена документами посредством почтовой, телефонной, электронной и иной связи, позволяющей доподлинно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Для данной цели может быть применена электронная подпись, в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ (в ред. от 23.06.2016) «Об электронной подписи»¹. Кроме всего выше сказанного, письменная форма договора считается соблюденной, если на отправленную оферту поступил акцепт в форме конклюдентных действий (п. 3 ст. 434 и п. 3 ст. 438 ГК РФ).

Форма выплаты – денежная. В течение жизни получателя ренты обычно ежемесячно продолжаются выплаты, когда другое не предусмотрено договором.

Размер выплат пожизненной ренты – также является существенным условием договора, что обязательно должно быть указано в договоре. Когда собственность под выплату ренты бесплатно отчуждается, размер ренты обязан быть не меньше величины прожиточного минимума на душу населения, которая установлена соответственно с законом в соответствующем субъекте Российской Федерации по месторасположения данного имущества, а если отсутствует указанная величина в соответствующем субъекте Российской Федерации – не меньше величины прожиточного минимума на душу населения, установленной соответственно с законом, в целом по Российской Федерации. Размер ренты при этом подлежит увеличению, учитывая рост данной величины прожиточного минимума на душу населения.

Выкупную цену ренты можно определить в твердой сумме или поставить в зависимость от стоимости имущества, размера, предусмотренного договором или выплаченной фактически ренты, или вычисляется другими методами, по соглашению сторон.

¹ Российская газета. 2011. 08 апр.

Если цена выкупа не оговаривается в договоре, то она равняется или соответствующей годовой сумме ренты, подлежащей выплате (когда плательщик оплатил стоимость отчужденного имущества), или данной годовой сумме вдобавок к цене имущества, которое передано бесплатно (ст.594 ГК РФ).

Если под выплату пожизненной ренты имущество было отчуждено бесплатно, то получатель ренты имеет право требовать вернуть данное имущество. В такой ситуации выкупную цену необходимо уменьшить на стоимость данного имущества (пункт 2 статьи 599 ГК РФ).

Учитывая то, что положения договора имеют общий характер, что достаточно для его заключения и не конкретизируют некоторые положения, которые имеют существенное значение, возникают непонимания и разногласия с какой-либо стороны, которые в результате не подлежат защите в суде ¹.

В принципе можно сказать, что оснований для беспокойства вообще то нет – стороны добровольно заключили договор и должны исполнять его условия. Между тем, получатели ренты систематически обращаются в суд с заявлениями о расторжении договора пожизненной ренты и возврате жилища в собственность. При чем, чаще всего подобные требования основаны на доводах, что сумма ежемесячной денежной компенсации, выплачиваемая плательщиком ренты, не покрывает расходы получателя ренты по содержанию квартиры, а так же о том, что стоимость спорного жилого помещения несоразмерно выше, чем предполагаемая сумма выплат ². Даже в тех случаях, когда плательщик ренты применяет предмет рентного договора в личных целях, он приобретает либо прямой либо косвенный доход. Иначе говоря, плательщик ренты, реализовывая обязанности по договору, всегда имеет доход.

Закон предусматривает весь перечень эпизодов наличного или вероятного нарушения плательщиком своих обязанностей, при которых право выставить

¹ *Ершов О.Г., Мутовкина О.* О гарантиях защиты интересов лица, передавшего под выплату пожизненной ренты жилое помещение // URL: <http://www.top-personal.ru /adminlaw.html?11> (дата обращения 01.12. 2017).

² *Перегудова Д.А.* Договор пожизненной ренты и проблема защиты прав добросовестных получателей ренты// URL: <http://politika.snauka.ru/2015/07/3219> (дата обращения: 29.09.2017).

требования выкупа возникает у получателя. «Сюда относятся: просрочка выплаты ренты более чем на один год, если иное не предусмотрено договором; нарушение обязанности по обеспечению выплаты ренты; банкротство плательщика или наступление обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что договор не будет исполняться надлежащим образом; поступление недвижимости, переданной под выплату ренты, в общую собственность или раздел такой недвижимости; другие случаи, предусмотренные договором.»¹

Поэтому одной из основных задач научных изысканий надлежит признать проведение комплексного анализа тех фактов, которые способны сформировать для субъектов гражданского оборота максимально подходящие условия осуществления и защиты принадлежащих им прав, в целях регулярного приобретения дополнительного дохода, в том числе посредством отчуждения имущества в обмен на ренту. Но по имеющимся на сегодняшний день проблемам, можно сказать о том, что благоприятные условия предоставлены только для плательщика ренты.

Полагаясь на все вышеизложенное, можно сделать вывод что виды, объем и содержание могут меняться в зависимости от ситуации и потребностей получателя пожизненной ренты.

При ознакомлении с понятием, видами, содержанием договора ренты важно в полной мере раскрыть особенности договора ренты и общую характеристику подвида договора пожизненного содержания иждивением, информация о которых представлена в следующей главе.

¹ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т.2. 2-е изд., перераб. и доп. М. 2014. С. 230.

2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

2.1. Порядок заключения, изменения и расторжения договора пожизненной ренты

Договор пожизненной ренты имеет ряд особенностей, поэтому он выделен в отдельный параграф 3 главы 33 ГК РФ¹, однако, также регулируется и общими положениями о ренте (ст.583-588 ГК РФ).

Люди преклонного возраста все чаще задумываются о том, какой же за ними будет уход, и кому передать в наследство свое имущество. На сегодняшний день существует альтернативный вариант решения данных вопросов – заключение договора пожизненной ренты. Передавая квартиру как бы в наследство таким путем, они могут обеспечить себе полноценный уход до самой смерти. К тому же это прекрасный шанс для молодежи получить собственную жилплощадь без кредитов и ипотеки. Некоторые даже используют такой вид правоотношений в качестве долгосрочной инвестиции денег.

Гражданское право поясняет, что сторонами договора: получателем и плательщиком ренты, могут являться физические и юридические лица, имеющие право распоряжаться тем или иным имуществом. На момент подписания соглашения участники должны быть дееспособными и совершеннолетними. Причем, если получатель – это только физическое лицо, то плательщиком может являться и юридическое. Чтобы подтвердить свои полномочия, фирма представляет свои уставные документы и бумаги, подтверждающие, что ее деятельность не противоречит условиям сделки.²

Принципиальная особенность анализируемого договора состоит, прежде всего, в установлении периода его действия, которым является время жизни получателя ренты. В роли последнего может быть как сторона в договоре,

¹ Российская газета. 1996. 06 фев.

² Устинова А.В. Гражданское право. М., 2016. С. 510.

передающая имущество, так и любой иной назначенный ею гражданин. В конечном случае договор ренты оборачивается в договор в пользу третьего лица. Это обозначает, что указанный в договоре выгодоприобретатель вправе затребовать осуществления обязательства стороной по выплате ему ренты. Для того, чтобы у третьего лица появилось такое право, оно в соответствии с п.2 ст.430 ГК РФ обязано известить о намерении им воспользоваться плательщику ренты, и с момента выражения данного намерения соответствующее право считается возникшим.

В первой главе исследования говорилось, что предметом сделки является то имущество, которое передается в личную собственность другому гражданину. В акте прописываются технические характеристики объекта, указывается подробная информация относительно площади помещения, количества комнат, числа прописанных лиц. Также обозначается наличие или отсутствие обременений или имущественных споров в отношении предмета сделки. В пункте, где описывается предмет, обязательным условием является указание его стоимости, которая подтверждается оценочным актом.

В законодательстве обозначено, какое необходимое условие заключения договора ренты должно исполняться, чтобы сделка не была признана ничтожной. К существенным условиям соглашения можно отнести то, что обязательно необходимо указать выкупную стоимость ренты, а также сроки и размеры оплаты¹.

Очень важно прописать ответственность второй стороны за просрочку платежей. Участники имеют право обозначить дополнительные условия соглашения, которые не будут противоречить общей цели договоренности. К примеру, обязанность плательщика ренты предоставить все необходимое обеспечение для погребения в случае смерти рентодателя. В зависимости от вида сделки, рента может выплачиваться в виде твердой фиксированной суммы или предоставляться в виде полного обеспечения рентодателя.

¹ Перегудова Д.А. Указ. соч. (дата обращения: 29.12.2017).

Необходимо заметить важность того, что размер постоянной ренты должен быть постоянно ниже размера пожизненной ренты, если речь идет об одном и том же имуществе. Поэтому в соответствии с правилом п. 3 ст. 424 ГК РФ при выкупе постоянной и пожизненной ренты необходимо применять по-разному (с учетом вычета так называемой выкупной составляющей). Привлекает интерес и вопрос о методике расчета убытков. Никто доподлинно не знает, сколько проживет получатель ренты. Следовательно, не известен размер ренты, полученной в случае надлежащего исполнения договора. Современная судебная практика признает допустимость взыскания приблизительных и расчетных убытков.

Согласно ст.602 ГК РФ, размер платежа по рente не может быть менее двух прожиточных минимумов установленных в регионе проживания рентодателя. Плательщик вправе распоряжаться полученным имуществом только при наличии письменного согласия получателя. Действия рентодателя должны быть направлены на сохранение той стоимости жилища, которая была установлена в соглашении¹.

При заключении договора пожизненной ренты следует понимать, что он не имеет четко разработанной формы, и потому при его разработке и согласовании необходимо тщательно продумать все нюансы. В документе получатель ренты должен предусмотреть и описать все требования, которые он готов предъявить к плательщику. Это может быть и ежемесячный денежный платеж, и конкретные необходимые услуги – покупка лекарств и продуктов, и любые другие, интересующие пожилого человека, моменты.

Собственник жилого помещения и будущий плательщик ренты обращаются к нотариусу, где составляется один из разновидностей акта и заверяется, а затем проходит регистрацию.

Порядок заключения договора ренты определен законодательством:

1. Участники соглашения предоставляют в нотариат все необходимые документы для оформления договора.

¹ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. С. 233.

Собственник жилья предоставляет документы, подтверждающие его право собственности на жилое помещение. Удостоверение сделки, как договора об отчуждении недвижимого имущества, согласно законодательству, обязательно должно быть произведено нотариусом.

Несоблюдение этого условия означает признание недействительности такого соглашения, и сделка, согласно ст. 165 ГК РФ, будет признана ничтожной¹. Поэтому весь комплект собранных документов обе стороны – плательщик и получатель должны предоставить нотариусу, на территории деятельности которого находится квартира, являющаяся предметом рентного соглашения.

2. Нотариус проверяет документацию на предмет наличия оснований для заключения сделки и составляет акт.

Нотариус оценивает: добровольно ли будущий рентополучатель идет на сделку, осознает ли он все возможные ее последствия, и при отсутствии препятствий заверяет подписанный сторонами договор.

3. Стороны подписывают акт, удостоверившись, что содержание соответствует их пожеланиям, и все существенные условия сделки соблюдены.

4. Если сделка подразумевает будущее отчуждение имущества в пользу плательщика ренты, то заполненный и подписанный акт регистрируется в Росреестре. Далее пакет документов передаётся в Росреестр для регистрации. В свидетельстве на собственность объекта недвижимости указывается уже новый собственник жилья и обязательно прописывается обременение. Рентоплательщик должен исполнять все условия контракта вплоть до смерти рентополучателя. После получения из органов ЗАГС справки о смерти прежнего хозяина квартиры, рентоплательщик получает право подать заявление о снятии с собственности обременения. Он становится полноправным владельцем квартиры. Условия договора, его удостоверение и регистрация

¹ Селиванова А. Ю. Предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров // Проблемы в Российском законодательстве. 2012. № 2. С. 94.

Срок действия документа начинается с того момента, как сделка была оформлена нотариально и прошла госрегистрацию.

Список документов необходимых для составления и заключения договора ренты: Паспорта сторон. Правоустанавливающая документация на недвижимость, являющаяся основанием для распоряжения имуществом получателя ренты. Выписка из БТИ и техническая документация на квартиру. При необходимости письменное и нотариально заверенное согласие второго супруга на заключение сделки. Финансовые реквизиты получателя. Выписка из домовой книги. Все документы должны являться подлинниками ¹.

В заключении можно сформулировать ряд закономерностей:

1. Акт о ренте подразумевает передачу в собственность имущества одного гражданина на условиях выплаты пожизненного или постоянного содержания владельца этого помещения.

2. Сторонами соглашения могут являться физические лица, являющиеся дееспособными на момент подписания акта. В роли плательщика ренты также может выступать и юридическое лицо.

3. Основными условиями заключения договора ренты считаются: ее предмет, размер выплат и сроки действия соглашения.

4. Договоренность имеет бессрочный характер.

5. Процедура оформления соглашения регламентирована законодательством и в обязательном порядке требует составления письменной формы соглашения, а также проведение обязательного заверения сделки.

6. Для заключения договора потребуются установленный список документации.

7. Срок действия договора начинает исчисляться с момента его составления и регистрации в Росреестре.

Образец составления договора пожизненной ренты квартиры представлен в ПРИЛОЖЕНИИ А.

¹ Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1. С. 34.

Для осуществления государственной регистрации договора пожизненной ренты надо подготовить и представить все необходимые для этого документы: заявление в Росреестр на госрегистрацию договора пожизненной ренты; оригиналы и копии паспортов участников сделки; согласие супругов плательщика и получателя на совершение сделки, заверенное нотариально; документы, удостоверяющие право получателя на собственность; копия лицевого счета и выписку из домовой книги на рентополучателя; справка о стоимости квартиры; кадастровый паспорт на помещение и экспликацию; заверенный нотариусом договор; оплаченная квитанция госпошлины.

При несоблюдении прав плательщика, рентополучатель обязан будет возместить ему причиненный имущественный ущерб. Если нарушение происходит систематически, то должник вправе потребовать расторжения соглашения в судебном порядке путем подачи искового заявления.

Также плательщик может воспользоваться защитными средствами при заключении подобной сделки, к примеру, страхованием свои прав.

Практически во всех нормах, посвященных пожизненной ренте, четко прослеживается позиция законодателя, направленная на максимально полное обеспечение и защиту интересов получателя ренты. Это касается и расторжения договора пожизненной ренты¹. Договор пожизненной ренты может быть расторгнут в одностороннем порядке. Такое право закон предоставляет только ее получателю. Плательщик же, однажды приняв на себя соответствующие обязательства, не вправе от них отказаться.

Статья 599 ГК РФ предусматривает основания, при наличии которых по требованию получателя договор пожизненной ренты может быть расторгнут. Часть 1 указанной статьи гласит: в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Здесь в первую очередь необходимо уяснить, какие же нарушения договора признаются существенными. Ответ на этот вопрос дает ст. 450 ГК РФ.

¹ *Перегудова Д.А.* Указ. соч. (дата обращения: 29.09.2017).

Согласно ч. 2 указанной статьи существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора¹.

Существенное нарушение договора – это такое нарушение, которое влечет для другой стороны невозможность достижения цели договора (ст. 450 ГК РФ). При этом понятие существенности основано, прежде всего, на применении экономического критерия.

Главным фактором подспорья здесь может являться оспоримость сделки – в силах суда и нынешних законов и порядков ГК РФ не признавать сделку действующей. А сомневаться в этом суд может по следующим статьям ГК РФ: сделка лиц, которые не обладают необходимыми правами или превышающие свои правоспособности (ст. 173); заблуждение лица при совершении сделки (ст. 178); обман, угроза юридического лица для совершения сделки признана серьезным нарушением (ст.179). Часто договор расторгают из-за того, что имуществу было необходимо провести косметический ремонт ввиду проблем с сантехникой (могли происходить протечки с верхних этажей), а плательщик даже не позаботился о решении этих проблем. Получатель также имеет право компенсировать полученный моральный ущерб.

В случае признания судом стороны получателя выигрышной стороной, собственность, которая раньше была выдана под выплату ренты имущества, вновь переходит к нему, и он получает право на ее использование. Повреждение имущества при бесплатном отчуждении, кроме вышеописанных моментов, существует еще один «пунктик»², гласящий о повреждении имущества – договор может содержать некоторые условия, в которых прописан этот момент, но если их там нет, собственник будет сам оплачивать нанесенный ущерб. Также на стороне собственника может быть законодательство. Так

¹ *Маркова О.А.* Договор ренты в российском гражданском праве. М.: Юридический центр, 2014. 401 с.

² *Суханов Е.А.* Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право. 2014. С. 243.

называемый риск случайной гибели подразумевает собой именно ущерб физического лица, а не злокачественность уже купленной недвижимости или вещи. Получается, что при переходе поврежденного «объекта», с учетом существования риска случайной гибели, ответственным лицом остается тот собственник, который изначально владел имуществом, передаваемое в несоответствии со сказанным в договоре.

Существуют 2 нюанса: Императивный способ возлагает риск на юридическое лицо, при этом условия договора не могут быть изменены. В ГК РФ сказано, что в случае риска случайной гибели ответственность будет нести та сторона, что выплачивает ренту, но только если квартира бесплатно передавалась для выплаты ренты. Если способ диспозитивный, то условия договора все же можно изменить – риск распределяется между обеими сторонами по обоюдному согласию. В ст. 459 ГК РФ указано: когда купля-продажа не учитывается в договоре и был нанесен физический ущерб товару или имуществу, последнее будет переходить к покупателю, если сторона продавца будет уверена во всех соблюденных со своей стороны обязательствах.

Существует некоторая условность, касающаяся размера пожизненной ренты, которая должна быть согласована с прожиточным минимумом на душу населения (это правило действует с условием того, что местонахождение указанного в договоре имущества указано в самом договоре – в другом случае, прожиточный минимум на душу населения будет просчитываться по всей Российской Федерации, а не только в области или регионе). При росте прожиточного минимума вырастает и сумма размера выплаты ренты. Если договор не несет в себе условия, указывающие на размер выплаты, он будет недействителен. Сам платеж осуществляется бессрочно – рента является социальным содержанием человека, а не предпринимательским доходом.

2.2. Особенности правового статуса сторон по договору пожизненной ренты

В соответствии с гражданским правом, сторонами рентного соглашения выступают: получатель ренты (рентный кредитор) и ее плательщик (рентный должник). Плательщиком ренты является физическое или юридическое лицо, которое в состоянии обеспечить выплату оговоренного содержания и гарантировать исполнение всех обязательств, прописанных в договоре ренты.

Конститутивным признаком данного вида договора ренты является определение выплаты ренты на срок жизни получателя. Этим, прежде всего, и обусловлены особенности правового статуса сторон данного договора. Экономически плательщик ренты получает кредит (имущество получателя), а общий размер платы, включающий погашение основного долга (рента), зависит от того, сколько проживет другая сторона договора¹.

Плательщиком ренты может быть: Совершеннолетний гражданин, являющийся дееспособным на момент подписания договора.

Юридическое лицо (фирма, компания, акционерное общество), которое вправе заключать соглашение ренты, и это не будет противоречить его деятельности, прописанной в уставных документах². Подписывается соглашение руководителем или законным представителем компании на основании выданной нотариально заверенной доверенности.

После заключения соглашения рентный плательщик получает некоторые права и принимает на себя ряд обязательств.

Права и обязанности сторон договора ренты прописываются в стандартной форме акта ренты.

Права получателя пожизненной ренты:

¹ Гражданское право: В 2 т.: Учебник. // URL: http://kommentarii.org/2017/grazhdanskoe_pravo_2/page42.html (дата обращения 16.02.2018 г.)

² Белов В.А. Получатель ренты пережил плательщика ренты: правовые последствия для договора ренты // Жилищное право. 2015. № 11. С. 217.

- требовать от плательщика выплаты ренты своевременно и в полном размере;
- получить долю умершего получателя ренты (содольщика), если получателей ренты было несколько;
- требовать от плательщика в случае ненадлежащего исполнения им договора:
 - а) возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК РФ);
 - б) выкупа имущества по правилам, предусмотренным ст. 594 ГК РФ для выкупной цены постоянной ренты, либо расторжения договора и возмещения убытков (п. 1 ст. 599 ГК РФ).

Право на получение пожизненной ренты не переходит по наследству и не может быть передано уступкой требования при жизни получателя ренты ¹.

Заключение соглашения о ренте дает плательщику следующие права:

- оформить в собственность движимое и недвижимое имущество, которое является предметом соглашения;
- на распоряжение собственностью по собственному усмотрению, если заключен договор постоянной ренты;
- если соглашение является пожизненной рентой или пожизненным содержанием с иждивением, то на распоряжение собственностью будет необходимо согласие рентополучателя;
- при заключении сделки о постоянной ренте, на оспаривание ее условий в суде ².

Обязанности плательщика ренты. Наряду с правами плательщик после проведения сделки получает обязанности плательщика ренты по договору пожизненного содержания или иного вида. К таковым относятся:

¹ *Бородина П.А.* К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Вестник магистратуры. 2015. № 6-3. С. 45.

² *Борисов А. Б.* Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации (ч.1,ч.2,ч.3, ч.4) (постатейный) с постатейными материалами и практическими разъяснениями официальных органов: М., 2017. С. 55.

- оплата денежной компенсации в сумме, прописанной в соглашении ренты, и в том порядке, который был заранее оговорен;
- обеспечение имуществу то состояние, которое было на момент его переоформления (это необходимо для того, чтобы собственность не теряла своей стоимости), за исключением соглашения о постоянной ренте;
- оплата коммунальных услуг за квартиру;
- гарантирование рентополучателю проживания в помещении согласно договоренности;
- оплата налога на имущество физических лиц.

Всякая утрата или повреждение отчужденного имущества не освобождает плательщика от обязанности по выплате ренты (ст. 600 ГК)¹.

В судебной практике неисполнение плательщиком принятых обязательств, согласно содержанию ст. 310 и ст. 558 ГК РФ, может иметь следующие последствия:

При несвоевременном перечислении денежных средств рентодатель выплачивает неустойку, которая изначально прописана в договоре ренты. Либо она начисляется в соответствие со ст. 366 ГК РФ.

При систематическом неисполнении обязательств получатель ренты может обратиться в суд для расторжения соглашения. В этом случае, если имеется залог или задаток, то он останется в распоряжении рентополучателя.

Субъектный состав получателя ренты ограничен по сравнению с договором постоянной ренты: в роли получателя ренты может выступать только гражданин. Субъектный состав плательщика тот же: в роли плательщика могут выступать все субъекты гражданского права.

Риски несет плательщик ренты – гибель или повреждение имущества не освобождает плательщика от исполнения договора. В случае существенного нарушения договора со стороны плательщика получатель вправе требовать выкуп ренты и возмещение убытков. При бесплатной передаче имущества

¹ Гражданское право: Учебник под ред. Б.М. Гонгало. Указ. соч. С.234.

получатель ренты имеет право требовать возврата имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

В заключении можно сформулировать ряд выводов. Сторонами сделки являются рентный кредитор и рентный должник. Плательщиком может являться как физическое лицо, так и юридическое. Все стороны сделки должны быть совершеннолетними и дееспособными. Если в качестве плательщика выступает юридическое лицо, то его законный представитель должен иметь правильно оформленную и нотариально заверенную доверенность. В акте ренты прописаны права и обязанности плательщика ренты.

Под правами плательщика следует понимать те правовые действия, которые он может совершать в рамках подписанного соглашения. Основным правом плательщика является переоформление прав собственности на имущество на свое имя. Нарушение прав плательщика может привести к расторжению сделки с его стороны в судебном порядке, путем подачи искового заявления¹. Помимо прав в отношении плательщика установлен и ряд обязанностей. В качестве главных обязательств можно отметить: выплаты в пользу получателя ренты и плата за содержание жилого помещения².

Если плательщик нарушит свои обязательства или будет их исполнять не должным образом, то получатель ренты может потребовать выплату неустойки или обратиться в судебную инстанцию для возмещения причиненного ущерба (ст. 166 ГК РФ; ст. 310 ГК РФ; ст. 366 ГК РФ; ст. 558 ГК РФ).

В судебной практике нередко возникала ситуация, когда получатель ренты предъявлял иск о расторжении договора в связи с его нарушением, но умирал до окончания судебного разбирательства³. Время от времени суды прекращали производство по делу со ссылкой на то, что смерть получателя влечет прекращение договора пожизненной ренты. Верховный Суд РФ в

¹ Договор пожизненного содержания с иждивением // Типовые договоры <http://www.businesspravo.ru> (дата обращения 08.03 2018 г.)

² Кушнир И.В., Гражданское право, 2016 // URL: <http://be5.biz/pravo/g001/18.html> (дата обращения 23.03 2018 г.)

³ Залесский В.В. Обязательственное право. Гражданское право: учебник. Ч.2.М., 2013. С. 143.

Постановлении Пленума от 29 мая 2012 г. № 9 разъяснил, что в случае смерти получателя ренты, обратившегося в суд с требованием¹, о расторжении договора ренты, суд приостанавливает производство по делу, поскольку спорное правоотношение допускает правопреемство.

Пункт 2 ст. 599 ГК РФ включает дополнительную гарантию защиты интереса получателя: 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. Распространенное, хотя небесспорное, толкование указанного правила сводится к тому, что получателю воз вращается переданное имущество и отношения сторон прекращаются без каких-либо дополнительных выплат любой из сторон².

Такой подход основан на том, что санкция в виде изъятия имущества является карой за существенное нарушение, допущенное плательщиком, который утрачивает право на компенсацию рентных платежей, уплаченных до расторжения договора.

При заключении договора пожизненной ренты обе стороны подвергаются серьезным рискам. Просчитывая необходимость заключения договора ренты, следует оценить все его плюсы и минусы. Плюсы: рентополучатель имеет возможность расторгнуть контракт лишь в судебном порядке, тогда как, например, завещание, можно легко переписать; договор ренты регистрируется в Росреестре, поэтому рентополучатель перестает быть объектом пристального внимания «черных риэлторов» и других мошенников; заключаемое соглашение обоюдновыгодно: пожилой человек получает уход и дополнительный доход, продолжая жить в привычной обстановке, а плательщик при выполнении всех

¹ *Маркина М.В.* Последствия смерти плательщика ренты // *Наследственное право.* 2015. № 2. С. 114.

² *Гражданское право: Учебник под ред. Б.М. Гонгало.* Указ соч. С. 234.

условий приобретает собственное жилье¹. Минусы: плательщик должен ежемесячно перечислять определенную сумму получателю; при нарушении плательщиком срока выплаты платежей, получатель имеет возможность расторгнуть договор, а перечисленные до этого деньги возвращены плательщику не будут. Когда и как можно расторгнуть договор. Обычно контракт прекращает действие лишь после кончины рентополучателя, но есть возможности расторгнуть его и ранее.

В соответствии с названным договором допускается установление обязанности по осуществлению рентных платежей бессрочным образом или на срок жизни получателя. Следует иметь в виду, что пожизненные выплаты могут быть установлены на условиях содержания физического лица с иждивением. Целесообразным считается рассмотрение договора ренты, как понятие, элементы, содержание, виды. А также провести анализ различных ситуаций, возникающих касательно представленной темы в обществе сегодня.

Отношения можно разорвать, если:

1. Стороны достигли между собой согласия без каких-либо взаимных претензий. Соглашение о расторжении оформляется с соблюдением всех законодательных норм и заверяется нотариусом. Рентополучатель возвращает свое право собственности на жилье, а с плательщика снимаются все обязанности перед получателем.

2. Рентоплательщик нарушает свои договорные обязательства перед получателем. Такая ситуация решается через суд. Рентополучатель обращается в судебный орган с заявлением, и на время разбирательства плательщик имеет право прекратить выполнение свои обязанностей;

3. Договор признается недействительным. Такие ситуации встречаются, когда мошенники обманным путем склоняют пожилых людей к подписанию рентного договора². Их родственники выясняют, что граждан пожилого

¹ Желонкин С.С., Ивашин Д.И. Наследственное право: учебное пособие. М., 2014. С. 134.

² Бородина П.А. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Вестник магистратуры. 2015. № 6. С. 45.

возраста обманули или воспользовались их недееспособностью, и через суд добиваются признания неправомерности условий контракта;

4. Произошло повреждение недвижимости. Если владелец передает права на эксплуатацию своей недвижимости плательщику, а тот умышленно или неумышленно допускает ее повреждение или даже разрушение, то рентополучатель обращается в суд с заявлением о расторжении сделки и возвращении себе имущества. Стоимость ущерба включается в пожизненную ренту, а рентоплательщик и дальше будет обязан осуществлять предусмотренные договором рентные платежи.

Пожизненная рента может стать хорошим вариантом для решения проблем с отсутствием жилплощади. Конечно, для получения квартиры в свою полную собственность плательщику придется ждать кончины получателя ренты, а за это время рентоплательщик обязан соблюдать и выполнять пункты контракта, создать благоприятные условия для жизни пожилого человека, ни в чём его не ущемляя. При честном выполнении всех положений соглашения выгоду получают обе его стороны.

2.3. Договор пожизненного содержания с иждивением как вид договора пожизненной ренты

Договор пожизненного содержания с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты, поэтому на него согласно п.2 ст. 601 ГК РФ распространяются все положения параграфа 3 главы 33 ГК РФ, а также общие положения параграфа 1 этой главы, в том числе о нотариальном удостоверении договора, обременении рентой недвижимого имущества, обеспечении выплаты ренты и ответственности плательщика за просрочку выплат¹. Нельзя недооценивать значимость договора пожизненного содержания с иждивением,

¹ Толстова А.Е. Понятие и место договора пожизненного содержания с иждивением в системе гражданско-правовых договоров // Сборник научных трудов Sworld. 2011. Т. 14. № 2. С. 69.

который на сегодняшний день применяется, как один из инструментов социальной политики государства ¹. Так же этот договор дает возможность разрешить проблемы социальной защиты одиноких немолодых людей и инвалидов, не обладающих возможностью получать дополнительный доход ни от трудовой, ни от предпринимательской деятельности в силу своего возраста и здоровья. Несмотря на то, что в теории вопрос о правоотношениях по пожизненному содержанию с иждивением все время представлял интерес, имеется не мало пробелов и противоречий, что усложняет его практическое использование и дает обширные возможности для злоупотреблений ².

Таким образом, в настоящее время всестороннее и полное изучение договора пожизненного содержания с иждивением как разновидности договора ренты представляется необходимым и актуальным, что в последствии позволит найти решения отмеченных проблем.

По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин (получатель ренты) передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется предоставлять содержание с иждивением, которое может включать: обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Во избежание споров, которые характерны для отношений подобного рода, желательно, чтобы в заключаемом договоре были подробно определены обязанности плательщика ренты ³. Сказанное не означает, что предоставления, не указанные в договоре, но необходимые для достойного существования получателя, плательщик может игнорировать.

В договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением, при этом данная стоимость (в месяц) по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества

¹ Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 2014. С. 234.

² Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой. - М.: Юрайт, 2016. С. 536.

³ Кушнир И.В. Указ. соч. (дата обращения 23.03 2018 г.)

бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с Федеральным законом от 24.10.1997 № 134-ФЗ (ред. от 28.12.2017) «О прожиточном минимуме в РФ»¹ величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения жилого помещения, являющегося предметом договора (п.2 ст. 602 ГК РФ).

Плательщиками ренты (рентными должниками) могут быть любые граждане, коммерческие и некоммерческие юридические лица, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты². Такая способность является свойством фактического порядка и определяется в период 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).

Важное положение о том, что требования, связанные с пожизненным содержанием с иждивением, не подлежат зачету (ст.411 ГК РФ). Поэтому плательщик ренты не вправе зачесть в счет ренты, подлежащей выплате ее получателю, любые долги последнего перед ним (по договору займа). Это правило действует независимо от передачи имущества под выплату ренты за плату или бесплатно³. Кроме того, в целях обеспечения защиты интереса получателя на плательщика ренты возложена обязанность принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование имущества не приводило к снижению его стоимости

Предметом ренты с пожизненным содержанием может выступать только недвижимое как жилое, так и нежилое имущество, а пожизненная рента таких

¹ Российская газета. 1997. 29 окт.

² Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. С. 320.

³ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М., 2011. С. 308.

ограничений не имеет; договор пожизненного содержания с иждивением первоочередное предусматривает не финансовую выплату, а удовлетворение нужд получателя в одежде, жилье, питании и уходе.

Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением.

Договор ренты с пожизненным содержанием, регламентируют нормы статьи 601 ГК РФ, в соответствии с которыми гражданин, получающий ренту, передает недвижимое имущество в собственность плательщику ренты, а тот, в свою очередь, берет на себя обязанность о пожизненном содержании с иждивением этого гражданина либо третьего лица, указанного этим гражданином¹.

При составлении договора ренты с пожизненным содержанием должны быть учтены следующие критерии:

Плательщик ренты получает право собственности на объект недвижимости только с момента его государственной регистрации.

Договор пожизненной ренты составляется исключительно в письменной форме и обязательно заверяется у нотариуса по месту нахождения передаваемого имущества, после чего регистрируется в соответствующих органах. Государственная регистрация является институтом гражданско-правового принуждения.² Принуждение заключается в необходимости публичного признания и подтверждения прав и сделок соответствующими законодательству. Посредством такого признания права сделки приобретают юридическую силу.

Договор ренты подлежит расторжению, как по соглашению сторон, так и в судебном порядке, при этом, инициировать расторжение может любая из сторон. Заявление о расторжении договора можно подать в суд только после

¹ *Гуев А. Н.* Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации. М., 2015. 832 с.

² *Натаров С.В.* Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2007. № 5. С. 378.

получения письменного отказа одной из сторон либо в случае не получения такого отказа в срок, оговоренный в предложении о расторжении ¹.

Плательщиками ренты могут быть также и публичные субъекты, такие, как государство и органы местного самоуправления, от лица которых выступают соответствующие органы, обладающие специально созданными службами, оказывающими одиноким гражданам и инвалидам социальные услуги (уборка в квартире, приготовление пищи, различные медицинские и транспортные услуги) «в обмен» на заключение договора пожизненного содержания с иждивением.

Договор пожизненного содержания с иждивением должен состоять:

Обязательно указывается предмет договора – существенное условие, без согласования которого документ не может считаться заключенным. В этом пункте, как правило, указывают, какой именно объект получает плательщик ренты в собственность, при этом приводится его полная характеристика: адрес объекта, площадь, цели использования, имеющиеся технические документы. А также документы, подтверждающие право владения будущего получателя ренты этим объектом. Кроме того, в этом пункте договора отражается информация о наличии или отсутствии ареста, обременения, ограничения, а также цена объекта недвижимого имущества, определенная по соглашению сторон либо с помощью профессионального оценщика². Указывается определенный порядок предоставления пожизненного содержания с иждивением, а также размер рентного обеспечения – объем и состав содержания. Отражается, какие именно услуги или действия включаются в пожизненное содержание например: оплата коммунальных услуг, обеспечение получателя питанием, одеждой, медицинской помощью и другое. Также, в данном пункте определяется размер материальной помощи для каждого из видов услуг, указывается общая стоимость содержания в месяц. В договоре

¹ *Лаасик Э.Я.* Договор пожизненного содержания // Ученые записки Тартусского государственного университета Вып.84.// Труды юридического факультета, 2010. С. 165.

² *Маркова О.А.* Договор ренты в российском гражданском праве. М., 2014. С. 278.

должны быть отражены права и обязанности сторон. В данном пункте указывают полную информацию о том, какие права имеют стороны и что они обязаны делать в рамках договора. Порядок выкупа пожизненного содержания также отражается в договоре, перечисляются условия выкупа, подробный состав выкупной цены и способ ее возврата. Должна быть указана ответственность сторон за невыполнение или выполнение ненадлежащим образом условий договора.

В заключительном положении приводится такая информация, как: срок действия договора; необходимость его удостоверения у нотариуса и государственной регистрации; порядок подписания передаточного акта и недвижимое имущество, а также распределения расходов на оформление договора; другие положения, необходимые в отдельной ситуации. Правильно оформленный договор скрепляется подписями сторон и дополняется приложением документов, указанных в его пунктах ¹.

На территории города Москвы действует ГУП «Московская социальная гарантия», занимающееся организацией социального обслуживания инвалидов с выплатой им пожизненной ренты (дополнительной пенсии). Часто этот орган выступает ответчиком по искам о расторжении договоров пожизненного содержания с иждивением², а также по искам о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением, например, на основании ст. 177 ГК РФ³, поскольку договор пожизненного содержания был подписан в период болезненного состояния, когда отсутствовала возможность правильно ориентироваться в определенной обстановке, и истец не был способен понимать значения своих действий и руководить ими.

Согласно общему правилу, установленному ст. 602 ГК РФ, все расходы по жилищно-коммунальным услугам, в том числе расходы на капитальный

¹ Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1. С. 34.

² Определение Кузьминского районного суда города Москвы от 11.03.2012 по делу № 2-891/2012// URL: <http://sudact.ru/regular/doc/xxxrbaaFх1WX/> // (дата обращения: 05.04.2018).

³ Решение Бабушкинского районного суда города Москвы от 05.07.2016 по делу № 2-272/13// URL: <http://socrenta.ru/d/916873/d/b9.pdf/> // (дата обращения: 05.04.2018).

ремонт жилья, переданного под выплату ежемесячного содержания с иждивением, несет плательщик ренты¹. Кроме того, после получения свидетельства о праве собственности на жилое помещение из Федеральной регистрационной службы лицевой счет на оплату жилищно-коммунальных услуг подлежит переоформлению расчетно-кассовой организацией на него как нового собственника жилья. Данная позиция основана на том, что в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017)² обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме лежит на собственнике жилого помещения с момента возникновения права собственности.

Исходя из судебной практики, где спор возник в отношении неисполнения договора пожизненной ренты (применим к договору пожизненного содержания с иждивением на основании п.2 ст.601 ГК РФ). Истица обратилась в суд с иском о расторжении договора пожизненной ренты и признании за ней права собственности на квартиру, указав, что она заключила с ответчицей договор, в соответствии с условиями которого та обязалась выплачивать ей пожизненную ренту в размере 2000 рублей ежемесячно, оплачивать расходы, превышающие обязательные ежемесячные платежи по жилищно-коммунальным услугам, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом дома, в том числе капитальным. Однако ответчица, частично выплачивая суммы ренты, уклоняется от выполнения иных обязанностей по договору, а именно: не производит косметический ремонт квартиры, не посещает ее в медицинских учреждениях при ее госпитализации, не оплачивает жилищно-коммунальные услуги. Решением районного суда в удовлетворении исковых требований было отказано в полном объеме. В поданной истицей кассационной жалобе она просила отменить решение суда, полагая его

¹ *Попов Н.В.* Человек и закон. Правовые проблемы развития пенсионного обеспечения и пожизненной ренты в России// Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2015. №1. С. 27.

² Российская газета. 2005. 12 янв.

неправильным¹. Судебная коллегия не нашла оснований для отмены решения суда первой инстанции и указала, что истцом не доказаны обстоятельства неполучения от ответчицы такого содержания, на которое она рассчитывала при заключении договора, а основания, при наличии которых по требованию рентополучателя договор пожизненной ренты может быть расторгнут в судебном порядке, предусмотрены статьей 599 ГК РФ.

К существенным нарушениям условий договора, применяя аналогию закона, исходя из положений статьи 593 ГК РФ, можно отнести случаи, когда плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором; плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты; плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором; недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами, а также другие случаи, предусмотренные договором².

При этом судом обоснованно отмечено, что доводы истицы о неисполнении ответчицей обязанности по проведению косметического ремонта в квартире не служат основой для расторжения договора, поскольку не подтверждают существенного нарушения ответчицей его условий. В соответствии с п.1.7 договора его предметом является обязательство плательщика ренты в обмен на полученное имущество ежемесячно выплачивать получателю ренту в виде денежной суммы, а также обеспечивать должный уход за получателем ренты в случае, если этого потребует состояние его здоровья. Факт оплаты истцом услуг ЖКХ, также не является существенным нарушением ответчицы условий договора, так как оплата услуг

¹ Селиванова А.Ю. Предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров // Проблемы в Российском законодательстве. 2012. № 2. С. 94.

² Ситдикова Л.Б., Токарева К.Г. Выкуп как особый способ расторжения договоров постоянной и пожизненной ренты // Нотариус. 2011. № 1. С. 44.

ЖКХ не относится к обязательствам плательщика ренты перед получателем ренты, а является обязанностью ответчицы как собственника жилья. В связи с чем за неисполнение собственником помещения своих обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг законом предусмотрена иная ответственность¹. Данный договор подлежит нотариальному удостоверению под страхом его недействительности (ст.584 ГК РФ)², а на договоры, заключенные до 01.03.2013, распространялось также требование об их государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе РФ. Договор пожизненного содержания с иждивением является одним из удобных способов обеспечить себе достойную старость, обеспечить себя уходом и лекарствами под старость лет, при этом размер ренты подлежит повышению с ростом минимального прожиточного минимума (п.2 ст.602 ГК РФ). Необходимо учитывать при заключении и исполнении договора пожизненного содержания с иждивением, следующие обстоятельства:

1. В данном случае нужно запомнить, что при подписании договора пожизненного содержания с иждивением, могут возникнуть что бывают эпизоды, когда получатель ренты обманываются в отношении самого существа данного договора³, что также является основой для обращения с требованием в суд о признании договора недействительным и использовании последствий его недействительности.

2. Положения ГК РФ о договоре пожизненного содержания с иждивением также не требуют от плательщика ренты личного исполнения обязанности по предоставлению содержания, но теме не менее имеют место

¹ Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 29.09.2016 № 33-14808/16. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/35257808/> (дата обращения: 05.04.2018).

² *Дакашев М. Ж.* Понятие и существенные условия договора ренты // Молодой ученый. 2016. №30. С.307-309. URL <https://moluch.ru/archive/134/37654/> (дата обращения: 05.04.2018).

³ Апелляционные определения: Рязанского областного суда от 18.09.2016 №33-1967/2016, Ленинградского областного суда от 27.11.2016 №33-5570/2016. URL: <http://pravoektb.ru/stati/riski-rastorzheniya-sudom-dogovora-renty-dokazatelstva-renty/> (дата обращения: 05.04.2018)

случаи, когда суды прямо указывали на то, что реализацию этих обязательств третьим лицом обязано совершаться только с согласия получателя ренты, которое в договоре обязано предусматриваться¹.

3. Не теряет актуальности позиция Верховного Суда РФ (вопрос 15 Обзора судебной практики ВС РФ за I квартал 2004 года (иные правовые вопросы)), утвержденного Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23.06.2004 и 30.06.2004², договор пожизненного содержания с иждивением не является безвозмездным, так как по условиям договора плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п.1 ст. 601 ГК РФ), а поскольку все расходы по договору пожизненного содержания с иждивением производятся за счет общих доходов супругов, то недвижимое имущество, приобретенное на основании договора, является их совместной собственностью³.

4. Обременение жилого помещения договором пожизненного содержания с иждивением (ренты) означает, что в силу ст. 604 ГК РФ отчуждение, сдача в залог, иные способы обременения такого жилья допускаются только с предварительного согласия получателя ренты (письменного и нотариально заверенного). В случае отчуждения обремененного имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Третье лицо, ставшее собственником обремененной рентой недвижимости, автоматически делается плательщиком ренты и не сможет избавиться от обременения, даже если не было осведомлено о его наличии. В случае смерти плательщика ренты ранее смерти ее получателя принадлежащее ему жилое помещение входит в состав наследства в соответствии с законом или завещанием, при этом смерть плательщика ренты по договору ренты не является основанием прекращения договора ренты, а

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2014 по делу № 33-13936// <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=685607#007727824892540869> (дата обращения 27.03.2018 г.)

² Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. №11

³ Толстова А.Е. Указ. соч. С. 74.

обязанности плательщика ренты по договору ренты входят в состав наследства¹. Необходимо учитывать, что отмена государственной регистрации договоров ренты не обозначает отмену государственной регистрации и далее перехода права на жилое помещение как объекта недвижимости. В связи с чем есть вероятность доверить нотариусу, удостоверившему данный договор, показать заявление и иные необходимые для совершения регистрационных действий документов в Федеральную регистрационную службу, а также принять и передать их сторонам договора (статья 86.2 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11 февраля 1993 г. № 4462-1) (в ред. от 31.12.2017)².

5. Поскольку целевой аудиторией рекламы услуг по заключению договоров пожизненного содержания с иждивением являются одинокие люди пожилого возраста, чаще всего с ограниченными физическими возможностями, в ст. 30 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ (в ред. от 31.12.2017) «О рекламе»³ проговорено, что реклама услуг по заключению выше указанных договоров не обязана указывать выражения благодарности физическими лицами, при заключении договоров, а также утверждение о том, что он обладает преимуществом перед завещанием жилья и упоминание о подарках для лиц, принявших решение о заключении договоров. Вышеуказанная статья помимо всего включает запрет порицания членов семьи и близких родственников возможного потребителя таких услуг, якобы не заботящихся о нем, которое часто используют мошенники, пытающиеся отнять жилье у одиноких, нуждающихся в помощи граждан.

¹ Определение Московского городского суда от 06.08.2010 № 4г/1-6816, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28.03.2011 по делу № 33-8334/2011. URL: <http://5898523.ru/sudebnye-spory-po-dogovoru-pozhiznennogo-soderzhaniya-s-izhdiveniem-rente/> (дата обращения: 05.04.2018).

² Российская газета. 1993. 13 март.

³ Российская газета. 2006. 15 март.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Исследование рентных отношений становится более действенным, если оно иллюстрируется анализом правоприменительной практики, прежде всего, судебной. В случае спора суды нередко принимают сторону пожилых людей, желающих расторгнуть договор. В данном случае здесь играет роль человеческий фактор. И если доказательств, что договор исполнялся, не будет представлено, он будет расторгнут.

В качестве иллюстрации разрешения спорной ситуации может служить пример из судебной практики, подтвержденный Апелляционным определением Московского городского суда от 28 сентября 2015 г. по делу № 33-35413. Стороны заключили договор ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением. В общей сложности пенсионер должен был получать по договору 4000 р. ежемесячно (включая покупку одежды и уход). Но должного ухода он не увидел, ремонт делал сам, коммунальные платежи оплачивал также за свой счет. Потому и потребовал расторгнуть договор. В результате договор был расторгнут, пенсионер вернул свою квартиру, а плательщик ренты остался ни с чем¹. При этом, мнение суда представляется верным, поскольку оно сводилось к следующим моментам:

1. По закону договор пожизненной ренты можно расторгнуть, если его условия серьезно нарушены. Документами подтверждено, что истец за свой счет поменял окно в квартире и оплачивал коммунальные платежи. Свидетели подтверждают, что истец не получал должного ухода и содержания. За все время истца только два раза провожали в больницу и к родственникам. Это означает, что договор нарушен.

2. У ответчика нет документов, подтверждающих выполнение обязанностей, так, чеки на продукты не подтверждают их передачу истцу, а

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 28 сентября 2015 г. по делу № 33-35413 // URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN=641072#04943022476908612> (дата обращения 25.03.1918)

последние расписки в получении денег датированы 2009 годом. Нет доказательств, что ответчик и далее давал деньги истцу и осуществлял за ним уход, а пенсионер отказывался брать деньги.

Все изложенное дает основание расторгнуть договор ренты, право собственности на квартиру переходит обратно к ее прежнему хозяину.

Очевидно, что, не имея документов, подтверждающих выплату денег и осуществление ухода, не приходится рассчитывать на успех в деле. Ведь одним словам никто не поверит, а если расписок нет, и пенсионер утверждает, что денег ему не давали, не помогали в быту, то суд примет его сторону. Понятно, что пожилых людей хотят защитить, а если еще нет доказательств исполнения договора, то почти нет сомнений, что решение будет в пользу получателя ренты.

Теперь другая сторона вопроса. Человек может передумать расставаться со своим жильем, и он перестанет пускать плательщика ренты, дабы не дать ему свои обязанности исполнить. Естественно, это и будет поводом расторгнуть договор. Поэтому нужно грамотно сформулировать все условия, чтобы к плательщику ренты сложно было придраться. Так, Определением Ленинградского суда от 26 августа 2015 г. № 33-4193/2015 было отказано в расторжении договора ренты, отметив, что стороны согласовали в договоре пункт следующего содержания: «по требованию получателя ренты возможна замена содержания с иждивением в натуре на выплату периодических платежей»¹.

Согласно Определения Конституционного Суда РФ от 20 марта 2014 г. № 536-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Сечкиной Марии Андреевны на нарушение ее конституционных прав положениями пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации» истица открыла в банке счет и регулярно перечисляла для получателя ренты деньги. Квитанции, чеки и даже журнал, со всеми росписями в получении денег были

¹URL: <http://pravoektb.ru/stati/riski-rastorzheniya-sudom-dogovora-renty-dokazatelstva-renty> (дата обращения 26.03. 2018)

представлены в суд. Какое-то время получателя ренты все устраивало, но затем пенсионерка перестала пускать плательщика ренты в свою квартиру и потребовала по суду расторгнуть договор. Факт того, что пенсионерка не пускала в свою квартиру, чтобы в ней убраться, доказан, и сама женщина это не отрицает. Так что заключать договор ренты можно, нужно только максимально четко и подробно сформулировать все условия и сохранять все чеки, квитанции и расписки о перечислении денег. Тогда можно будет чувствовать себя уверенно, и не зависеть от смены настроений другого человека. Суд может отказать в удовлетворении требований получателей ренты о расторжении договора пожизненной ренты, по которому квартира была отчуждена за плату, если плательщик ренты надлежащим образом выполняет свои обязательства по договору и договор не предусматривает обязанность ответчика оплачивать жилищно-коммунальные услуги и ремонт квартиры в счет рентных платежей.¹

В соответствии с п. 60 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01 июля 1996 г. (в ред. от 24.03.2016) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» - спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных п. 2 ст. 452 ГК РФ².

В Определении Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 5-КГ15-103 «О расторжении договора пожизненной ренты, возврате квартиры в собственность» норма п. 2 ст. 597 ГК РФ устанавливает минимальные требования к размеру пожизненной ренты³, определенному сторонами в договоре пожизненной ренты, который предусматривает отчуждение

¹ URL:http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=387508#016802020_553402874. (дата обращения 20.03.2018)

² Российская газета. 1996. 13 авг.

³ URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=441907#03589663567826482>. (дата обращения 22.03.2018)

имущества бесплатно¹. Определением ВС РФ от 09 октября 2012 г. № 24-КГ12-2 в деле о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, указали, что смерть плательщика ренты не является основанием для прекращения обязательств пожизненного содержания с иждивением¹.

Замена содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей без доказанного волеизъявления на эту замену получателя ренты является существенным нарушением условий договора пожизненной ренты на условиях содержания с иждивением достаточно подробно рассмотрено в определении Верховного Суда РФ от 02 октября 2012 г. № 5-КГ12-51².

Суд должен оценить, понимал ли получатель ренты, заключая договор пожизненной ренты, под термином «упущенная коммерческая выгода» рыночную стоимость квартиры за минусом расходов, связанных с исполнением договора, что достаточно подробно рассмотрено в Определении ВС РФ от 17.08.2010 № 5-В10-50³.

Определением Конституционного Суда РФ от 16 февраля 2012 г. № 318-О-О утверждается, что суд, расторгая договор пожизненной ренты, не вправе возвратить имущество получателю ренты, если оно было передано плательщику ренты за плату⁴.

Если получатель ренты передал плательщику ренты имущество за плату, как указано в Определении Верховного Суда РФ от 12 января 2010 г. № 5-В09-138, то суд при рассмотрении дела, и расторгая договор пожизненной ренты по требованию получателя ренты⁵, должен произвести выкуп ренты на

¹ URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=305079#09943656185425809>. (дата обращения 22.03.2018)

² URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70149254>. (дата обращения 22.03.2018)

³ URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1696466> .(дата обращения 22.03.2018)

⁴ URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=260014#09264038714660876>. (дата обращения 22.03.2018)

⁵URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=138349#08623988918827374>. (дата обращения 26.03.2018)

условиях, предусмотренных ст. 594 ГК РФ, определяющей выкупную цену постоянной ренты, или расторгнуть договор и возместить убытки.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной» признано не соответствующим Конституции РФ положение ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 19 июня 2000 г. № 82-ФЗ (в ред. от 28.12.2017) «О минимальном размере оплаты труда»¹, предписывающее рассчитывать платежи по договору пожизненной ренты с 1 января 2001 г., исходя из базовой суммы, равной 100 рублей². Исходя из положений ст. 583 ГК РФ по спорам о расторжении договоров ренты, как указано в Определении Верховного Суда РФ от 22 марта 2016 г. № 16-КГ16-1 бремя доказывания того, что обязательства по договору исполнялись надлежащим образом, лежит на ответчике – плательщике ренты³.

Рассмотрим один из примеров судебной практики, где суд отклонил довод ответчика (плательщика ренты) о том, что уплата им налога на имущество (квартиру) доказывает факт ее передачи ответчику по договору пожизненной ренты за плату, и в Определении Московского городского суда от 09 декабря 2015 г. № 4г-13234/2015/ пояснил, что платежное поручение свидетельствует об уплате налога на недвижимость ответчиком как собственником жилого помещения⁴.

Суд отказал в удовлетворении требования о расторжении договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, поскольку плательщики ренты исполняли условия договора в полном объеме и надлежащим образом, истец получал надлежащее исполнение по договору и не был лишен каких-либо благ, предусмотренных его условиями. По мнению суда, истец заключает договор

¹ Российская газета. 2000. 21 июн.

² Российская газета. 2008. 17 дек.

³ URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1696466>. (дата обращения 26.03.2018)

⁴ URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=973721#07619305066332669>. (дата обращения 26.03.2018)

ренты с тем, кому он доверяет, поэтому нарушения условий договора, влекущие его расторжение, должны быть только существенными; существенным нарушением договора необходимо считать нарушение, которое влечет для получателя ренты такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Из представленных ответчиком документов, показаний свидетелей следует, что договор ренты сторонами исполнялся, ответчиками осуществлялся уход за получателем ренты, в частности оплачивались услуги по оказанию медицинской помощи и госпитализации. Кроме того, как показала судебная практика Московского городского суда, а более конкретно можно рассмотреть данный случай в Определение Московского городского суда от 08 декабря 2015 г. № 4Г-10576/2015, где суд принял во внимание, что получатель ренты не предъявлял требования, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договору ренты ¹, в период с 2002 г., в котором был заключен договор, по 2014 г.

Если квартира передана по договору пожизненной ренты за плату, то положения п. 2 ст. 597 ГК РФ, как указано в Определении Московского городского суда от 19 февраля 2015 г. № 4Г/7-838/15 ², и правила действующие с 01 декабря 2011 года, на такие правоотношения не распространяются. Из п. 2 ст. 597 ГК РФ следует, что платежи по договору пожизненной ренты привязаны к величине прожиточного минимума только в том случае, если имущество под выплату ренты передавалось бесплатно, что и утверждает в данном разобранном случае Апелляционное определение Московского городского суда от 10 ноября 2015 г. по делу № 33-41191/2015 ³.

Суд отказался расторгнуть договор пожизненной ренты, заключенный между истцом и ответчиком, поскольку истец не доказал факт существенного

¹ URL: <http://base.garant.ru/138738559/> (дата обращения 26.03.2018)

² URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=903131#0808219298333346> // (дата обращения 26.03.2018)

³ URL: <http://legascom.ru/praktika-mosgorsud/1943-praktika-po-sporam-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyakh-soderzhaniya-s-izhdiveniem/> (дата обращения 29.03.2018)

нарушения ответчиком условий договора: ответчик исполняет свои обязательства надлежащим образом и оплачивает коммунальные и рентные платежи. Ответчик правомерно отказался удовлетворить претензию истца об увеличении рентных платежей на основании п. 2 ст. 597 ГК РФ, поскольку согласно договору ренты квартира была передана ответчику за плату. В Апелляционном определении Московского городского суда от 22 октября 2015г. по делу № 33-38530/2015 ¹ суд пояснил, что несогласие истца с размером рентных платежей не является основанием к расторжению договора; истец не лишен права в установленном законом порядке, в том числе судебном, требовать изменений условий договора.

Договор предусматривает оплату рентных платежей в денежном выражении, поэтому показания свидетеля об отсутствии помощи со стороны ответчика не могут свидетельствовать о существенном нарушении ответчиком условий договора. Истец не представил доказательств обращений к ответчику с требованием о проведении ремонтных работ в квартире и об отказе ответчика от их проведения.

Суд не принял во внимание довод истца о том, что с определенной даты ответчик не оплачивает счета за электроэнергию и истцу пришлось оплатить задолженность, поскольку отсутствуют доказательства получения ответчиком конкретной квитанции и отказа от ее оплаты; согласно справкам ОАО «Мосэнергосбыт» ответчик имеет не задолженность, а переплату по оплате электроэнергии.

На основании судебной практики Московского городского суда в деле, где ответчик допустил нарушения условий договора, которые являются существенными для истца с учетом его возраста (91 год) и состояния здоровья (вторая группа инвалидности), в связи с чем суд принял решение о расторжении договора ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением.

¹ URL: <http://base.garant.ru/138578994> // (дата обращения 29.03.2018 г.)

Ответчик не организовал получение истцом регулярной помощи, на которую тот рассчитывал при заключении договора ренты: продукты питания и лекарства для истца приобретает социальный работник, ответчик не осуществляет приготовление пищи, не оказывает помощь в проведении гигиенических процедур, навещает истца крайне редко. Ответчик стал оказывать регулярную материальную помощь истцу только после того, как от истца поступило предложение расторгнуть договор ренты, однако передача денежных средств получателю ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, исходя из сущности договора, не означает надлежащее исполнение этого договора. Истец заключал договор на оказание платных социальных услуг и оплачивал такие услуги, что подтверждается квитанциями; кроме того, истец представил квитанции об оплате им жилищно-коммунальных услуг, а также чеки об оплате по системе «Автоплатеж», что и указано в Апелляционном определении Московского городского суда от 14 октября 2015г. по делу № 33-37478/2015 ¹. Нарушения по выплате ренты, допущенные ответчиком, являются существенными, ведь истец лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора пожизненной ренты, утверждает Апелляционное определение Московского городского суда от 12 октября 2015г. по делу № 33-37350/2015 ², а именно - на ежемесячное получение денежных средств на свое содержание и оплату коммунальных услуг, в связи с чем у истца возникло право требовать расторжения договора и возврата квартиры, ранее принадлежавшей ему на праве собственности.

Юридически значимым обстоятельством при рассмотрении иска получателя ренты о расторжении договора пожизненной ренты является установление факта ненадлежащего исполнения ответчиком как плательщиком ренты своих обязательств по договору пожизненной ренты. Обязательства,

¹URL:<https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhonii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chislenu-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda>. (дата обращения 29.03.2018)

² Там же (дата обращения 29.03.2018)

предусмотренные договором в отношении оплаты коммунальных платежей, как утверждает Апелляционное определение Московского городского суда от 22 сентября 2015 г. по делу № 33-34350/2015¹ не являются обязательствами плательщика ренты перед получателями ренты; бремя содержания квартиры, оплаты налога и других платежей лежит на собственнике, который должен оплачивать жилье. Истец, который не является стороной договора пожизненного содержания с иждивением, не вправе требовать его расторжения, поскольку обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты, при этом получатель ренты при жизни не заявлял соответствующих требований достаточно подробно рассмотрено в Апелляционном определении Московского городского суда от 08 сентября 2015 г. по делу № 33-31860/2015². Установив, что ответчик ненадлежащим образом исполнял обязательства по договору пожизненной ренты (допускал просрочки зачисления рентных платежей, уплачивал их не в полном объеме, имел задолженность по платежам перед истцом, нерегулярно вносил платежи за квартиру), суд принял решение расторгнуть договор и возвратить переданную по нему квартиру в собственность истца.

Рассматривая спор, суд оценил такие доказательства по делу, как выписку по банковскому счету истца, представленный ответчиком контрольный расчет задолженности по рентным платежам и справку, выданную председателем правления ЖСК. Суд установил, что ранее в связи с нарушением ответчиком условий договора ренты истец обращался в суд с требованием о его расторжении; на основании определения суда производство по делу было прекращено в связи с отказом истца от иска. По мнению суда, в качестве примера рассмотрим Апелляционное определение Московского городского суда от 22 июля 2015 г. по делу № 33-25716/15, где указывается, что

¹URL:<https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhonii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda>. (дата обращения 29.03.2018)

² Там же (дата обращения 29.03.2018)

увеличенный размер рентных платежей, подлежащих выплате частями, не может расцениваться как плата за имущество по договору ренты; условие о передаче истцу суммы инвентаризационной стоимости квартиры в силу ее несоразмерности стоимости жилого помещения не может быть истолковано¹, как стоимость передаваемого имущества; следовательно, заключенный сторонами договор не является возмездным. Если дело о расторжении договора пожизненной ренты находилось в производстве суда несколько месяцев, то суд не имеет права вынести определение об оставлении дела без рассмотрения на том основании, что истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора. На дату вынесения судом определения об оставлении дела без рассмотрения оно находилось в производстве суда три месяца, в течение которых стороны не смогли добровольно урегулировать возникшие разногласия. У суда не имелось оснований полагать, что по данному делу имеется возможность добровольного урегулирования спора самими сторонами.

Изучая судебное разбирательство подобных дел можно выделить Апелляционное определение Московского городского суда от 06 апреля 2015 г. по делу № 33-11210, 2-7206/14², где в такой ситуации применение порядка досудебного урегулирования спора (п. 2 ст. 452 ГК РФ) нецелесообразно и не отвечает интересам сторон.

Ответчик не организовал получение истцом регулярной помощи, на которую истец рассчитывал при заключении договора ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением, поэтому суд удовлетворил иск о расторжении этого договора и возврате квартиры в собственность истца.

Ответчик нарушает условия договора ренты, которые являются существенными для истца с учетом его возраста и состояния здоровья: истец является инвалидом, пользуется ходунками и инвалидным креслом, не может передвигаться самостоятельно, нуждается в постоянной помощи в

¹URL:<https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhennii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda>. (дата обращения 29.03.2018)

² Там же (дата обращения 29.03.2018)

осуществлении гигиенических процедур, обеспечении питанием, регулярном приеме медицинских препаратов.

Дальнейшее изучение судебной практики по спорам о расторжении договора пожизненной ренты уже для юридических лиц достаточно подробно рассматривается в Апелляционном определении Московского городского суда от 06 апреля 2015 г. по делу № 33-11255, где суд установил, что продукты питания для истца приобретаются социальным работником, приготовление пищи осуществляется не ответчиком, а племянницей истца, помощь в осуществлении гигиенических процедур оказывается соседкой, инвалидность оформлялась с помощью социального работника; ответчик навещает истца раз в месяц, звонит раз в 10 дней, что не свидетельствует о выполнении ответчиком своих обязательств по оказанию истцу необходимой помощи. Доводы ответчика о том, что он перечислял денежные средства на счет истца в банке и осуществлял ремонт в квартире, не приняты во внимание, поскольку истец не имеет возможности в силу состояния здоровья снимать денежные средства со счета и распоряжаться ими; кроме того, истец заключил договор не в целях ремонта квартиры, а в целях получения необходимой помощи и ухода ¹. На основе проведенного анализа судебной практики можно сделать ряд выводов.

1. Включение в договор пожизненного содержания с иждивением стоимости материального обеспечения является обязательным, неотъемлемым условием этого вида договора.

2. После 01 декабря 2011 г. стороны договора пожизненной ренты должны привести условия договора относительно общего объема содержания в месяц в соответствие с положениями п. 2 ст. 602 ГК РФ в новой редакции.

3. При применении положений ст. 602 ГК РФ законодатель не связывает размер прожиточного минимума с категорией населения в зависимости от социально-демографической группы либо с природно-климатической зоной

¹URL:<https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhennii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda>. (дата обращения 29.03.2018)

4. Положения ст. 602 ГК РФ распространяются только на те договоры, которые предусматривают отчуждение имущества бесплатно.

5. Совместное проживание получателя ренты и плательщика ренты, а также наличие у последнего постоянного дохода не предусмотрены законодателем в качестве обязательных условий права на заключение договора пожизненного содержания с иждивением. Предлагается использовать следующие рекомендации, включенные в «Памятку об исковых требованиях, которые могут быть предъявлены в спорах по договору пожизненной ренты»¹:

Исковые требования

Основное: о расторжении договора пожизненной ренты или договора пожизненного содержания с иждивением.

Дополнительные: о снятии ответчика с регистрационного учета; о взыскании с ответчика денежных средств или убытков (в т.ч. задолженности по выплате ренты, по оплате жилищно-коммунальных услуг); о взыскании с ответчика компенсации морального вреда;

Если жилое помещение было передано ответчику бесплатно: о прекращении права собственности ответчика на жилое помещение или долю в жилом помещении; о признании права собственности истца на жилое помещение или долю в жилом помещении; о возврате истцу жилого помещения или доли в жилом помещении; о погашении записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о регистрации права собственности на жилое помещение или долю в жилом помещении на имя ответчика; о признании недействительным свидетельства на имя ответчика о праве собственности на жилое помещение или долю в жилом помещении.

Исходя из имеющейся судебной практики в подавляющем большинстве случаев иски о расторжении договоров пожизненной ренты, договоров пожизненного содержания с иждивением предъявляют получатели ренты.

¹ Разработано автором

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Договор пожизненной ренты.

Данное занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионального образования по направлению «Право и организация социального обеспечения».

Дисциплина: Гражданское право

Раздел: Договорное право

Форма занятия: лекция.

Методы обучения: словесный, информационно-обобщающий, практический, частично-поисковый.

Средства обучения: опорный конспект для обучающихся.

Цель: сформировать понятие о договоре пожизненной ренты, и его разновидности договоре пожизненного содержания, систематизировать фактические знания о договоре пожизненной ренты: правового положения сторон договора, его условия, цена, форма и структура.

Задачи:

- 1) разъяснить понятие договора пожизненной ренты, и его разновидности - договора пожизненного содержания, систематизировать фактические знания о договоре пожизненной ренты;
- 2) продолжить формирование формально-логического мышления и умения анализировать нормативно-правовые акты;
- 3) продолжать развивать умение конспектировать и формулировать, на основе приобретенных знаний собственные суждения и аргументы;
- 4) разрешение разногласий и конфликтных ситуаций путем переговоров и взаимных консультаций при заключении договора;
- 5) дальнейшее развитие практических навыков по договорной работе, судебной практикой, получения и анализа информации.

План занятия (80 минут)

1. Организационная часть (5 минуты).

1.1. Цель занятия (2 минуты).

1.2. Актуальность темы занятия (8 минут).

2. Основное содержание занятия (60 минут).

2.1. Понятие договора пожизненной ренты (10 мин.)

2.2. Сущность и значение договора пожизненной ренты (20 мин.)

2.3. Особенности договора пожизненной ренты (20 мин.)

2.4. Договор пожизненного содержания с иждивением (8 мин.)

2.5. Общий вывод (2 мин.)

3. Подведение итогов (10 минут)

3.1. Вопросы для закрепления материала (8 минут).

3.2. Общий вывод (2 минуты).

Ход занятия:

1. Организационная часть. Тема сегодняшней лекции: «Договор пожизненной ренты».

1.1. **Цель:** провести теоретико-правовой анализ понятия, элементов и особенностей договора пожизненной ренты. Нам необходимо выяснить права и обязанности по договору пожизненной ренты, а также порядок его заключения и расторжения. Провести анализ судебной практики (Запись в тетради темы урока, плана работы на уроке).

1.2. **Актуальность темы занятия,** обусловлена важнейшим фактором, влияющим на правовой режим договора пожизненной ренты - это особенность его заключения, согласованный порядок взаимодействия сторон в случае наступления форс-мажорных обстоятельств и пересмотра в связи с этим договорных обязательств.

В настоящее время в РФ регулирование нормативно-правовой направленности относительно договора ренты реализуется общими, а отдельные варианты соглашения – специальными нормами, закреплёнными в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации.

Важно отметить, что в соответствии с названным договором допускается установление обязанности по осуществлению рентных платежей бессрочным

образом или на срок жизни получателя. Следует иметь в виду, что пожизненные выплаты могут быть установлены на условиях содержания физического лица с иждивением. Целесообразным будет подробнее рассмотреть договор ренты (понятие, элементы, содержание, виды). А также проанализируем ситуации, возникающие касательно представленной темы в обществе сегодня.

2. Основное содержание занятия

Учащимся предлагается записать следующий материал:

2.1. Правовой механизм регламентации договора пожизненной ренты.

По договору пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением получателем ренты могут быть только гражданин либо несколько граждан. Права получателя постоянной ренты могут переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором. При этом права получателя пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением тесно связаны с его личностью и не могут быть уступлены или переданы по наследству.

Закрепление материала.

2.1.1. Какие особенности имеет договор пожизненной ренты?

2.1.2. Существенные элементы договора пожизненной ренты Вы знаете?

2.2. Права, обязанности сторон по договору пожизненной ренты и его подвиды договора пожизненного содержания.

По договору пожизненной ренты продавец передает в собственность покупателю жилое строение. Покупатель на основе заключенного договора, несет обязанности по уплате материального обеспечения, а так же предоставления жилища продавцу ренты. Данный вид договора порождает обязательства по выплатам, установленные на период жизни получателя ренты.

Далее рассмотрим правовые конструкции договора пожизненной ренты и его подвиды договора пожизненного содержания с иждивением.

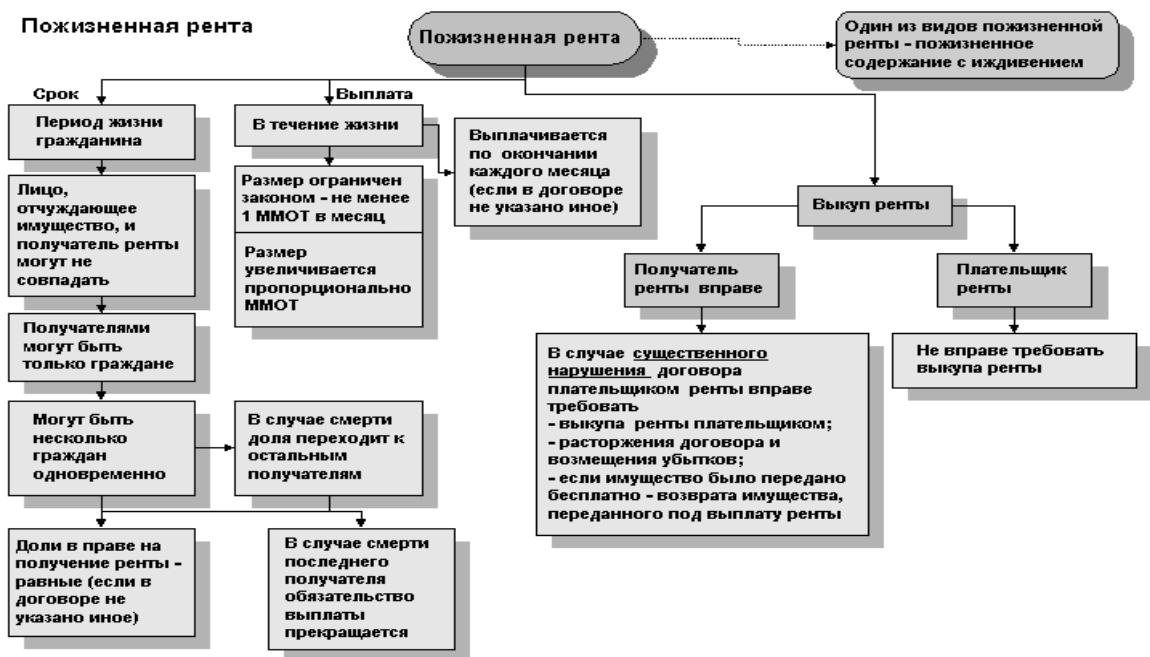


Рис.1. Элементы договора пожизненного содержания



Рис.2. Элементы договора пожизненного содержания с иждивением

Закрепление материала.

2.2.1. Назовите гарантии получателя и плательщика по договору пожизненной ренты?

2.2.2. Перечислите элементы договора пожизненного содержания с иждивением?

Закрепление материала.

2.3. Проблемы и последствия договора пожизненной ренты через анализ судебной практики.

В наших жизненных условиях необходимы твердые гарантии стабильности рентных обязательств. В ГК РФ в связи с этим предусмотрен ряд правил о форме и способах обеспечения стабильной выплаты ренты.

Инициаторами прекращения договорных отношений зачастую выступают получатели ренты. Их требования чаще облекаются в форму требования о расторжении договора в связи с существенным нарушением договорных обязательств плательщиком ренты, реже - в форму признания договоров недействительными. Явный перекоп правового регулирования в сторону защиты интересов получателя ренты приводит к тому, что практика пытается «уравновесить» интересы обеих сторон путем применения любых допустимых инструментов. К числу указанных инструментов можно отнести также решение вопроса о дееспособности получателя ренты в момент заключения договора путем исследования совокупности соответствующих доказательств, включая косвенные, либо решение вопроса о существенности того или иного нарушения договорных обязательств, допущенного плательщиком, опять же исходя из фактических обстоятельств дела¹.

Суды существенным нарушением договора признают невыплату плательщиком рентных платежей в течение нескольких месяцев подряд или выплату в меньшем размере, чем это предусмотрено договором, наличие задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в течение нескольких месяцев подряд, отсутствие материального обеспечения истца в виде питания, одежды, ухода. Однако, в каждом конкретном случае, при определении того, какие обстоятельства являются существенными, суд исходит из обстоятельств конкретного дела. Поэтому в договоре необходимо максимально подробно описывать объем предоставляемого содержания, права и обязанности сторон, существенные условия нарушения договора.

¹ Пахомов А. Купля-продажа с условием пожизненного содержания // Закон. 1998. №7. С. 120

Еще одной из наиболее частых причин возникновения споров является заявление получателя ренты или его родственников о том, что в момент заключения договора пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением, данное лицо не осознавало тех действий, которые совершает. В результате суд можем признать договор недействительным, а плательщик ренты, который добросовестно исполнял свои обязательства, обязан будет вернуть недвижимое имущество.

Таким образом, как показывает практика, договор ренты является весьма рискованным договором, применение которого вызывает множество проблем.

3. Подведение итогов.

3.1. Вопросы:

1. Понятие и предмет договора пожизненной ренты?
2. В какой форме производится выплата рентных платежей по договору пожизненной ренты и договору пожизненного содержания с иждивением?
3. Право требовать выкупа пожизненной ренты и в каких случаях?
4. Передаются ли по договору пожизненной ренты личные права по наследству, правоприменению, правотребованию.
5. В каких случаях в договоре пожизненного содержания с иждивением применяются правила пожизненной ренты?
6. С какого момента договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением считается заключенным?

3.2. Общий вывод:

Таким образом, существующие проблемы реализации договора ренты на настоящий момент связаны с процедурой заключения данного договора и с процедурой исполнения сторонами своих прав и обязанностей. Возникающие споры на основании анализа обстоятельств дела разрешаются судом на основе норм ГК РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ученые выявили тенденцию утраты популярности договора пожизненной ренты во взаимоотношениях между гражданами. Это условие указывает о наличии определенных проблем, которые тормозят применение данного правового института в отношениях между гражданами. Анализ гражданского законодательства России позволяет сделать вывод о недостаточном совершенстве нормативно-правовых предписаний, в том числе и норм, регулирующих отношения, возникающие на основе договора пожизненной ренты.

На основании проведенного исследования можно сделать ряд выводов.

Особенность ренты как вида гражданского договора состоит в том, что для обеспечения законности сделки, договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации. Если стороны нарушат данные требования, то договор пожизненной ренты будет считаться недействительным. Но при обращении к нотариусу не всегда можно получить весь тот объем информации, который является необходимым при заключении сделки. Нотариус, удостоверяющий сделку, обязан разъяснять сторонам их права и обязанности, что происходит не всегда.

Также определение размера ренты, который указан в договоре определяется гражданским законодательством, что является гарантией защиты прав получателя ренты и делает данную сделку законной. Но законодательство позволяет при формировании условий договора указывать не конкретную сумму, а устанавливать способ определения цены, опираясь на законодательство. Следовательно, получатель будущей ренты не имеет точной информации о ее размере и уже после заключения сделки зачастую оказывается в тяжелом положении и не имеет никаких способов защиты.

Кроме того, стороны договора пожизненного содержания не учитывают длящегося характера договора, вследствие чего затруднительно продумать все его условия.

Представляется, что п. 2 ст. 602 ГК РФ о том, что в договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением, противоречит сущности договора содержания, для которого ввиду его пожизненного характера заранее невозможно совершить такую оценку, разве что в расчете на месяц, и то возникнут вопросы об оценке нематериальной части содержания в виде ухода и иной заботы за получателем содержания.

Рента обременяет недвижимость, передаваемую под ее выплату. Если плательщик ренты продаст полученную по договору недвижимость третьим лицам, то обязательства по выплате ренты переходят на них. Права получателя пожизненной ренты тесно связаны с его личностью и не могут быть уступлены или переданы по наследству. При нарушении законных прав и интересов получателя ренты, суд будет рассматривать представленные требования только в случае прямого нарушения норм договора пожизненной ренты, заключенного сторонами.

При заключении договора должно соблюдаться установление всех требований, которые хотели бы видеть стороны для обеспечения личных интересов. Казалось бы, оснований для беспокойства нет – стороны добровольно заключили договор и обязаны выполнять его условия. Между тем, получатели ренты регулярно обращаются в суд с заявлениями о расторжении договора пожизненной ренты и возвращении жилища в собственность. Чаще всего такие требования основаны на доводах, что сумма ежемесячной денежной компенсации, выплачиваемая плательщиком ренты, не покрывает расходы получателя ренты по содержанию квартиры, а также о том, что стоимость спорного жилого помещения несоразмерно выше, чем предполагаемая сумма выплат.

Указанные выше обстоятельства свидетельствуют о наличии ряда проблем, которые не позволяют гражданам использовать договор пожизненной

ренды в полной мере и обеспечить надежную защиту своих прав, а следовательно, возникает недоверие к заключению подобных сделок.

Исследование показало, что положения действующего законодательства, регулирующего отношения в сфере пожизненного содержания с иждивением, нуждаются в дальнейшем развитии и совершенствовании для более надежной и эффективной защиты прав участников договора.

Для того, чтобы обеспечить надежную защиту прав сторон, и главным образом – рентополучателей, целесообразно предложить определенные гарантии.

1. Будет не лишним включить в ГК РФ такие нормы по защите сторон договора пожизненного содержания с иждивением, как запрет наложения взысканий на имущество, переданное по договору, а также на требование о содержании, но только в том объеме, который действительно необходим для нормальной жизни получателя содержания.

2. Обязанность плательщика по оплате и организации похорон получателя содержания должна быть установлена в «императивном виде». Это происходит из того, что договор «заканчивается со смертью» лица, получающего содержание. Если уж он заключил подобный договор, то ему, по всей видимости, больше не на кого надеяться в отношении организации похорон. При этом необходимо приравнять неисполнение данной обязанности к существенному нарушению договора с возможностью требовать его расторжения заинтересованными лицами (кем могут выступать родственники умершего, государство или те лица, на кого ранее плательщик составлял завещание). Таким образом, следует дополнить п. 1 ст. 605 ГК РФ положением о том, что обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью получателя содержания и осуществлением плательщиком его похорон.

3. Представляется, что можно усовершенствовать вариант формулировки ст. 603 ГК РФ о замене пожизненного содержания периодическими платежами. Например, устанавливать возможность такой замены, как соглашением сторон,

так и в виде своеобразного защитного механизма в случае неисполнения плательщиком своих обязательств, если только стороны не предусмотрят в договоре иного порядка такой замены. В настоящее время, по общим положениям ГК РФ, такое возможно только на основании судебного решения.

4. В виду неопределенности норм ГК РФ, регламентирующих обязанность по предоставлению содержания, на практике очень часто заключаются договоры пожизненного содержания с иждивением с весьма неконкретными условиями, что влечет разногласия между сторонами и увеличение количества судебных споров. Полагаем, что во избежание таких коллизий, насущной необходимостью является принятие на федеральном уровне Положения о договоре пожизненного содержания с иждивением, закрепляющего наиболее полный список обязательств плательщика ренты, конкретизация которого в дальнейшем производилась бы сторонами в договоре с учетом реальных потребностей рентополучателя.

В настоящее время как основание для того, чтобы задуматься над совершенствованием договора пожизненного содержания с иждивением по ГК РФ, можно выделить следующие проблемы договора пожизненного содержания с иждивением:

- стороны договора содержания не учитывают длящегося характера договора, вследствие чего плохо продумывают его условия;

- при отсутствии указания на то, кто из сторон оплачивает коммунальные услуги по недвижимости, передаваемой в соответствии с рассматриваемым договором, они распределяются между сторонами в равном соотношении;

- п. 2 ст. 602 ГК РФ о том, что в договоре должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением, противоречит сущности договора содержания, для которого ввиду его пожизненного характера заранее невозможно совершить такую оценку, разве что в расчете на месяц, и то возникнут вопросы об оценке нематериальной части содержания в виде ухода и иной заботы за получателем содержания.

В качестве рекомендаций по совершенствованию нормативно-правового регулирования рентных отношений предлагается следующее:

Во-первых, независимо от того за плату или бесплатно передается недвижимость законодательству следовало бы закрепить единообразный подход в вопросе составления передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче недвижимости.

Во-вторых, исключить возможность заключения договора пожизненного содержания с иждивением с социальными службами учреждениями и предприятиями социального обслуживания, органов исполнительной власти РФ и субъектов РФ. Полагаем функции по социальному обслуживанию пенсионеров и инвалидов подобные учреждения должны оказывать на безвозмездной основе.

В-третьих, законодательно закрепить право получателя ренты, по договору пожизненного содержания с иждивением, проживать в жилом помещении, переданном по договору, либо в ином жилом помещении, которое должно быть предоставлено плательщиком ренты, в том числе в случае повреждения жилья или иных обстоятельств, препятствующих нормальному проживанию. В-четвертых, предлагаем в качестве последствий признания гражданина безвестно отсутствующим закрепить в ст. 605 ГК РФ еще одно основание прекращения договора пожизненного содержания с иждивением. Полагаем, что указанные рекомендации по изменению положений законодательства в части регулирования отношений по пожизненному содержанию с иждивением способствовали бы развитию данных отношений.

В современных условиях рыночной экономики роль договора как юридического инструмента постоянно возрастает, что, в свою очередь, обуславливает необходимость совершенствования нормативного регулирования договора пожизненного содержания с иждивением. Поэтому проблемы правового регулирования пожизненного содержания с иждивением, нуждаются в дальнейшем более углубленном изучении.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Российская газета. 1994. 08 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017) // Российская газета. 1996. 06 фев.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 1997. 30 июл.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 28.02.2018) // Российская газета. 2015. 17 июл.

Федеральный закон от 06 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (в ред. от 23.06.2016) // Российская газета. 2011. 08 апр.

Федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (в ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 2006. 15 март.

Федеральный закон от 24 октября 1997 г. № 134-ФЗ «О прожиточном минимуме в РФ» (в ред. от 28.12.2017) // Российская газета. 1997. 29 окт.

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (в ред. от 31.12.2017) // Российская газета. 1993. 13 март.

Судебная практика

Постановление Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан

А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной» // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82568/ (дата обращения 29.03.2018)

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2008 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной» // Российская газета. 2008. 17 дек.

Постановление Конституционного Суда РФ от 26 октября 2017 г. № 25-П «По делу о проверке конституционности пункта 5 статьи 2 Федерального закона «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» в связи с жалобой гражданина А.И. Сушкова» // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_281568 (дата обращения 25.03.2018).

Определение Конституционного Суда РФ от 20.03.2014 г. № 536-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Сечкиной Марии Андреевны на нарушение ее конституционных прав положениями пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации» // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=387508#0173368389165651> (дата обращения 25.03.2018).

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01 июля 1996 г. (ред. от 24.03.2016) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 1996. 13 авг.

Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23 июня 2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Российская газета. 2012. 06 июн.

Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 23 июня 2004 г. «Обзор судебной практики ВС РФ за 1 квартал 2004 года (иные правовые вопросы)» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. №11.

Определение Конституционного Суда РФ от 20 марта 2014 г. № 536-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Сечкиной Марии Андреевны на нарушение ее конституционных прав положениями пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации» // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=387508#05451095964691455> (дата обращения 29.11.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 г. № 5-КГ12-51// Документ опубликован не был. // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70149254/>(дата обращения 29.03.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 09.10.2012 г. № 24-КГ12-2// Документ опубликован не был. // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=305079#01629622293841828> (дата обращения 22.01.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2010 г. № 5-В09-138 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1693922/>(дата обращения 29.03.2018)

Определение Верховного Суда РФ от 17.08.2010 г. № 5-В10-50// URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1696466/>(дата обращения 22.01.2018)

Определение Конституционного Суда РФ от 16.02.2012 г. № 318-О-О // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=260014#013016620766579923>(дата обращения 22.01.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 29.09.2015 г. № 5-КГ15-103// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=441907#05534323829725265>(дата обращения 25.03.2018).

Определение Верховного Суда РФ от 22.03.2016 г. № 16-КГ16-1// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB002&n=457359#006591360347059205>(дата обращения 25.03.2018).

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 17.10.2014 г. по делу № А60-30602/2014г. // URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RASVR&n=69444#035473219774441445> (дата обращения 25.03.2018)

Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 29.09.2011г. №33-14808/11// URL:<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SARB&n=22940#08898737632068332> (дата обращения 29.03.2018).

Апелляционные определения: Рязанского областного суда от 18.09.2016 г. № 33-1967/2016 г., Ленинградского областного суда от 27.11.2016 № 33-5570/2016.// URL: <http://sudact.ru/regular/doc/OEnJDCglANZr/> (дата обращения 29.03.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 06.04.2015 г. по делу № 33-11210, 2-7206/14 // URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 29.03.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 06.04.2015 г. по делу № 33-11255// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 29.03.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 22.07.2015 г. по делу № 33-25716/15// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 29.03.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 08.09.2015 г. по делу № 33-31860/2015// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=967661#07698350035160313> (дата обращения 05.04.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 28.09.2015 г. по делу № 33-35413.// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 05.04.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 12.10.2015 г. по делу № 33-37350/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 05.04.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 14.10.2015 г. по делу № 33-37478/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 05.04.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 22.10.2015 г. по делу № 33-38530/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 05.04.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 10.11.2015 г. по делу № 33-41191/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyah-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-> (дата обращения 05.04.2018).

Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2016 по делу № 33-13936 // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=685607#005714938981996376> moskovskogo-gorodskogo-suda/ (дата обращения 05.04.2018).

Определение Московского городского суда от 26.08.2015 г. № 33-4193/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj->

renty-v-tom-chisle-na-usloviyax-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/ (дата обращения 06.04.2018).

Определение Московского городского суда от 09.12.2015 г. № 4Г-13234/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyax-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 06.04.2018).

Определение Московского городского суда от 08.12.2015 г. № 4Г-10576/2015// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyax-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/>(дата обращения 05.04.2018).

Определение Московского городского суда от 19.02.2015 г. № 4Г/7-838/15// URL: <https://pravo163.ru/spor-o-rastorzhenii-dogovora-pozhiznennoj-renty-v-tom-chisle-na-usloviyax-soderzhaniya-s-izhdiveniem-na-osnovanii-sudebnoj-praktiki-moskovskogo-gorodskogo-suda/> (дата обращения 05.04.2018).

Определение Кузьминского районного суда города Москвы от 11.03.2012 г. по делу № 2-891/2012 // Документ опубликован не был.// <http://sudact.ru/regular/doc/xxxrbaaFх1WX/> (дата обращения 25.03.2018).

Решение Бабушкинского районного суда города Москвы от 05.07.2016 г. по делу № 2-272/13// URL: <http://socrenta.ru/d/916873/d/b9.pdf>. (дата обращения 25.03.2018).

Определение от 26.08.2015 № 33-4193/2015 г. // URL: <http://pravoektb.ru/stati/riski-rastorzheniya-sudom-dogovora-renty-dokazatelstva-renty/>(дата обращения 25.03.2018).

Литература

Амфитеатров Т.Н. О праве личной собственности // Закон и право № 6 2012 г. С.122.

Ахметьянова З.А. Вещное право: Учебник. М.: Статут, 2011. 122 с.

Белов В.А. Получатель ренты пережил плательщика ренты: правовые последствия для договора ренты // Жилищное право. 2015. № 11. С. 217.

Борисов А. Б. Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации (ч.1,ч.2,ч.3,ч.4) (постатейный). М.: Книжный мир, 2017. 321 с.

Бородина П.А. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора аренды // Вестник магистратуры. 2015. № 6-3 С. 45.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 2011. 847 с.

Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 543с

Недорезов В.С. Гражданско-правовое регулирование рентных отношений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. 27 с.

Гуев А. Н. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации / А.Н. Гуев. М.: ИНФРА-М, 2015. 832 с.

Дакашев М.Э. Понятие и существенные условия договора аренды // Молодой ученый. 2016. № 30. С. 307-309.

Договор пожизненного содержания с иждивением // Типовые договоры // URL: <http://www.businesspravo.ru> (дата обращения 08.03 2018)

Емелькина И.А. Теоретические проблемы вещных прав на недвижимое имущество. Саранск: Изд-во Мордовского университета, 2009. 184 с.

Ем В.С. Договор аренды.// Законодательство. 2005. № 5. С. 9.

Ершов О.Г., Мутовкина О.М. О гарантиях защиты интересов лица, передавшего под выплату пожизненной аренды жилое помещение // URL: <http://www.top-personal.ru/adminlaw.html?11> (дата обращения 01.12. 2017).

Желонкин С.С., Ивашин Д.И. Наследственное право: учебное пособие. М.: Юстицинформ, 2014. 134 с.

Залесский В.В. Обязательственное право. Гражданское право: учебник. Ч. 2. М., 2013. 444 с.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (постатейный) (Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Барышев С.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Елизарова Н.В., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю.,

Михалева Т.Н.)// URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=17851#08262625865369013>(дата обращения 12.04.2018 г.)

Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный) / Отв. ред. проф. Садилов О.Н. М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ»: «ИНФРА-М», 2014. 300 с.

Кушнир И.В. Гражданское право, 2016 // URL: <http://be5.biz/pravo/g001/18.html> (дата обращения 14.04.2018 г.).

Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением /С.В.Натаров// Юрист. 2007. № 5. С. 23.

Лаасик Э.Я. Договор пожизненного содержания // Ученые записки Тартусского государственного университета Вып.84. Труды юридического факультета, 2010. С.165-168.

Маркова О.А. Договор ренты в российском гражданском праве / О.А. Маркова. М.: Юридический центр, 2014. 401 с.

Маркина М.В. Последствия смерти плательщика ренты // Наследственное право. 2015. № 2. С. 114.

Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1 С. 34.

Перегудова Д.А. Договор пожизненной ренты и проблема защиты прав добросовестных получателей ренты // URL: <http://politika.snauka.ru/2015/07/3219> (дата обращения: 29.12.2017).

Попов Н.В. Человек и закон. Правовые проблемы развития пенсионного обеспечения и пожизненной ренты в России // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2015. № 1. С. 27-30.

Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т./ под ред.. П.В. Крашенинникова// URL: www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=16984#00877262467253912(дата обращения 12.12.2017)

Сакае Вагацума, Тору Ариидзучи . Гражданское право Японии: Кн.2. М. Прогресс., 1983. С. 122

Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. С. 138.

Селиванова А.Ю. Предложения по модернизации гражданско–правового регулирования рентных договоров //Проблемы в Российском законодательстве. 2012. № 2. С. 94.

Ситдикова Л.Б., Токарева К.Г. Выкуп как особый способ расторжения договоров постоянной и пожизненной ренты // Нотариус. 2011. № 1. С. 44.

Смирнов М. Правовые проблемы жилищных правоотношений // Государство и право. 2012. № 12. С. 98-112.

Суханов Е.А. Гражданское право. Учебник. Том I. // Под ред. Е.А. Суханова; Издательский дом Российской академии образования, 2014. С. 243.

Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретические и практические вопросы // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 67-69.

Токарева К.Г. К вопросу о нотариальном удостоверении договоров ренты // Нотариус. 2016. № 1.С. 35-42.

Толстова А.Е. Понятие и место договора пожизненного содержания с иждивением в системе гражданско-правовых договоров // Сборник научных трудов Sworld. 2011. Т. 14. № 2. С. 69-74.

Устинова А.В. Гражданское право. М.: Проспект, 2016. 512 с.

Яргина Е.А. Проблемы защиты участников рентных отношений // Судебная защита прав граждан и юридических лиц. Материалы научной конференции // URL: http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/gongalo_bm_grazhdanskoe_pravo_tom1/ (дата обращения 25.03.2018).

Образец Договора пожизненной ренты
Город Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация
Тридцатого марта две тысячи второго года

Мы, гр. Семенова Екатерина Геннадьевна, 17.01.1938 года рождения, проживающая в г. Екатеринбурге, по ул. Ленина, в доме № 18, кв. 91 (паспорт серии III-АИ, № 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.74), именуемая в дальнейшем "Получатель ренты", с одной стороны, и гр. Светлов Андрей Александрович, 12.06.1970 года рождения, проживающий в г. Екатеринбурге, по ул. Чайковского, в доме № 88, кв. 14 (паспорт серии XXIV-АИ, N 848488, выдан ОВД Ленинского района г. Екатеринбурга 11.09.95), именуемый в дальнейшем "Плательщик ренты", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Получатель ренты передает в собственность Плательщика ренты под выплату пожизненной ренты жилое помещение (квартиру) под номером девятым, находящееся в городе Екатеринбурге, по ул. Мичурина, в доме N 17.

Кадастровый номер отчуждаемой квартиры - 66:41:00 0/12656/Б/21 0/0048-1.

Указанная квартира расположена на третьем этаже четырехэтажного кирпичного дома и состоит из двух комнат общей полезной площадью 47,4 кв. м, в том числе жилой площадью - 28,4 кв. м, что подтверждается справкой Бюро технической инвентаризации города Екатеринбурга от 10.03.02 за № 014987877.

Инвентаризационная оценка квартиры составляет 60000 (Шестьдесят тысяч) рублей.

2. Передаваемая в собственность Плательщика ренты квартира принадлежит Получателю ренты на праве собственности на основании договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом города Екатеринбурга Соколовой М.И. 02.09.98 по реестру № 4572, зарегистрированного в Учреждении юстиции Свердловской области по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.09.98 за № 2644. Свидетельство о государственной регистрации выдано 18.09.98 за № 66-01/01-5/2000-177.

3. Стоимость отчуждаемой квартиры определена сторонами в 200000 (Двести тысяч) рублей.

4. Плательщик ренты обязуется выплачивать Получателю ренты на весь период жизни последнего ренту в сумме 300 (Триста) рублей ежемесячно по окончании каждого календарного месяца не позднее 10-го числа каждого следующего месяца с последующей индексацией указанной суммы пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. При просрочке выплаты ренты Плательщик ренты уплачивает Получателю ренты пеню в размере 5% от не уплаченной в срок суммы.¹

5. Получатель ренты в обеспечение обязательства Плательщика ренты приобретает право залога на квартиру, переданную под выплату ренты.

6. Плательщик ренты при жизни Получателя ренты вправе произвести отчуждение квартиры, являющейся объектом настоящего договора, письменно предупредив об этом Получателя ренты не позднее чем за 1 месяц до ее отчуждения. В случае отчуждения квартиры обязательства Плательщика ренты переходят на приобретателя квартиры. При нарушении приобретателем квартиры условий настоящего договора Плательщик ренты несет солидарную ответственность с приобретателем по его исполнению.²

7. Случайная гибель или случайное повреждение квартиры, указанной в настоящем договоре, не освобождают Плательщика ренты от обязательства выплачивать ренту на условиях, предусмотренных настоящим договором.

8. В случае существенного нарушения условий настоящего договора Плательщиком ренты Получатель ренты вправе требовать по своему усмотрению расторжения договора с возмещением убытков, причиненных ему неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, либо требовать выкупа ренты Плательщиком ренты. В выкупную цену ренты включается годовая сумма рентных платежей, установленная настоящим договором, а также цена переданной под выплату ренты квартиры. Цена квартиры определяется, исходя из средней цены на квартиры аналогичного качества, существующей в городе Екатеринбурге на момент выкупа ренты. При недостижении сторонами соглашения о цене квартиры вопрос о размере выкупной цены ренты решается в судебном порядке по иску заинтересованной стороны.

9. В случае смерти Получателя ренты обязательство Плательщика ренты по выплате ренты прекращается.

10. В отчуждаемой под выплату ренты квартире никто не зарегистрирован, и лиц, сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением, не имеется, что подтверждается справкой ЖЭК N 50 Октябрьского района г. Екатеринбурга от 20.03.02 N 14.

¹ Порядок и конкретные способы выплаты ренты определяются соглашением сторон.

² Стороны могут установить и какой-либо иной порядок отчуждения имущества, переданного под выплату ренты. Ответственность Плательщика ренты и нового приобретателя недвижимого имущества может быть как солидарной, так и, по усмотрению сторон по договору ренты, субсидиарной.

11. Получателем ренты нотариусу представлено заявление о том, что она не имеет супруга, который мог бы претендовать на отчуждаемую квартиру. Плательщик ренты с содержанием указанного заявления ознакомлен. Согласие супруги Плательщика ренты - Светловой Инны Ивановны - на приобретение квартиры на указанных в настоящем договоре условиях получено и нотариально удостоверено нотариусом города Карпинска Никитиной Р.Н. 11.03.02 по реестру N 2311.

12. Получатель ренты ставит Плательщика ренты в известность об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемой квартиры, не названных в настоящем договоре. В соответствии с его заявлением, а также согласно вышеуказанной справке Бюро технической инвентаризации г. Екатеринбурга и выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Учреждением юстиции Свердловской области, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, 30.03.02 за N 2212, до заключения настоящего договора квартира никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

Задолженности по налогам за отчуждаемую квартиру не имеется, о чем свидетельствует справка Государственной налоговой инспекции по Октябрьскому району города Екатеринбурга от 12.03.02 за N 344.

13. Передача отчуждаемой квартиры Получателем ренты и принятие ее Плательщиком ренты будет осуществляться по передаточному акту, который стороны обязуются подписать не позднее одного месяца со дня подписания настоящего договора.¹

14. Плательщик ренты приобретает право собственности на квартиру с момента государственной регистрации настоящего договора в Учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор считается заключенным с момента такой регистрации.

15. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении отчуждаемой квартиры, и не имеют в этой связи взаимных претензий.

16. Изменение условий настоящего договора, а также его расторжение производится по соглашению сторон, а в случае отказа одной из сторон от добровольного внесения изменений или расторжения договора - в судебном порядке.

17. Содержание ст. 209, 213, 346, 556, 585 - 588, 596 - 600 Гражданского кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено. Правовые последствия заключаемого договора им известны.

18. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

19. Расходы по удостоверению настоящего договора уплачивает Плательщик ренты.

20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Екатеринбурга Ивановой И.И. и по одному экземпляру выдается каждой из сторон.

Подписи:

¹ Если недвижимое имущество передано под выплату ренты бесплатно, документ о передаче этого имущества может и не составляться.

Важно иметь в виду, что всякий договор представленного типа подлежит удостоверению нотариальными органами. Помимо этого, соглашение, которое предусматривает отчуждение недвижимости под выплату рентного платежа, необходимо зарегистрировать в соответствующих государственных структурах. Характеристика категории Прежде чем рассматривать виды договора ренты в гражданском праве, целесообразным будет указать наиболее важные характеристики, относящиеся к данной категории. Среди них важно выделить следующие пункты: Договор является реальным (консенсуальным, то есть когда передача имущественных комплексов реализуется за определенную плату). Соглашение носит односторонне-обязывающий характер. Считается возмездным. Договор является алеаторным (рисковым), то есть каждая из его сторон, так или иначе, несет риск, связанный с получением встречного удовлетворения меньшего объема по сравнению с тем, который предоставлен. Обеспечение выплаты ренты Рассматривая договор ренты и его виды, важно отметить, что в соответствии с этим документом получатель передает имущественные комплексы в собственность так же, как в случае купли-продажи; определенные суммы платежей при этом выплачиваются периодическим образом. Иногда выплата осуществляется на протяжении неопределенного временного периода (именуется такая ситуация постоянной рентой), что, несомненно, выгодно для плательщика. Необходимо дополнить, что получатель сохраняет за собой конкретные права на обеспечение выплаты рентного платежа (предмет договора), хоть право собственности, так или иначе, переходит к плательщику. В процессе рассмотрения понятия, элементов, видов договора ренты важно знать, что обеспечение выплаты заключается в следующем:

В отношении недвижимости, которая служит предметом соглашения, получатель приобретает в обеспечение обязательства право залога на соответствующие имущественные комплексы. В плане движимого имущества (куда целесообразно отнести и денежные средства), которое служит предметом договора, значительным условием данного соглашения является фактор, устанавливающий обязанность со стороны плательщика по предоставлению обеспечения исполнения актуальных обязательств или по страховке в пользу получателя риска ответственности за ненадлежащее исполнение или неисполнение существующих обязательств вовсе. В случае невыполнения со стороны плательщика представленных обязанностей, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий, связанных с обстоятельствами, за которые не отвечает получатель, последний наделен абсолютным правом расторжения договора и требования возмещения убытков, которые были вызваны этим расторжением. Следует дополнить, что приведенные в пункте сведения регламентированы ст. 587 действующего на территории Российской Федерации Гражданского кодекса. Условия ренты Существующие на сегодняшний день виды и особенности договора ренты предполагают наличие существенных условий данного соглашения. Среди них целесообразным будет отметить форму, размер и предмет рентного платежа. Тогда, когда предметом договора выступает движимое имущество, весомым условием служит методика обеспечения исполнения актуальных обязательств, связанных с выплатой рентного платежа. Важно знать, что предметом соглашения может быть абсолютно любое имущество индивидуально-определенного значения. Однако в соответствии с договором пожизненного содержания, заключенного с иждивенцем, речь может идти исключительно о недвижимости. Следует иметь в виду, что в качестве рентного платежа могут выступать не только денежные средства, но и услуги, работы, права на итоги деятельности интеллектуального характера и так далее.

Виды договора ренты и их правовая характеристика Для начала необходимо отметить, что на сегодняшний день существует три разновидности рассматриваемой категории. Так, в первую очередь целесообразным будет изучить особенности и характеристики соглашения, носящего постоянный характер. В процессе ознакомления с договором ренты и его видами важно понять, что договор постоянной ренты определяется бессрочной направленностью. Необходимо знать, что прекращение представленного соглашения является возможным посредством выкупа имущественных комплексов или иных предметов договора в соответствии с инициативой получателя или плательщика. Интересно то, что отказ плательщика от дальнейших выплат путем выкупа имущества считается действительным только при условии заявления в письменном виде не позже чем за три календарных месяца до прекращения выплат рентных платежей или за более продолжительный временной период, который предусмотрен в договоре постоянной ренты. При этом обязательства, связанные с выплатой рентных платежей, ни при каких обстоятельствах не могут быть прекращены до получения получателем полной суммы выкупа, если другой порядок выкупа не предусматривается актуальным документом.

Необходимо иметь в виду, что соглашение может предполагать исключение осуществления права на выкуп постоянной ренты при жизни получателя или на протяжении другого периода, не превышающего 30 лет с того момента, как был заключен договор. Представленные сведения полноценным образом регламентированы в ст. 592 действующего на территории Российской Федерации Гражданского кодекса.

Требование выкупа При рассмотрении понятия, характеристики и видов договора ренты выяснилось, что при постоянном соглашении получатель ренты наделен абсолютным правом требования выкупа со стороны плательщика в следующих случаях: Плательщиком ренты просрочена ее выплата на срок, превышающий двенадцать месяцев, если иные обстоятельства не предусматриваются договором постоянного типа.

Плательщиком нарушены собственные обязательства, связанные с обеспечением выплаты ренты. Плательщика признали неплатежеспособным. Появились другие обстоятельства, которые очевидно свидетельствуют, что рента не будет выплачиваться со стороны плательщика в сроки или в размере, который установлен действующим договором. Недвижимость, переданная под выплату ренты, поступила в собственность общего типа или была разделена между некоторым числом лиц. Актуальность иных случаев, предусмотренных договором в соответствии со ст. 593 действующего на территории Российской Федерации Гражданского кодекса.

Рассматривая спор, суд оценил такие доказательства по делу, как выписку по банковскому счету истца, представленный ответчиком контрасчет задолженности по рентным платежам и справку, выданную председателем правления ЖСК.

По мнению суда, увеличенный размер рентных платежей, подлежавших выплате частями, не может расцениваться как плата за имущество по договору ренты; условие о передаче истцу суммы инвентаризационной стоимости квартиры в силу ее несоразмерности стоимости жилого помещения не может быть истолковано как стоимость передаваемого имущества; следовательно, заключенный сторонами договор не является возмездным.

Если дело о расторжении договора пожизненной ренты находилось в производстве суда несколько месяцев, то суд не имеет права вынести определение об оставлении дела без рассмотрения на том основании, что истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора.

На дату вынесения судом определения об оставлении дела без рассмотрения оно находилось в производстве суда три месяца, в течение которых у суда не имелось оснований полагать, что по данному делу имеется возможность добровольного урегулирования спора самими сторонами. В такой ситуации применение порядка досудебного урегулирования спора (п. 2 ст. 452 ГК РФ) нецелесообразно и не отвечает интересам сторон. Ответчик не организовал получение истцом регулярной помощи, на которую истец мог рассчитывать.

поэтому суд удовлетворил иск о расторжении этого договора и возврате квартиры в собственность истца.

Ответчик нарушает условия договора ренты, которые являются существенными для истца с учетом его возраста и состояния здоровья: истец является инвалидом, пользуется ходунками и инвалидным креслом, не может передвигаться самостоятельно, нуждается в постоянной помощи в осуществлении гигиенических процедур, обеспечении питанием, регулярном приеме медицинских препаратов.

Суд установил, что продукты питания для истца приобретаются социальным работником, приготовление пищи осуществляется не ответчиком, а племянницей истца, помощь в осуществлении гигиенических процедур оказывается соседкой, инвалидность оформлялась с помощью социального работника; ответчик навещает истца раз в месяц, звонит раз в 10 дней, что не свидетельствует о выполнении ответчиком своих обязательств по оказанию истцу необходимой помощи. Доводы ответчика о том, что он перечислял денежные средства на счет истца в банке и осуществлял ремонт в квартире, не приняты во внимание, поскольку истец не имеет возможности в силу состояния здоровья снимать денежные средства со счета и распоряжаться ими; кроме того, истец заключил договор не в целях ремонта квартиры, а в целях получения необходимой помощи и ухода.

Исходя из имеющейся судебной практики в подавляющем большинстве случаев иски предъявляют получатели ренты.

Если до предъявления иска о расторжении договора ренты плательщик ренты, за которым зарегистрировано право собственности на переданное по договору жилое помещение, совершил в отношении него сделку (например, дарения, купли-продажи) и право собственности на помещение перешло к другому лицу, то плательщиком ренты становится новый собственник помещения (п. 1 ст. 586 ГК РФ). В этом случае истцу (получателю ренты) в иске о расторжении договора ренты следует указать в качестве ответчиков как прежнего плательщика ренты, с которым получатель ренты заключал договор, так и нового собственника помещения (п. 1, 2 ст. 586 ГК РФ)