

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(Национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Современные образовательные технологии»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

и. о. прокурора Шумихинского района  
Курганской области

\_\_\_\_\_ Э.А. Шарипов  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ А.В. Прохоров  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Применение норм о договоре аренды: проблемы и перспективы

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.04.01.2019.311316. ВКР

Руководитель работы  
доцент кафедры СОТ

\_\_\_\_\_ Н.Г. Деменкова  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Автор работы

студент группы ДО–394

\_\_\_\_\_ П.С. Шишкова  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

\_\_\_\_\_ Е.Н. Бородина  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Челябинск 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ДОГОВОР РЕНТЫ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ.....	8
1.1 История развития договора ренты .....	8
1.2 Понятие, признаки и правовая природа договора ренты .....	13
1.3 Правовое регулирование рентных отношений в Российской Федерации.....	17
2 ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА РЕНТЫ.....	23
2.1 Порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты ....	23
2.2 Существенные условия договора ренты.....	28
2.3 Виды договора ренты.....	35
3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКО– ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ .....	42
3.1 Актуальные проблемы гражданско–правового регулирования договора ренты и пути их решения .....	42
3.2 Тенденции и перспективы развития правового регулирования рентных отношений в Российской Федерации .....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	60
ПРИЛОЖЕНИЯ А Разновидность договора ренты.....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ Б Процентное соотношение отдельных видов договора ренты, заключенных на территории РФ с 2016 по 2018 г г.....	66
ПРИЛОЖЕНИЯ В Процентное соотношение отдельных видов договора ренты, заключенных на территории Челябинской области с 2016 по 2018 г.г.....	67

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы.** Проблематика рентных обязательств существует в юридической науке на протяжении нескольких столетий. Указанное взаимосвязано с не исследованностью представленного правового института, который исторически носил экономическую окраску. Изначально определение земельной ренты образовалось в Европе, и лишь с переходом от феодальных к капиталистическим отношениям возникает определение денежной ренты и назревает потребность предусмотрения на законодательном уровне данного правового института.

Проблемы указанных отношений, сформировавшихся в обязательства ренты, с принятием ныне действующего Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) становятся особенно актуальными в теории гражданского права. В настоящее время, когда перед отечественной цивилистикой стоит задача освоения современного гражданского законодательства и последующего его реформирования, без решения существенных проблем договорного права невозможно обойтись.

Следует указать, что проблематика договоров ренты в гражданском праве страны не была обделена вниманием. Имеются труды, остающиеся в научном обороте, в которых частично затронуты разные теоретические и практические стороны указанных договоров, при этом, глубокие комплексные исследования юридической природы, проблем эквивалентности, защиты субъектов данных отношений, соотношения вещного и обязательственного эффекта производимого договором, абсолютных и относительных элементов представленного правового отношения, к сожалению, отсутствуют.

Анализ практики судов подтверждает актуальность исследования договоров ренты, ввиду того, что количество споров, образующихся при их расторжении, особенно из – договоров пожизненного содержания с иждивением, систематически увеличивается.

Одной из главных задач научных изысканий сегодняшнего дня следует признать проведение комплексного анализа тех фактов, которые способны создать для субъектов гражданского оборота максимально благоприятные условия осуществления и защиты принадлежащих им прав, в целях систематического получения дополнительного дохода, в том числе посредством отчуждения имущества в обмен на ренту. Но согласно действующим в настоящее время нормам, можно сказать о том, что благоприятные условия предоставлены только для плательщика ренты.

Данные обстоятельства свидетельствуют о наличии ряда проблем, которые не позволяют гражданам использовать договор пожизненной ренты в полной мере и обеспечить надежную защиту своих прав, а следовательно граждане с каждым днем все реже обращаются к заключению подобных сделок. К числу таких факторов можно отнести, например то, что только некоторые одинокие пенсионеры, рискуя быть обманутыми, заключают договоры с посторонними гражданами, что подтверждает отечественный опыт.

Граждане, желающие приобрести жилые помещения или земельные участки, чаще всего заключают договоры ипотечного кредитования, которые имеют преимущества перед рентными, так как сумма платежей и сроки их внесения четко установлены, а покупатели не обременяют себя имущественными и моральными обязательствами перед лицами, нуждающимися в уходе и помощи. Данный вид договора направлен на отчуждение имущества, в целях обеспечения повышенной правовой и социальной защиты более слабой в экономическом, социальном и физиологическом отношении стороны договора – получателя ренты, чаще всего из-за недостаточного законодательного регулирования ставит получателя ренты в еще более тяжелое положение.

Таким образом, выбор темы магистерской диссертации обусловлен необходимостью теоретического и практического осмысления вопросов применения норм договора ренты.

**Степень разработанности.** Краткий анализ литературы показал, что в различных источниках исследуемая тема отражена не полностью. Наиболее полно, на наш взгляд, данная тема разработана в монографических исследованиях, вузовских учебниках и учебных пособиях по гражданскому праву следующих авторов: С.С. Алексеев, Н.И. Воробьев, А.М. Гатин, А.Н. Голикова, Л.Ю. Грудцын, И.А. Зенин, В.Н. Ивакин, Н.А. Новокшенов, С.Ю. Пятин, О.Н. Садиков, Е.А. Суханов, К.Г. Токарева, О.А. Чаусская, Д.А. Шевчук и др.

**Объект и предмет исследования.** Объект исследования – общественные отношения в сфере гражданско-правового регулирования рентных отношений в Российской Федерации.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, материалы судебной практики, периодической печати, статистические данные, раскрывающие актуальные проблемы договора ренты в гражданском праве и гражданском законодательстве современной России.

**Цель и задачи исследования.** Цель исследования – комплексно и детально проанализировать проблемы законодательного регулирования и практики применения договора рента в Российской Федерации, с учетом выявленных проблем сформулировать рекомендации по их разрешению.

Задачи исследования:

1. Проанализировать историю развития договора ренты.
2. Рассмотреть понятие, признаки и правовую природу договора ренты.
3. Изучить правовое регулирование рентных отношений в Российской Федерации.
4. Раскрыть порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты.
5. Проанализировать существенные условия договора ренты.
6. Рассмотреть виды договора ренты.
7. Выявить актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора ренты, с учетом выявленных проблем сформулировать рекомендации по их разрешению.
8. Раскрыть тенденции и перспективы развития правового регулирования рентных отношений в Российской Федерации.

**Методы исследования.** В процессе исследования использованы следующие методы: методы анализа и синтеза, сравнительно–правовой, обобщения, восхождения от абстрактного к конкретному, системный, логический и диалектический методы научного познания.

**Нормативно–правовую базу** исследования составили законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы договора ренты.

**Информационной базой** выпускной квалификационной работы являются материалы судебной практики, периодической печати.

**Научная новизна** выпускной квалификационной работы состоит в том, что на основе достижений науки гражданского права и иного действующего российского законодательства, предпринята попытка комплексного анализа проблем гражданско–правового регулирования договора ренты, а также в формулировании конкретных предложений, направленных на совершенствование гражданского законодательства в исследуемой сфере.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в том, что сформулированные автором теоретические выводы, практические рекомендации и предложения вносят определенный вклад в правовую науку, систематизируют научные знания по вопросам гражданско–правового регулирования договора ренты, а также могут быть использованы в дальнейших научных изысканиях.

**Практическое значение** исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и предложения могут быть использованы в ходе дальнейшего развития и совершенствования гражданского законодательства Российской Федерации.

**Структура работы** обусловлена целью и задачами и состоит из введения, трех глав, восьми параграфов, заключения, библиографического списка, приложений.

# 1. ДОГОВОР РЕНТЫ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

## 1.1. История развития договора ренты

На сегодняшний день понятие «рента» раскрывается с точки зрения разных значений. Однако, основным смысловым содержанием данного понятия является получение дохода от наличия у лица в собственности определенного имущества, земли, капитала, не связанного с осуществлением им деятельности предпринимательского характера. Также рентой называется предоставляемая страхователю страховой компанией обусловленная договором денежная сумма.

Рассматриваемое понятие имеет древнеримские корни. В настоящее время оно фигурирует в законодательстве многих государств мира: Германии, Англии, Франции [28, с. 86].

Возникновение договора ренты относится к эпохе Средневековья. В научной среде отмечают две основные причины, по которым возникла необходимость в данной договорной конструкции. Прежде всего, появление ренты обусловлено недостаточным объемом материальных средств необходимых человеку для существования и жизнедеятельности. Человек, имея в собственности определенную недвижимость, заключал в отношении нее не договор купли–продажи, а договор ренты. Другая сторона договора взамен на данное недвижимое имущество, обязывалось каждый месяц предоставлять материальное обеспечение рентополучателю. В качестве второй причины возникновения договора ренты признается характерный для средневековой эпохи запрет на заключение сделок под проценты. Под видом договора займа заключались договоры ренты. Рентоплательщик при получении капитальной суммы брал на себя обязательство каждый год производить кредитору выплату ренты.

В специализированной литературе можно встретить предположение, что основой ренты выступали отношения, образующиеся на стадии разложения рабовладельческого общества, когда латифундист отделяется от хозяйствования на земле, и формируются отношения колоната. Рабовладельцы в форме земельной ренты присваивали прибавочный продукт, образуемый колонатами (полусвободными землевладельцами). Традиционно рента была взаимосвязана с землей, и данным понятием первоначально рассматривали не просто разновидность дохода, а поземельный доход. К.Маркс, исследуя формы феодальной ренты, подразумевал конкретно поземельную ренту. При феодализме земельная рента – господствующая форма присвоения прибавочного продукта в сельском хозяйстве. К. Маркс обозначал три ключевые формы феодальной ренты: продуктовую, отработочную и денежную.

А.Н. Голикова отмечает, что самой первой выступает отработочная рента либо барщина. При данной форме ренты феодал присваивает прибавочный труд зависимых крестьян. Часть недели последние трудились на земле феодала, а другую часть – на своей земле. Отсутствие заинтересованности крестьян в отбывании барщины и, соответственно, меньшая производительность на земле хозяина поэтапно привели к возникновению продуктовой ренты. Феодал теперь присваивает не труд крестьянина, а его прибавочный продукт [24, с. 23].

Продуктовая рента сменяется денежной рентой, когда вместо прибавочного продукта крестьянин предоставляет денежные средства от реализации данного продукта. Денежная рента выступает последней и высшей формой феодальной ренты.

В своем последующем становлении денежная феодальная рента сменяется капиталистической рентой. В указанном случае уже не весь прибавочный продукт, а лишь доля его принимает форму ренты. Подобная рента функционирует в следующих видах: дифференциальная рента и абсолютная рента. Дифференциальная рента взаимосвязана с различиями в естественном плодородии почвы и местоположением определенных земельных участков по отношению к рынку и выражает собой разность между рыночной стоимостью продукта и индивидуальной стоимостью. Формами присвоения капиталистической ренты выступают аренда земли, проценты по ипотечному долгу, земельный налог. Абсолютная рента не зависит от местоположения и плодородия земельных участков и выражает собой разницу между рыночной стоимостью сельскохозяйственной продукции и общественной ценой производства либо излишек прибавочной стоимости, производимой работниками в сельском хозяйстве, над средней прибылью [35, с. 198].

Средневековой период, как отмечается в научной среде, характеризовался наличием двух видов договора ренты – с недвижимости и с капитала.

В отношении первого вида договора ренты, отметим, что она могла быть как наследственной, так и вечной. Сущность и содержание вечной ренты заключается в том, что обременение устанавливалось на недвижимое имущество, а не на конкретного человека. Так, в частности, при заключении такого договора рентополучатель взамен на передачу недвижимости рентоплательщику получал от последнего каждый год определенную денежную сумму. При заключении договора вечной ренты рентоплательщик нес обязанность по уплате рентных платежей пожизненно. Рентополучатель признавался зависимым владельцем, сама недвижимость – предмет договора была обремененной [70, с. 98].

Таким образом, обременение устанавливалось на объект недвижимости, а не на человека. От уплаты вечной ренты рентоплательщик мог освободиться отказавшись продолжать выплату ежегодной ренты, бросив имущество.

В дальнейшем институт ренты развивался и совершенствовался. Большое развитие приобрели ипотеки.

Соответственно, возникли два новых вида договора ренты с недвижимости: ипотека и поземельная рента (с возможностью выкупа). Аналогичные договорные конструкции фигурировали в законодательстве Германии (ипотечная рента), Франции (поземельная рента). [29, с. 249].

Большое распространение в эпоху Средневековья приобрела рента в капитал.

Е.С. Аничкин указывает на то, что светское законодательство и церковь запрещали процентные займы, которые рассматривались как ростовщические. Для того чтобы обойти запретительные источники о процентах, люди оформляли рассматриваемый договор, по которому капитал предоставлялся в пользование лицу либо учреждению не за известные проценты, а с тем чтобы субъекту,

передающему капитал, уплачивалась ежегодная конкретная сумма денег в виде периодических платежей (рента). Данная пожизненная рента, большей частью, определенная жизнью кредитора либо третьего лица, могла быть закреплена в пользу кредитора, третьего лица, либо нескольких субъектов [32, с. 146].

Указанный договор мог оформляться и дарственным способом по нормам о завещании либо о дарении. Данный институт ренты приобрел развитие, в основном, в городах. Договоры пожизненной ренты зачастую оформлялись с особыми товариществами либо городскими и государственными учреждениями. Право на ренту указанного вида было вещное, соединявшееся с записью акта в поземельную книгу, и повинность платежа находилась не на субъекте, а на имении. Освободиться от данной повинности можно было не с помощью выкупа, который не разрешался, а только путем оставления имения, либо передачи его иному владельцу. Фактическим поводом к использованию определенных отношений и их регламентированию послужило, большей частью, недостаточное становление и развитие кредита. Анализируемый институт образовался как одно из средств обеспечения приобретения дохода и сразу же разделился на два в зависимости от длительности действия конкретного источника средства.

Как отмечается в научной среде, наибольшую проработанность и законодательную регламентацию договор ренты приобрел в нормах французского гражданского законодательства. ГК Франции от 1804 г. включил 16 статей, предусматривающих особенности правового регулирования договора пожизненной ренты [29, с. 378].

Следующим по уровню проработанности и конкретизации правовых норм в части законодательного регулирования анализируемого института можно выделить Германское Гражданское Уложение. В нормах данного документа вышеуказанному договору было отведено 3 параграфа. Так, в частности, § 1 раскрывал размер ренты и продолжительность ее выплаты, § 2 – порядок выплаты по договору пожизненной ренты авансом, § 3 – форму вышеуказанного договора.

Некоторые положения ГГУ в дальнейшем нашли свое законодательное отражение в нормах проекта Гражданского Уложения (далее – ГУ) 1905 г.

Изложенный выше документ содержал достаточно подробную законодательную регламентацию в части нормативно-правового регулирования договора ренты. Так, глава 21 «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание» состояла из 14 статей, объединенных в 2 отделениях. Определение договора пожизненной ренты, представленное в ст. 2525 ГУ, является схожим с современным определением данного понятия. [32, с. 146].

По своему содержанию договор пожизненной ренты, закрепленный в ст. 2525 ГУ, соединяет в себе отличительные признаки договора пожизненного содержания с иждивением и договора пожизненной ренты.

Для российского законодательства той эпохи анализируемый договор был новшеством. Если договором пожизненной ренты была предусмотрена возможность получения ренты после смерти рентополучателя его наследниками, то последние могли воспользоваться данным правом. Также договор ренты мог



быть заключен не только между рентоплательщиком и рентополучателем, но также и с участием третьего лица.

ГУ предусматривало обязательную письменную форму для договорных конструкций подобного вида. Выплата рентных платежей производилась 1 раз в 3 месяца. Прекращение договора пожизненной ренты происходило при наступлении смерти рентополучателя вне зависимости от того, по какой причине наступила смерть.

ГУ также закрепляло гарантию реализации прав и законных интересов рентополучателя. Если рентоплательщик не надлежащим образом выполняет свои договорные обязанности, то рентополучатель имеет право инициировать расторжение договора пожизненной ренты.

Преемство норм ГУ и современных гражданско-правовых норм усматривается в законодательном определении договора пожизненного содержания с иждивением, предусмотренном в ст. 2534 ГУ. В соответствии с данной статьей ГУ, содержание вышеуказанного договора заключалось в том, что одна сторона рентоплательщик берет на себя обязательство взамен на приобретаемое от другой стороны договора – рентополучателя, недвижимое имущество, выплатить последнему пожизненно рентные платежи, осуществлять необходимый уход [36, с. 278].

В данном определении можно наблюдать совокупность прав и обязанностей сторон рассматриваемого договора: предоставить в собственность недвижимость (обязанность для рентополучателя); выплачивать регулярно рентные платежи, осуществлять уход за рентополучателем (обязанности для рентоплательщика).

Развитие рентных правоотношений приостановилось после революции 1917 г. и прихода к власти большевиков. Сама возможность существования договора ренты не соответствовала идеологическим партийным соображениям. В ГК РСФСР 1922 г. и иных источниках гражданского законодательства договорные модели, аналогичные рассматриваемому договору, отсутствовали ввиду причин идеологического порядка: никакое ростовщичество вообще не допускалось. Данные договоры неоднократно анализировались судами, как притворные, прикрывающие непосредственное дарение сделки [33, с. 274].

В практике наблюдались определенные случаи подписания соглашений отчуждения жилых строений на условиях пожизненного содержания. Оценка судами данного рода договоров не была однозначной. Изначально суды просто признавали подобные договоры недействительными как договоры без определения платежа и покупной цены. Элемент своего плана «неопределенности» встречного удовлетворения анализировался судами как возможность злоупотреблений с одной и с иной стороны. Практика судов той эпохи образовывала отрицательное отношение к договорам пожизненного содержания, исходя из того, что правовые источники указанных договоров не знают. И данное обстоятельство признавалось достаточным для отклонения исковых требований по поводу осуществления либо ненадлежащего осуществления стороной принятых на себя обязанностей по содержанию контрагента.

Во время Великой Отечественной войны и после нее в условиях обнищания существенной доли населения практика судов вновь столкнулась с потребностью разрешения споров, образующихся из сделок отчуждения жилых строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания. После Великой Отечественной войны рост данного рода договоров, оформляемых, большей частью, в деревне одинокими вдовами был достаточно закономерным. Конкретно в то время цивилистическая наука столкнулась с потребностью теоретического обоснования возможности существования анализируемых договоров [52, с. 26].

В 1940–е годы на страницах журнала «Социалистическая законность» развернулась дискуссия о потребности введения в новое гражданское законодательство такой разновидности купли–продажи, как купля–продажа дома с условием пожизненного содержания продавца. Данный вопрос был довольно актуальным, так как в то время обозначенные сделки масштабно использовались на практике, но не имели юридического закрепления и не пользовались судебной защитой.

Теоретическое обоснование признания данных договоров действительными аргументировалось исследователями–правоведами в то время следующим образом: а) в гражданских правовых источниках РСФСР нет полного перечня всех разновидностей договоров, и отсутствие их не выражает его недействительности; б) договор продажи жилого строения под условием бесплатного пожизненного содержания – это тип безымянного возмездного договора: в нем есть цена в виде натурального эквивалента.

Вариант, принятый ГК РСФСР 1964 г., в котором определенный договор был урегулирован в пределах купли–продажи, имел в специализированных источниках своих приверженцев (Е.В. Кулагина, В.А. Тархов, В.Ф. Яковлева). И все же господствовавшей там и до и после принятия ГК РСФСР 1964 г. была позиция, на основании которой в представленном случае речь должна идти о независимом типе договоров [35, с. 197].

При указанном обозначалось, на самом деле, присущие данному договору особенности, позволявшие отделить его от купли–продажи, а в их числе то, что имущество передавалось плательщику ренты только в собственность, что был ограничен перечень участников (получателем содержания мог выступать лишь гражданин) и что отношения носили продолжительный характер. Данную точку зрения разделял Ю.К. Толстой уже в вышедшей вслед за принятием ГК 1964 г. работе. Он отмечал, что в представленном случае подразумевается «абсолютно независимое обязательство» [39, с. 307].

Договор ренты является самостоятельной договорной конструкцией, данный вывод был сформулирован С.А. Хохловым. В.С. Ем также разделил изложенный выше подход и отметил, что при заключении договора купли–продажи с рассрочкой платежа покупатель заранее знает какой размер сумм ему необходимо систематически вносить [65, с. 239]. В отношении же договора ренты изложенное выше правило не действует, так как данный договор является или пожизненной рентой, или постоянной рентой. В связи с этим, неустановленным является объем платежей, выплачиваемых рентополучателю.

Специфические признаки договора ренты и договора купли–продажи достаточно подробно раскрыты М.И. Бару. Как отметил ученый, договор купли–продажи направлен на приобретение в собственность определенного имущества, в то время, как договор пожизненного содержания с иждивением направлен на оказание материальной помощи рентополучателю. Последний договор начинается с перехода права собственности на недвижимость рентоплательщику, договор купли–продажи данным переходом заканчивается.

Специфика договора пожизненного содержания с иждивением также заключается в том, что предметом данного договора могут быть как материальные, так и нематериальные блага, в договоре купли–продажи – только материальные блага.

С принятием ГК РФ договор ренты приобрел достаточно полную законодательную регламентацию. Глава 33 раскрывает основные положения договора ренты.

Итак, договор ренты – древнейший институт, получивший масштабное распространение в Средние века. В ныне действующем ГК РФ анализируемый договор получил подробную законодательную регламентацию. Попытки законодательного закрепления договора ренты были предприняты в 1913 г. в нормах Гражданского уложения, где рассматриваемый договор раскрывался как «пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание». В нормах ГК РСФСР правовой институт ренты не нашел своего законодательного предусмотрения. ГК РСФСР 1960 г. включил в качестве самостоятельной договорной конструкции договор ренты, однако, были значительно ограничены возможности заключения данного вида договора.

## **1.2. Понятие, признаки и правовая природа договора ренты**

В основе любого договорного правоотношения сторон находится определенный договор. Именно договор для сторон создает взаимные права и обязанности. Посредством договора происходит заключение, изменение и прекращение договорных правовых отношений. Существование договора признается с момента его заключения. Одним из видов юридических фактов признается именно заключение договора. Только заключенный договор создает для сторон взаимные права и обязанности.

Возмездный характер договора ренты является одним из дискуссионных вопросов, рассматриваемых в научной среде. Как известно, гражданско–правовые договоры могут быть возмездными и безвозмездными. Договор ренты признается одним из видов возмездных договоров. При этом, некоторые ученые полагают, что возмездный характер рассматриваемого договора является специфическим. Так, к примеру, А.Т. Востриков проводит параллель между договором займа и договором ренты, отмечая, что в последнем договоре возмездность раскрывается в предоставлении рентополучателю рентных платежей. При этом, по мнению ученого, рентоплательщик получает в собственность определенный объект недвижимости, за который он обязан регулярно выплачивать рентные платежи как аналогия с процентами по договору займа [36, с. 226].

Рента может выплачиваться как в денежной, так и в натуральной форме. Обязанность по выплате ренты у рентоплательщика возникает только после того, как имущество перешло в его собственность.

В научной среде учеными [34, с. 23] обращается внимание на то, что момент заключения договора может быть поставлен в зависимость от достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора (в данном случае речь идет о консенсуальных договорах), в зависимости от передачи предмета договора (в данном случае речь идет о реальных договорах), в зависимости от проведения государственной регистрации договора при необходимости, предусмотренной законом.

При этом, на доктринальном уровне отмечается, что государственная регистрация договора, по сути, свидетельствует о его консенсуальной природе. Стороны достигли соглашения относительно всех существенных условий договора, государство только подтверждает данный факт [36, с. 229].

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

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

Специфика данного договора обусловлена тем, что для рентополучателя объект недвижимости является единственным источником регулярного дохода. Как правило, договор ренты заключается в отношении квартиры, жилого дома [49, с. 119].

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

На основании изложенного можно прийти к выводу о том, что на законодательное регламентирование непосредственное воздействие оказывают основные признаки и правовая природа договора ренты.

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

Выделим отличительные признаки рассматриваемого договора, в их числе:

- длительный характер рентных правоотношений, сам договор ренты является длящимся;
- рисковый характер данного договора проявляется в том, что при его заключении рентополучатель не может однозначно быть уверен в том, что рентоплательщик будет регулярно предоставлять ему материальное обеспечение, а также, что рентных платежей будет хватать для обеспечения достойного уровня жизни получателя ренты;
- возмездный характер договора;
- признак «следования», раскрывающийся в том, что обременительный характер ренты распространяется не на сторон соответствующего договора, а на сам объект недвижимости – предмет договора;
- нотариальное удостоверение договора ренты и его обязательная регистрация;
- особые гарантии защищенности прав и законных интересов рентополучателя [29, с. 236].

В научной среде справедливо отмечается, что договор ренты является специфической договорной конструкцией, которая одновременно характеризуется некоторой общностью признаков с другими видами гражданско–правовых договоров: купля–продажа, мена, дарение и др. При этом, рассматриваемый договор, прежде всего, отличает его возмездный характер [61, с. 27].

Материалы практики указывают на то, что договор ренты, как вид гражданско–правового договора, нельзя признать достаточно распространенным. Однако, к его заключению регулярно прибегают люди, которые нуждаются в жилье, при этом, не желают оформлять кредиты через банки, уплачивая большие проценты. Также договор ренты является большой помощью для одиноких пожилых граждан, нуждающихся в дополнительном материальном обеспечении и уходе, имеющих в собственности квартиру, иное жилое помещение.

Для многих нуждающихся граждан договор ренты является реальной помощью, позволяющей обеспечить необходимый уровень материального благополучия.

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

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

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

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

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

Закон в качестве важной гарантии реализации прав рентополучателя предусматривает возможность расторжения договора ренты при ненадлежащем выполнении обязанностей. Так, в частности, серьезное нарушение договорных условий признается одним из оснований для расторжения анализируемого договора [31, с. 82].

Анализ материалов судебной практики позволяет прийти к выводу о том, что такие случаи носят не единичный характер. Так, к примеру, Московским городским судом были удовлетворены иски о расторжении договора пожизненной ренты и признании за истцом права собственности на объект недвижимости. В рамках судебного разбирательства было установлено, что фактически выплачиваемые рентные платежи по своему размеру не соответствуют договорным условиям [27].

Существенное нарушение условий договора ренты было также выявлено Орджоникидзевским районным судом г. Магнитогорска Челябинской области в рамках рассмотрения дела № 2 – 6576/2016, что послужило основанием для расторжения данного договора [24].

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

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

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

Итак, договор ренты является самостоятельной договорной конструкцией, при этом, характеризующейся наличием некоторых схожих признаков, с такими видами договоров, как дарение, мера, купля–продажа. В их числе, прежде всего, направленность договора ренты на отчуждение имущества. Сущность договора ренты заключается в том, что одна сторона–рентополучатель передает в собственность другой стороне–рентоплательщику определенный объект недвижимости (квартиру, иное жилье), последний берет на себя обязательство взамен на получение данного объекта в собственность материально обеспечивать рентополучателя посредством выплаты рентных платежей (в том числе, и в натуральной форме при заключении договора пожизненного содержания с иждивением). Договор ренты может быть заключен бессрочно, в данном случае подразумевается постоянная рента; может быть заключен на период жизни рентополучателя, в данном случае подразумевается пожизненная рента. Особым видом договора пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением. Правовое регулирование договора ренты подчиняется как общим гражданско–правовым нормам, так и специальным, раскрывающим особенности отдельных видов анализируемого договора. Юридическая природа договора ренты раскрывается через его возмездный, реальный и односторонне обязывающий характер. Для договора ренты характерна совокупность отличительных признаков, в их числе: длящийся характер, рассчитанный на периодичность исполнения (платежей); рисковый характер; признак «следования»; особые гарантии защищенности; особый порядок заключения.

### **1.3. Правовое регулирование рентных отношений в Российской Федерации**

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

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

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

Нормативно–правовое регулирование правоотношений, возникающих из договора ренты, строятся, преимущественно, на диспозитивных началах. При этом, статьи главы 33 ГК РФ обеспечивают урегулированность даже, если сторонами в договоре не учтены какие–то моменты.

При этом, некоторые стороны рентных правоотношений регулируются с точки зрения императивного подхода. Так, в частности, на императивных началах строятся вопросы, связанные с обеспечением стабильности и законности правоотношений, возникающих из договора ренты, гарантий реализации прав рентополучателей и др. Это связано с тем, что законодательное регулирование рентных правоотношений направлено, в первую очередь, на обеспечение существования данных основополагающих признаков [60, с. 17].

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

В отношении договоров, не прошедших обязательной государственной регистрации, общие гражданско-правовые нормы о договоре предусматривают ничтожность таких договоров (п. 1 ст. 165 ГК РФ). С момента заключения такой сделки она признается недействительной. Не имеет значения оспорена ли такая сделка в суде одной из сторон договора или другим лицом. Для договоров, не прошедших обязательной государственной регистрации, предусмотрена возможность восстановления положения, существовавшего до заключения такого договора. А именно: рентополучатель обязан вернуть рентоплательщику все уплаченные ежемесячные рентные платежи, а последний, в свою очередь, обязан вернуть переданное ему недвижимое имущество по договору обратно рентополучателю.

Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Если стороны договора данное законодательное требование не соблюдают, то данный договор в соответствии с п. 1 ст. 165 ГК РФ признается ничтожной сделкой. В свою очередь, если стороны договора ренты нотариально удостоверили данный договор и не обеспечили его государственную регистрацию, тогда договор ренты признается незаключенным. В отношении такого договора нельзя говорить о его недействительности, так как ст. 584 ГК РФ не указывает на недействительность незаключенного договора.

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

Если бы на законодательном уровне не было предусмотрено в качестве обязательного требования подтверждение наличия права собственности на объект недвижимости выпиской из ЕГРН, то в отношении одного и того же объекта



недвижимости могло бы быть заключено и нотариально удостоверено несколько договоров ренты [60, с. 19].

На практике, преимущественно, получателями ренты выступают граждане (физические лица). Однако, в отношении договора постоянной ренты рентополучателями могут быть и юридические лица (некоммерческие организации). При этом, закон предусматривает обязательное требование – заключение договора постоянной ренты не должно противоречить целям деятельности некоммерческих организаций и нормам действующего законодательства. Статья 2 ФЗ «О некоммерческих организациях» [9, ст. 113] предусматривает общие и специальные цели данного вида юридических лиц.

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

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

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

В научной среде также предлагается внести изменения в наименование главы 33 ГК РФ. Как полагают ученые, название главы следует переименовать в «Рента».

Как нами ранее отмечалось, законодатель предъявляет повышенные требования к форме заключения анализируемого договора, он подлежит обязательному нотариальному удостоверению. В свою очередь, если по договору рентополучатель передает бесплатно в собственность рентоплательщику и объект недвижимости, данный договор также подлежит обязательной государственной регистрации. Повышенные законодательные требования в данном вопросе, полагаем, являются оправданными. К заключению договора ренты, большей частью, прибегают граждане, которые нуждаются в особой защищенности, в том числе, со стороны государства.

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

Обратим внимание на то, что разработка проекта ФЗ № 26653 – 7, в первую очередь, направлена на обеспечение правовой защиты пожилых и одиноких граждан. Нормы данного проекта закона направлены на развитие и совершенствование гражданско–правовых норм в части регулирования рентных правоотношений, а также на совершенствование механизмов государственного контроля в данной сфере.

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

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

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

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

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

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

Контролирующим органом в данном направлении выступают территориальные органы Минюста РФ, равно как и само министерство. Государственный надзор за деятельностью вышеуказанных юридических лиц проводится в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2012 г. № 705 [10, ст. 2433].

Предусмотрев на законодательном уровне в качестве рентоплательщиков ИП и некоммерческих организаций, законодателю также необходимо урегулировать ситуации, при которых некоммерческие организации могут быть ликвидированы, а договор пожизненного содержания с иждивением продолжает свое действие. Все это может привести к значительному риску для рентополучателя и возможному ограничению его прав и законных интересов.

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

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

### **Выводы по разделу 1**

Договор ренты – древнейший институт, получивший масштабное распространение в Средние века. В ныне действующем ГК РФ анализируемый договор получил подробную законодательную регламентацию. Попытки законодательного закрепления договора ренты были предприняты в 1913 г. в нормах Гражданского уложения, где рассматриваемый договор раскрывался как «пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание». В нормах ГК РСФСР правовой институт ренты не нашел своего законодательного предусмотрения. ГК РСФСР 1960 г. включил в качестве самостоятельной договорной конструкции договор ренты, однако, были значительно ограничены возможности заключения данного вида договора.

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

рентополучателя, в данном случае подразумевается пожизненная рента. Особым видом договора пожизненной ренты является пожизненное содержание с иждивением.

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

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

## 2. ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА РЕНТЫ

### 2.1. Порядок заключения, изменения и расторжения договора ренты

Для того, чтобы гражданско–правовой договор был заключен необходимо достижение сторон по всем его существенным условиям, а также придание договору формы, закрепленной нормами действующего законодательства. Недвижимое имущество, содержание, условие о стоимости всего объема содержания с иждивением (в месяц) в соответствии с законодательными нормами признаются в качестве существенных условий. Договоренности сторон также составляют содержание гражданско–правового договора. При этом, сторонам не всегда известно о возможности нахождения в договоре того или иного условия, о значении договора.

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

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

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

Согласно ст. 54 Основ законодательства РФ о нотариате при удостоверении договора к нотариальным обязанностям относятся:

- установление соответствия законодательным требованиям проекта договора ренты;
- установление соответствия между намерениями сторон реальному содержанию проекта договора;
- разъяснение участникам значения и смысла вышеуказанного проекта договора.

Проверка документов об оценке имущества, документов закрепленных ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», проверка наличия ареста имущества, обременений, запрещения отчуждения данного имущества, все изложенное выше также является обязанностями нотариуса.

Предоставление гражданам и организациям содействия в реализации их прав и защите законных интересов, а также предупреждение о последствиях нотариальных действий, которые ими совершаются, с тем, чтобы правовая неосведомленность не могла быть использована им во вред также относятся к числу обязанностей нотариуса [70, с. 78].

Следовательно, как отмечает Е.В. Лебедева «нотариус фактически исключает возможность спора в будущем о том, что лицо неправильно указано в качестве участника сделки, не имело права заключать сделку; фиксируя время заключения сделки, исключает возможность совершения сделки задним числом и связанных с этим споров» [49, с.119].

Реальная конструкция договора ренты, безусловно, является более предпочтительной, так как иначе получатель ренты для того, чтобы начать получать уход по договору, должен был ждать его государственной регистрации. Кроме того, добросовестный «плательщик ренты» мог бы остаться не в удел в том случае, если договор ренты носил консенсуальный характер, так как он обязан был бы еще до государственной регистрации договора начинать уход за «получателем ренты», при этом, смерть «получателя ренты» могла быть внезапной, наступить через небольшой временной промежуток.

На практике подобные случаи встречаются довольно часто, для того, чтобы договор ренты прошел государственную регистрацию стороны на протяжении нескольких месяцев не могут дойти до регистрирующего органа. Таким образом, с момента вышеуказанной передачи договор ренты признается заключенным.

Конституционный Суд РФ в одном из постановлений обратил внимание на то, что законы не должны формировать препятствия в реализации прав и свобод личности. Как отметил высший судебный орган конституционного контроля «конституционные цели социальной политики РФ обусловлены признанием Конституцией РФ высшей ценностью человека, его прав и свобод, которые определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием» [12]. Также договор ренты подлежит обязательному удостоверению нотариусом, именно последнее признается гарантом сделки, что следует из объема и содержания реализуемых действий. Договор ренты после нотариального удостоверения вместе с законодательно установленным перечнем документов передается в регистрирующий орган для осуществления его государственной регистрации. В качестве самостоятельного института гражданско-правового принуждения признается государственная регистрация. Необходимость публичного признания и подтверждения прав и сделок действующим законодательным нормам представляет собой категорию «принуждение». Сделки приобретают юридическую силу после такого официального признания права.

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

регистрации договора ренты, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту подлежат и сам факт перехода имущества в собственность соответствующей стороны, и лежащее на этом имуществе обременение, связанное с необходимостью выплачивать ренту [64, с.35]. В соответствии с ч. 3 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества признается государственной регистрацией прав на недвижимое имущество. С помощью внесения записи о праве на недвижимое имущество, данные о котором внесены в ЕГРН, производится государственная регистрация прав. В качестве единственного доказательства наличия зарегистрированного права выступает государственная регистрация права в ЕГРН. Право на недвижимое имущество, зарегистрированное в ЕГРН, может быть исключительно в судебном порядке [4].

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

Суд по требованию исполнившей сделку стороны имеет право признать сделку действительной, если одна из сторон исполнила нотариально удостоверенную сделку в полном объеме или в части, а другая сторона от такого удостоверения сделки уклоняется (ст. 165 ГК РФ). Суд по требованию одной из сторон имеет право вынести решение о регистрации сделки, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации. В данном случае сделка на основании судебного решения подлежит государственной регистрации. Правоприменительная практика для случаев невыполнения законодательно установленных требований о государственной регистрации договора, как следствие, предусматривает неприменение правил о сроке исковой давности. Пленум Верховного Суда РФ в п. 61 Постановления от 23 июня 2015 г. № 1 обращает внимание на то, что сторона, непосредственно исполнившая сделку до ее обязательной государственной регистрации, не имеет права ссылаться на истечение срока исковой давности по требованию другой стороны о ее государственной регистрации (п. 2 ст. 10 и п. 3 ст. 433 ГК РФ) [11].

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

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации или нотариального удостоверения сделки, должна возместить другой стороне убытки, обусловленные задержкой в регистрации (совершении) сделки, об этом сказано в п. 3 ст. 165 ГК РФ. При этом, отметим, что в вышеуказанной законодательной

норме не предусматриваются размеры убытков (если сравнивать с нормами п. 3 ст. 434.1 ГК РФ). На основании изложенного, правила ст. 15 ГК РФ должны применяться при определении размера убытков. Соответственно, убытки подлежат возмещению в полном объеме. Если из закона, других нормативных источников, договора или обычаев не следует иное, то соглашение об изменении или о расторжении договора подлежит совершению в той же форме, что и договор. На это указывает ст. 452 ГК РФ. Только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, обозначенный в предложении или законодательно предусмотренный, договорной срок, а при его отсутствии – в срок 30 дней, сторона может заявить в суд требование об изменении или о расторжении договора.

Как свидетельствуют материалы судебной практики по Челябинской области, стороны, заключая договор ренты не всегда стремятся к возникновению договорных рентных правоотношений, прав и обязанностей, вытекающих из содержания договора. В данном случае речь идет о мнимом характере сделки. Так, к примеру, Нязепетровским районным судом Челябинской области был признан недействительным договор ренты, заключенный между Сидоровой Н.Н. и Карповым С.М. Как следует из материалов дела: Ответчик Карпов С.М. иск, заявленный Сидоровым Н.Н., признал, суду показал, что Ш. Р.А., которая приходилась ему бабушкой и Сидоров Н.Н. знали, что условия данного договора об оказании им ежемесячного содержания он выполнить не сможет, не позволяет материальное положение, договор был заключен по просьбе бабушки. Готов расторгнуть договор, вернуть квартиру, но на это требуются денежные средства, согласен, чтобы все произвели в судебном порядке. Подтвердил, что после смерти Ш. Р.А. ухода и содержания Сидорову Н.Н. не оказывал [20].

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

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

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



инициативного требования расторжения договора пожизненного содержания с иждивением, пожизненной ренты рентополучателем. Так, к примеру, Решением Ленинского районного суда г. Челябинска от 17 июля 2018 г. по делу № 2–5465/2017 исковые требования Масюковой Д.Ю. к Осколковой П.П. о расторжении договора пожизненной ренты, признании права собственности на объект недвижимого имущества – квартиру были удовлетворены [17]. Как было установлено судом, ответчик с момента заключения договора (30 марта 2016 г.) по настоящее время не исполняет свои обязательства по вышеуказанному договору, то есть имеются существенные нарушения плательщиком ренты своих обязательств. Как следует из другого примера, Решением Калининского районного суда г. Челябинска от 23 ноября 2018 г. по делу № 2–40/2018 были удовлетворены исковые требования Желудковой С.В. к Толкачевой М.А. о признании договора пожизненного содержания с иждивением недействительным [16]. Как следует из материалов дела: в соответствии с договором пожизненного содержания с иждивением истица передала в собственность ответчице спорную квартиру. Ответчица в соответствии с п. 5 договора обязалась пожизненно полностью содержать истца, обеспечивая питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью, сохранив в ее бесплатном пожизненном пользовании вышеуказанную квартиру. Стоимость ежемесячного материального обеспечения (питания, одежды, ухода и необходимой помощи) была определена в размере 12000 рублей. Однако, ответчица принятых на себя обязательств не исполняет, содержание выплачивает не регулярно и в меньшем размере. С момента передачи квартиры в ее собственность, она ремонт в ней не производила. Истец направила в адрес ответчицы письменную претензию, на которую последняя не отреагировала. Полагала что дальнейшее исполнение договора не возможно.

Изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении может служить основанием для расторжения договоров ренты [59, с. 26].

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

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

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

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

Также один раз в квартал или в месяц у получателя ренты следует брать письменное заявление о том, что претензий к рентоплательщику нет, за истекший

период все обязанности по договору плательщиком ренты были выполнены в полном объеме.

Итак, для того, чтобы договор ренты был заключен необходимо придать ему законодательно установленную форму. В числе основных требований, предъявляемых к форме заключения договора ренты, законодатель выделяет нотариальное удостоверение, обязательную государственную регистрацию. После государственной регистрации возникают юридические последствия по договору ренты. В содержание договора ренты сторонами могут быть внесены отдельные изменения. Сторона может заявить в суд с требованием об изменении или о расторжении договора ренты в том случае, если от другой стороны получит отказ на предложение изменить или расторгнуть договор или не получит ответ в законодательно предусмотренный срок или срок, установленный договором, а при его отсутствии – в срок 30 дней. Регистрации уполномоченным государственным органом подлежат, в том числе, изменения рассматриваемого договора. Договор ренты может быть прекращен как по общим основаниям, установленным ГК РФ, так и по специальным основаниям, установленным для анализируемого договора; как по инициативе одной из них, так и по соглашению сторон. Возврат недвижимости, переданной по договору (в данном случае будет осуществлено слияние в одном лице кредитора и должника в части выплаты ренты, так как недвижимость обременяет рента); выкуп ренты; смерть рентополучателя признаются специальными основаниями прекращения договора ренты.

## **2.2 Существенные условия договора ренты**

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

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

Д.А. Шевчук указывает на то, что по общим условиям сторонами анализируемого договора признаются: лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течении продолжительного временного периода доход – рентоплательщик; лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течении продолжительного временного периода дохода – рентополучатель [22, с. 217]. Любые граждане – как те, которые передали имущество под выплату ренты, так и те, которые были обозначены в качестве

рентополучателей гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты могут признаваться получателями постоянной ренты. Рассматриваемый договор в последнем случае преобразуется в договор в пользу третьего лица, который после выражения данным лицом намерения воспользоваться своим правом по договору без его согласия не может быть расторгнут или изменен.

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

Основной целью коммерческих организаций признается извлечение прибыли, которую они должны получать не от передачи имущества в собственность другим лицам под выплату ренты, а от продажи товаров, оказания услуг, выполнения работ, то есть от предпринимательской деятельности. В связи с этим, данные юридические лица не могут являться получателями постоянной ренты. Указанное ограничение обусловлено, в том числе, и экономической сущностью ренты: как экономическое явление рента представляет собой доход, который с осуществлением предпринимательской деятельности не связан [68, с. 119].

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

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

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

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

Е.А. Суханов отмечает, также следует принимать во внимание, что запреты на передачу прав или на их переход, закрепленные законом или введенные в договор

соглашением сторон, при любых обстоятельствах не должны лишать бессрочного характера договор постоянной ренты [66, с. 267]. Следовательно, не представляется возможным согласовать одновременно в договоре условия о запрете лицу передавать права рентополучателя по договору постоянной ренты и условие о том, что данные права не могут перейти в порядке наследования к другим лицам. Если допустить вышеизложенное, то рента из постоянной преобразуется в пожизненную, а рентоплательщик окажется связанным только на время жизни получателя постоянной ренты. В отношении рентоплательщиков, законодательными нормами никакие ограничения по субъектному составу не предусмотрены.

Любые граждане, коммерческие и некоммерческие организации, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого рентополучателем, и способные осуществлять законодательно предусмотренные императивные требования к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты могут являться рентными должниками (рентоплательщиками).

При этом, необходимо отметить, что свойством фактического порядка выступает сама способность субъекта реализовывать законодательно установленные императивные требования, предъявляемые к содержанию вышеуказанного договора и обеспечению ее выплаты, устанавливается во время заключения договора и для рентополучателя является основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с определенным лицом. При этом, и юридическими критериями (к примеру, в случаях, когда уставом организации запрещена возможность заключения анализируемых договоров) может устанавливаться данная способность.

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

Передача предмета договора и выплата рентных платежей образуют предмет вышеуказанного договора. Однако, как свидетельствуют материалы судебной практики по Челябинской области, не все участники рентных отношений соблюдают существенные условия договора ренты. Так, к примеру, Ленинским районным судом г. Челябинска были удовлетворены искивые требования Михалевой А.Н. к Русаковой Л.В. и взыскана задолженность по рентным платежам по договору ренты в размере 198 528 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 23 534 рубля 55 копеек, судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 5 421 рубль, по оплате услуг представителя в размере 15 000 рублей [18]. Как следует из другого примера, Калининским районным судом г. Челябинска был признан недействительным договор пожизненного содержания с иждивением, заключенный между Солдатовой Н.И. и Солдатовым А.А. [19]. Как следует из материалов дела: между истцом и ответчиком был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом, в соответствии с которым Солдатов А.А. в обеспечение ее пожизненного содержания получил в собственность недвижимое имущество: двухкомнатную квартиру. Согласно условиям договора ответчик обязуется полностью

пожизненно содержать получателя ренты, обеспечивая её питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, и сохранить в ее бесплатном пожизненном пользовании отчуждаемую вышеуказанную квартиру. Однако, ни одного из перечисленных обязательств ответчик после заключения договора не выполнил. Ранее она неоднократно обращалась к ответчику с предложением расторгнуть договор, однако, получила отказ.

О.А. Шульга обращает внимание на то, что индивидуально–определенное имущество, которое находится на праве собственности, а именно: наличные денежные средства и документарные ценные бумаги, вещи: недвижимые, движимые являются предметом рассматриваемого договора. Следовательно, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права, включая, безналичные деньги и другие права требования, а также информация, работа и услуги, личные нематериальные блага и исключительные права не могут выступать предметом договора ренты. Последний, по общему правилу, признается возмездным, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В противном случае, кроме рентных платежей, рентополучатель при передаче имущества под выплату ренты имеет право на плату (встречное представление). Если предполагается возмездным отчуждение имущества, то к данной сделке подлежат применению субсидиарно нормы о договоре купли–продажи. За исключением специальных правил об определенном виде ренты, стороны, в случае безвозмездного отчуждения имущества, могут применять нормы о договоре дарения [74, с. 92].

В договоре постоянной ренты в качестве рентных платежей выступают денежные средства или выполнение работ, оказание услуг, предоставление вещей, эквивалентное по стоимости. В договоре пожизненного содержания с иждивением в качестве рентных платежей выступают денежные средства, иждивение, а именно уход и содержание: обеспечение питанием, лекарствами, жильем, одеждой и др. В договоре пожизненной ренты в качестве рентных платежей выступают исключительно денежные средства.

Соглашением сторон может быть предусмотрена комбинированная форма предоставления рентных платежей (в частности, одна часть ренты выплачивается оказанием услуг, другая часть ренты – денежными средствами).

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

Вместе с тем, следует отметить, что не все законодательно предусмотренные средства обеспечения выплаты ренты можно признать эффективными. Изложенный выше вывод подтверждается материалами судебной практики, а также нормами ГК РФ.

Выбор способа обеспечения надлежащего исполнения обязательства плательщика на законодательном уровне напрямую связан с тем, движимое или

недвижимое имущество было передано под выплату ренты. Если движимое имущество было отчуждено под выплату ренты, то любой из способов обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных законом, может быть выбран сторонами.

Стороны имеют право применять такие способы как удержание, залог, поручительство, неустойка и др. (предусмотренные в главе 23 ГК РФ), также могут застраховать в пользу рентополучателя риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (другие способы). Таким образом, никакими условиями на законодательном уровне не ограничено данное право сторон.

На основании ст. 587 ГК РФ существенным условием договора ренты является указание на способ обеспечения исполнения плательщиком своих обязанностей по уплате рентных платежей. Вместе с тем, не все законодательно предусмотренные способы обеспечения исполнения обязательств могут эффективно применять на практике применительно к рентным отношениям, так как некоторые из них отдельные особенности рентных отношений, в частности, продолжительный характер, не учитывают [61, с. 28].

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

Сумма задатка на основании ст. 381 ГК РФ утрачивается лицом при неисполнении обязательства лицом, давшим задаток. Задаток подлежит возврату в двойном размере, если соответствующее обязательство не было исполнено получателем задатка.

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

Также в отношении анализируемого договора предусмотрена письменная форма, подлежащая обязательному нотариальному удостоверению. Обязанности рентоплательщика по уплате рентных платежей образуются после непосредственной передачи ему имущества, это связано с реальным характером договора ренты. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что в дополнительном подтверждении задатком факт заключения договора ренты не нуждается. Следовательно, использование для подтверждения факта заключения договора и однократность передачи, как отличительные признаки задатка, на наш взгляд, значительно осложняют применение указанного способа для обеспечения исполнения рентоплательщиком своих обязанностей.

По нашему мнению, для характера правоотношений ренты наиболее полно соответствует неустойка.

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

На основании нормы, представленной в п. 1 ст. 587 ГК РФ способом обеспечения договора ренты, предметом которого признается недвижимость, выступает залог, в отличие от случаев, когда под выплату ренты движимое имущество подлежит передаче, где законодатель на усмотрение самих сторон оставляет выбор способов обеспечения.

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

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

И.А. Зенин указывает на то, что существование значительного числа обременений с экономического подхода снижает ликвидность недвижимости. По данной причине рентные правоотношения теряют свою привлекательность [43, с. 256].

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

Таким образом, по результатам анализа материалов практики, можно сделать вывод о том, что в настоящее время наблюдается необходимость в правовых институтах, пригодных для достижения установленных целей использования недвижимости. В отечественном праве таковых на сегодняшний день недостаточно. О.Г. Корнюхина отмечает, что в гражданско-правовых нормах не закреплено наличие определенного вещного права, которое предоставляло бы возможность его обладателю принимать участие в пользовании чужим имуществом в виде получения дохода или других выгод [48, с. 156].

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

Право вещных выдач не было известно советскому гражданскому законодательству, что отчасти может быть объяснено отсутствием в советском гражданском законодательстве деления вещей на движимые и недвижимые. Поскольку действующее гражданское законодательство РФ в части, касающейся регулирования вещных прав, во многом представляет собой рецепцию норм советского законодательства, то и действующий ГК РФ положений, регулирующих право вещных выдач, не содержит.

Думается, что по сравнению с залогом право вещной выдачи как способ обеспечения исполнения договора ренты имеет ряд преимуществ. Праву вещных выдач также как и залогоу недвижимости присуще вещное обеспечение платежей недвижимостью. В договоре залога недвижимости требуется указание на срок исполнения основного обязательства, обеспечиваемого залогом. Такое требование является обязательным в силу норм, содержащихся в ст. 339 ГК РФ и п. 4 ст. 9 ФЗ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Применяя указанную норму к залогоу, возникающему в рентных правоотношениях нельзя не отметить, что ни одна из разновидностей договора ренты не позволяет установить точный срок, когда обязательство будет выполнено полностью, так как в договоре пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением сроком действия договора является срок жизни гражданина, а постоянная рента подразумевает бессрочный характер отношений между сторонами [55, с. 78].

Преимущество права вещной выдачи состоит в том, что договор об его установлении не требует указания срока исполнения. Соответственно, можно утверждать, что право вещной выдачи больше отвечает характеру правоотношений, складывающихся по договору ренты (как постоянной, так и пожизненной, а также пожизненному содержанию с иждивением), чем залог недвижимого имущества, отчужденного под выплату ренты.

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

Итак, существенные условия договора – это такие условия, без прямого согласования которых договор не является заключенным и не порождает правовые последствия. Существенные условия договора, необходимые для достижения согласия сторон в ходе обсуждения его условий, составляют содержание договора. Существенными условиями договора ренты являются: предмет, срок рентных платежей, способ обеспечения обязательств по уплате ренты. Предмет договора ренты включает в себя две самостоятельных составляющих: передачу предмета договора и выплату рентных платежей.



Предметом договора ренты выступает только индивидуально–определенное имущество, находящееся на праве собственности, а именно: вещи: движимые, недвижимые, наличные деньги и документарные ценные бумаги. Договор ренты может быть срочным (измеряться длиной жизни получателя ренты), а может быть бессрочным. Форма предоставления рентных платежей устанавливается соглашением сторон и может быть комбинированной (например, одна часть ренты выплачивается деньгами, а другая – предоставлением услуг). Законодатель напрямую связывает выбор способа обеспечения надлежащего исполнения обязательства плательщика с тем, какое имущество было передано под выплату ренты – движимое или недвижимое. В том случае, когда под выплату ренты было отчуждено движимое имущество, стороны могут выбрать любой из предусмотренных ГК РФ способов обеспечения исполнения обязательств. Это право сторон законодатель не ограничивает никакими условиями: стороны вправе использовать как способы, указанные в главе 23 ГК РФ (неустойка, залог, удержание, поручительство и др.), так и иные способы (например, застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства). При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

### **2.3 Виды договора ренты**

Теория гражданского права РФ выделяет три вида договора ренты: постоянную ренты, пожизненную ренту, пожизненное содержание с иждивением (Приложение А). ГК РФ в главе 33 раскрывает особенности правового регулирования отдельных видов договора ренты. Если рассмотреть отличительные признаки данных договоров, то можно заметить, что они являются различными в частно–правовых сторонах, при этом, применительно к основным признакам данные договоры совпадают. Так, в числе частно–правовых аспектов можно выделить такие признаки договоров ренты как: срок ренты, субъекты, минимальный размер и др.

Отдельно отметим, что пожизненное содержание с иждивением является наиболее специфичным видом договора ренты. Это связано с тем, что по вышеуказанному договору обязательства возникают исходя из доверительной составляющей. Нормативно–правовое регулирование договора постоянной ренты осуществляется нормами шести статей, предусмотренных в § 2 главы 33 ГК РФ, в данном параграфе гражданского закона раскрываются существенные условия договора постоянной ренты.

Как отмечает К.Г. Токарева, договор постоянной ренты, прежде всего, отличается такой характерный признак, как наличие у плательщика ренты обязательства по выплате рентных платежей, носящего бессрочный характер. От других видов договора ренты вышеуказанный договор, прежде всего, отличается именно данным признаком. Следовательно, все другие разновидности договора ренты, кроме договора постоянной ренты, носят временный характер.

Субъектный состав договора постоянной ренты раскрывается в ст. 589 ГК РФ. Данная норма гражданского закона предусматривает, что таковыми могут быть, граждане и некоммерческие организации. Применительно к последним закон предусматривает требование соответствия рентных правоотношений уставным целям некоммерческих организаций [70, с. 92].

Однако, участниками постоянной ренты не могут выступать, созданные на определенный срок, некоммерческие организации. В свою очередь, бессрочный характер признается необходимым условием для того, чтобы некоммерческая организация являлась получателем ренты.

Право требования по договору ренты может быть передано получателем ренты различными способами. В числе таковых: реорганизация организации, в порядке наследования и через уступку. Данное право на законодательном уровне предусмотрено в ч. 2 ст. 589 ГК РФ.

В изложенном выше положении раскрывается отличный от других видов договора ренты, признак договора постоянной ренты. Существенным условием для последнего признается размер рентных платежей. Договор постоянной ренты носит рисковый характер.

По договору постоянной ренты выплата ренты производится в предусмотренных договором денежных суммах. Однако, ч. 1 ст. 590 ГК РФ также предусматривает возможность рентной выплаты через соответствующие по стоимости ренты, выполненные работы, оказанные услуги, имущество. Применительно к размеру рентных платежей законодатель предусмотрел гарантированный порог. Так, в частности, размер ренты не может быть ниже законодательно установленной в соответствующем субъекте РФ величины. Если на уровне субъекта РФ не предусмотрен минимальный размер прожиточного минимума, то при решении данного вопроса за основу берется общероссийский показатель. По мере роста прожиточного минимума в субъекте РФ повышается и соответствующий размер рентных платежей (ч. 2 ст. 590 ГК РФ).

Договор постоянной ренты является разновидностью длящихся гражданско-правовых договоров, поэтому вопрос о распределении риска случайной гибели имущества, которое на условиях ренты было передано, применительно к договору постоянной ренты имеет решающее значение.

В зависимости от того, является ли договор постоянной ренты безвозмездным или строится на возмездной основе, различными являются возникающие в результате риска случайной гибели имущества, права и обязанности рентоплательщика. Последний несет риск при безвозмездном характере анализируемого договора и при случайной гибели переданного по нему имущества. Плательщик ренты обязан продолжать исполнение договорных условий независимо от того, по каким причинам произошла утрата имущества. Однако, при возмездном характере договора, рентоплательщик имеет право потребовать изменения договорных условий или его расторжения.

Выплата ренты производится ежеквартально. Соответственно, отличным от других разновидностей договора ренты, для договора постоянной ренты является наличие такого характерного признака как срок. Как установлено ст. 592 ГК РФ,

посредством выкупа ренты ее плательщиком, исполнение договорных условий может быть прекращено. Однако, данная возможность может быть реализована при соблюдении законодательных требований (ч. 2 ст. 592 ГК РФ). Отказ рентоплательщика является действительным только при письменной форме его заявления и не позднее, чем за 3 месяца до прекращения рентной выплаты, или, если договором постоянной ренты предусмотрен более длительный срок [69, с. 164].

Ничтожными являются договорные условия, устанавливающие отсутствие права у рентоплательщика ее выкупа. Исключением могут быть только договорные условия, предусматривающие конкретный срок, на протяжении которого выкуп имущества не может быть произведен.

Рассмотрев гражданско-правовые нормы, раскрывающие особенности правового регулирования договора постоянной и пожизненной ренты, отметим, что их отличает временный характер по выплате платежей по ренте (период жизни рентополучателя является временным ограничителем выплаты ренты). В остальном, в целом, законодательное регулирование является схожим.

Непередаваемыми и непосредственно связанными с личностью рентополучателя являются права последнего. На законодательном уровне они закреплены в пяти статьях § 3 главы 33 ГК РФ. Срок действия договора пожизненной ренты зависит от продолжительности жизни рентополучателя или лица, которое им указано. При этом, нормами действующего ГК РФ предусмотрена возможность установить ренту в отношении нескольких лиц, имеющих право на ее получение (ч. 2 ст. 596). Договор пожизненной ренты, заключенных в отношении нескольких лиц действует на протяжении их жизни. При этом, при наступлении смерти какого-то из рентополучателей доля последних переходит к пережившим рентополучателям. Соответственно, договор ренты прекращается при наступлении смерти всех рентополучателей. Договор пожизненной ренты не может быть заключен в отношении лица, которого нет в живых [58, с. 238].

Договор пожизненной и постоянной ренты характеризуется наличием схожих правил в части регламентирования размера рентных платежей. При этом, вышеуказанные договоры являются различными в зависимости от срока выплаты ренты. Выплата рентных платежей по договору пожизненной ренты производится в конце каждого месяца. Следовательно, относительно договора пожизненной ренты законодатель предусматривает ежемесячный срок выплаты, соответственно, ежеквартально производятся рентные выплаты по договору постоянной ренты. При нарушении рентоплательщиком своих обязательств по договору, законодатель предоставляет рентополучателю возможность воспользоваться средствами защиты их законных интересов. В качестве вышеуказанных средств ч. 1 ст. 599 ГК РФ предусматривает возможность расторжения договора, требования выкупа и возмещения убытков. Ст. 594 ГК РФ в отношении договоров постоянной и пожизненной ренты устанавливает одинаковые правила выкупа имущества.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащее ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) ГК РФ в ч. 2 ст. 601 предусматривает применение правил пожизненной ренты к договору пожизненного содержания с иждивением, если иное не будет закреплено законом.

При анализе двух видов договора ренты, таких как пожизненная рента и пожизненное содержание можно заметить два отличительных признака. Во-первых, предметом договора пожизненной ренты является любое имущество, тогда как предметом договора пожизненного содержания может быть только недвижимость. Во-вторых, в договоре пожизненной ренты допускается лишь денежная форма рентных платежей, в договоре пожизненного содержания с иждивением рента предоставляется в форме обеспечения потребностей получателя в питании, жилище, одежде, а если необходимо по уходу за его здоровьем. Также договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрено условие, оплаты плательщиком ренты ритуальных услуг.

ГК РФ допускается возможность замены пожизненного содержания с иждивением в натуре с выплатой периодическими платежами в деньгах в течении жизни получателя ренты. Имущество, переданное плательщику ренты в счет обеспечения пожизненного содержания, может быть отчуждено плательщиком ренты, сдано в залог или иным способом обременено, только с согласия получателя ренты. Также плательщик ренты по договору пожизненного содержания с иждивением обязан принимать все необходимые меры, для предотвращения снижения выкупной стоимости имущества, переданного получателем ренты плательщику по договору пожизненного содержания [70, с. 92].

Ст. 605 ГК РФ устанавливает возможности прекращения договора пожизненного содержания с иждивением. В частности, ч. 1 ст. 605 ГК РФ закрепляет, что «обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращаются смертью получателя ренты». Также законодателем допускается возможность, требования получателем ренты своего имущества обратно, в случае грубого нарушения условий, договора ренты пожизненного содержания с иждивением. Но он не имеет право требовать компенсации понесенных им расходов [36 с. 214].

По нашему мнению, обязанность плательщика по оплате и организации похорон получателя содержания должна быть установлена в «императивном виде». Это происходит из-за того, что договор «заканчивается со смертью» получающего содержание. Если же он заключил подобный договор, то ему не на кого надеяться в отношении организации похорон. При этом, следует приравнять неисполнение данной обязанности к существенному нарушению договора с возможностью требовать его расторжения заинтересованными лицами (кем могут выступать родственники умершего, государство и те лица, на кого ранее плательщик составлял завещание). И необходимо дополнить п. 1 ст. 605 ГК РФ

тем положением, что обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью получателя содержания и осуществлением плательщиком его похорон.

Также обратим внимание на то, что ст. 603 ГК РФ предусматривает возможность замены пожизненного содержания периодическими платежами. На основании данной статьи закона договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

На сегодняшний день договор пожизненного содержания с иждивением для многих пожилых людей является единственной возможностью обеспечить свое существование. Реальное отсутствие у государства достаточных средств для обеспечения социальной защиты пожилых людей путем выплаты социальных пособий ведет к тому, что число договоров пожизненного содержания с иждивением постепенно увеличивается.

Изучение нотариальной и судебной практики показывает, что, несмотря на то, что в соответствии с нормами ГК РФ получателями ренты могут быть любые граждане, традиционно ими продолжают оставаться одинокие и пожилые люди. Предвидя возможные сценарии развития договорных отношений, законодательно установлена защита для получателей ренты: обязательное нотариальное оформление договора, государственная регистрация, обременение имущественной рентой, способы обеспечения исполнения и ответственность за просрочку ренты в виде уплаты процентов.

В ст. 3 Всеобщей декларации прав человека, которая была принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г. закреплено важнейшее, абсолютное право человека на жизнь. Гарантией реализации этого бесспорного права является, в том числе и право на достойные условия жизни.

Действующая Конституция РФ гласит, что Россия «социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь», где «обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан» [1]. Договор пожизненного содержания с иждивением позволяет небогатому пожилому человеку довериться плательщику и в обмен на передачу своего имущества получить все необходимое – жилье, питание, одежду, медикаменты, различные бытовые услуги и др. Именно поэтому данный договор является более распространенным среди всех разновидностей ренты.

Однако, как свидетельствуют материалы правоприменительной практики обязанности по договору пожизненной ренты не всегда надлежащим образом исполняются плательщиками ренты. Так, к примеру, истец Баранова М.И. обратилась в суд с иском к Грязновой И.А. о расторжении договора ренты, возврате в собственность, аннулировании записи, обязанности зарегистрировать право собственности. Как следует из материалов дела: Барановой М.И. и Грязнову Г.В. на праве общей совместной собственности принадлежала квартира. ФИО2 являлся сыном Барановой М.И. Между истцом и ФИО2 был заключен договор

установления долей и пожизненной ренты, удостоверенный нотариусом. Согласно данному договору между истцом и ФИО2 было установлено долевое участие. Согласно данному договору истец передала бесплатно в собственность ФИО2 долю в квартире, на условиях выплаты пожизненной ренты. Согласно п.6 указанного договора, ФИО2 обязался в обмен на полученную долю квартиры ежемесячно по окончании каждого календарного месяца выплачивать истцу пожизненную ренту в размере 20 МРОТ, установленных законом, а также производить уборку квартиры, стирку белья, предоставлять необходимую помощь и уход в случае болезни и старости, оказывать услуги по приобретению одежды, обуви, медикаментов и продуктов питания на средства истца. С момента заключения вышеуказанного договора, ФИО2 не исполнял принятые на себя обязательства. Более того, истец из собственных средств производила плату коммунальных услуг и своего содержания, не смотря на преклонный возраст и наличие различных хронических заболеваний. ФИО2 умер. Истец обратилась к нотариусу Московцевой И.В. в отношении расторжения договора пожизненной ренты. В нотариальной конторе ей стало известно, что в права наследования после смерти ФИО2 вступила его супруга Грязнова И.А. Согласно Выписке из ЕГРП Грязнова И.А. приобрела в собственность вышеуказанную квартиру с пожизненным обременением в пользу Барановой М.И. Ответчик Грязнова И.А. никаких обязательств по исполнению условий договора ренты не исполняет. Более того, ответчица одна проживает в квартире расположенной на 5 этаже в доме не имеющим лифта, ответчик ее не навещает, содержание не обеспечивает [22].

Итак, ГК РФ предусмотрено два вида договора ренты: постоянная рента (ст. 589 ГК РФ); пожизненная рента (ст. 596 ГК РФ). Особенная разновидность второго вида ренты – пожизненное содержание с иждивением (ст. 601 ГК РФ). Соглашение, на основании которого получатель ренты передает в собственность плательщика ренты, принадлежащее ему имущество, а последний, соответственно, в обмен на полученное имущество берет на себя обязательство выплачивать получателю ренты периодически установленную договором денежную сумму (срок действия соглашения определенным временным этапом не ограничивается) представляет собой договор постоянной ренты.

Соглашение, на основании которого получатель ренты передает в собственность плательщика ренты, принадлежащее ему имущество, а последний, соответственно, берет на себя обязательство в обмен на данное имущество выплачивать периодически получателю ренты установленную денежную сумму (срок по выплате данной суммы устанавливается сроком жизни получателя ренты или обозначенного им третьего лица) представляет собой договор пожизненной ренты.

Соглашение, на основании которого гражданин передает в собственность плательщика ренты, принадлежащее ему недвижимое имущество, а последний, соответственно, берет на себя обязательство пожизненно содержать с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) представляет собой договор пожизненного содержания с иждивением. Каждому

виду данного договора посвящен свой параграф, в главе 33 ГК РФ. Данные виды договора ренты совпадают в своих существенных признаках, но отличаются в частно–правовых аспектах. Так, имеются отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательства, возможностях правопреемства и выкупа ренты, последствиях риска случайной гибели имущества и др.

## **Выводы по разделу 2**

Договор ренты заключается сторонами в письменной форме с обязательным нотариальным удостоверением. Кроме того, договор ренты подлежит государственной регистрации. В содержание вышеуказанного договора сторонами могут быть внесены отдельные изменения. В отношении формы вносимых изменений, предусмотрены такие же требования, как и к форме самого договора ренты. Договор ренты может быть прекращен как по общим основаниям, установленным ГК РФ, так и по специальным основаниям, установленным для анализируемого договора; как по инициативе одной из них, так и по соглашению сторон. Возврат недвижимости, переданной по договору (в данном случае будет осуществлено слияние в одном лице кредитора и должника в части выплаты ренты, так как недвижимость обременяет рента); выкуп ренты; смерть рентополучателя признаются специальными основаниями прекращения договора ренты.

Анализируемый договор может быть заключен только при наличии существенных условий, в числе таковых: предмет, срок рентных платежей, способ обеспечения обязательств по уплате ренты. ГК РФ предусмотрено два вида договора ренты: постоянная рента (ст. 589 ГК РФ); пожизненная рента (ст. 596 ГК РФ). Особенная разновидность второго вида ренты – пожизненное содержание с иждивением (ст. 601 ГК РФ).

Изложенные выше виды договора ренты характеризуются наличием как общих признаков, так и отличительных признаков. Так, в частности, отдельные виды договора ренты отличаются: формой предоставления содержания рентополучателю; минимальным размером содержания, представляемого рентополучателю; сроками предоставления содержания рентополучателю; возможностями правопреемства у сторон договоров; возможностями выкупа ренты; последствиями случайной гибели имущества и др. Процентное соотношение отдельных видов договора ренты, заключенных на территории РФ за период с 2016 по 2018 г.г. представлено в Приложении Б. Процентное соотношение отдельных видов договора ренты, заключенных на территории Челябинской области за период с 2016 по 2018 г.г. представлено в Приложении В.

### 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКО–ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ

#### 3.1 Актуальные проблемы гражданско–правового регулирования договора ренты и пути их решения

На сегодняшний день гражданско–правовое регулирование договора ренты носит, большей частью, диспозитивный характер. Однако, более качественное и ответственное исполнение сторонами рентных правоотношений может быть достигнуто только при усилении императивных начал в части законодательного регулирования анализируемого договора.

Гражданско–правовые нормы в части рассматриваемого вопроса характеризуются некоторой пробельностью, а также проблемными сторонами, нуждающимися в разрешении.

Как нами ранее отмечалось, глава 33 ГК РФ содержит нормы, раскрывающие особенности нормативно–правового регулирования разновидностей договора ренты.

В отношении договора пожизненной ренты, Ю.В. Скузоватов отмечает, что договорными условиями для обеих сторон вышеуказанного договора должны предусматриваться определенные преимущества и гарантии. Последние для рентополучателя раскрываются в следующем:

- обязанность содержать рентополучателя;
- наличие жилого помещения у рентополучателя, которое подлежит передаче рентоплательщику по договору;
- за рентополучателем сохраняется право пользования предметом договора;
- рентоплательщик несет ответственность и обязанности при гибели имущества;
- если рентополучатель не исполняет свои договорные обязательства, то рентоплательщик вправе требовать расторжения договора;
- повышенные требования к форме договора, заключающиеся в обязательном нотариальном его удостоверении, а также обязательной государственной регистрации;
- предусмотрение гражданско–правовыми нормами условий заключения договора ренты [63, с. 36].

Соответственно, определенный объем гарантий предусматривается законодательством и в отношении рентоплательщика.

Как свидетельствуют материалы практики, как правило, одинокие пенсионеры, у которых нет родных и близких, заключают договор пожизненной ренты. Безусловно, в данном договоре больший материальный интерес преследует рентоплательщик.

Повышенные требования к обеспечению законности договора ренты состоят в том, что форма данного договора предусмотрена в качестве нотариальной, подлежащей обязательной государственной регистрации. Соответственно, отсутствие нотариального удостоверения приводит к тому, что заключенный договор ренты признается недействительным. В свою очередь, отсутствие государственной регистрации при заключении договора ренты приводит к



признанию данного договора незаключенной сделкой. Это связано с тем, что в данном случае не будет произведена реализация обязанности передачи прав собственности на недвижимое имущество.

Как отмечает А.А. Спектор, только после государственной регистрации анализируемого договора возникают права и обязанности у его сторон. Нотариальная форма договора ренты предполагает обязанность нотариуса разъяснить сторонами их права и обязанности при заключении соответствующего договора. Однако, на практике данная нотариальная обязанность не всегда соблюдается. Такая ситуация во многом связана с тем, что граждане зачастую предпочитают обращаться за помощью к частным нотариусам, для которых материальный интерес является первичным при совершении нотариальных действий. Нотариусы, придавая договору ренты нотариальную форму, не разъясняют сторонам особенности его заключения, договорные особенности. В результате после нотариального удостоверения рентоплательщик в последующем узнает о своих договорных обязанностях, становится незащищенной стороной в договоре. В данном случае можно говорить о том, что никакой пользы нотариальная форма договора ренты не приносит, она не выполняет свою роль гаранта [65, с. 273].

Придание сделки законного характера, а также обеспечение защиты прав рентополучателя осуществляется посредством предусмотрения в договоре размера рентных выплат.

В настоящее время ГК РФ предусматривает возможность сторонам заключить договор при установлении фиксированной денежной суммы (рентной выплаты), а также посредством предусмотрения способа установления цены. В результате договоры ренты, заключенные с таким пунктом, приводят к тому, что после рентополучатель оказывается в тяжелом положении, после заключения договора не имеет возможности обеспечить защиты своих прав.

Соответственно, жилой дом, квартира, иное недвижимое имущество, которое передается рентополучателем рентоплательщику на условиях заключенного договора, является обремененной недвижимостью. В свою очередь, продажа обремененного недвижимого имущества приведет к переходу на третьих лиц рентных обязательств по выплате установленных денежных сумм.

По наследству, а также в порядке уступки не подлежат передаче права получателя по договору пожизненной ренты. Это связано с тем, что данные права непосредственно связаны с личностью рентополучателя. Только лишь при допущении сторонами заключенного договора пожизненной ренты, нарушений законных прав и интересов, данные требования будут рассматриваться в судебном порядке.

Споры, разрешаемые в судебном порядке, во многом возникают по причине того, что заключаемым договором ренты, как правило, не предусматриваются частные вопросы, которые являются для сторон значимыми, а закрепляются только общие договорные положения.

На первый взгляд, стороны заключили договоры ренты на взаимовыгодных для них условиях. Однако, как свидетельствуют материалы практики, достаточно

часто рентополучатели пытаются в судебном порядке расторгнуть договор ренты. Это связано с тем, что рентные выплаты по своему размеру не соответствуют тем расходам, которые должны ежемесячно покрывать рентополучатели (оплата коммунальных услуг, лекарства и др.).

На основании изложенного, признаем целесообразным проводить в научной среде исследования, направленные на формирование условий, обеспечивающих баланс интересов обеих сторон договора ренты. Если же обратиться к ныне складывающимся условиям и общественным отношениям, то можно отметить, что большую заинтересованность в заключении и исполнении договора ренты преследует рентоплательщик.

Подобная ситуация приводит к ежегодному снижению числа случаев заключения договора пожизненной ренты. Рентоплательщики боятся остаться без жилья и средств к существованию.

Как правило, граждане с целью приобретения жилья предпочитают заключать не рентный договор, а ипотечный договор. Это связано с тем, что в последнем суммы вносимых денежных средств носят фиксированный характер. Кроме того, данные лица освобождаются от обязанности обеспечивать уход на нуждающимися в помощи лицами, как это необходимо по рентному договору [74, с. 92].

В рамках настоящего исследования нами был разработан ряд рекомендаций, направленных на обеспечение большей защищенности прав получателей ренты. В числе таковых:

- прежде всего, обязательное предусмотрение в договоре ренты строго фиксированной денежной суммы (рентной выплаты). Исключить законодательную норму, предусматривающую определение способа выплаты ренты. Реализация данной меры положительно скажется на обеспечении интересов обеих сторон договора. Рентополучатель будет знать какую сумму денежных средств он будет получать регулярно, в свою очередь, рентоплательщик также будет гарантированно знать какую сумму ему необходимо выплатить по договору;
- кроме того, необходимо ужесточить контроль за частнопрактикующими нотариусами в достижении соблюдения формы анализируемого договора;
- предусмотреть на законодательном уровне право рентополучателя расторгнуть анализируемый договор посредством передачи противоположной стороне письменного уведомления без судебного порядка расторжения договора;
- ввиду того, что право проживания в жилом помещении, обремененном рентой, сохраняется за рентополучателем, необходимо запретить рентоплательщикам без согласия рентополучателей передавать право собственности на недвижимость другим лицам;
- необходимо ввести обязательное страхование договора ренты. Это обеспечит большую защиту прав и законных интересов получателей ренты.

В качестве самостоятельной проблемы регулирования рентных отношений следует выделить такие ситуации, которые зачастую происходят в сельской местности. Люди во времена приватизации получили большие земельные участки,

однако, с возрастом они не могут самостоятельно их обрабатывать. В результате данные земельные участки зарастают сорняками, не обрабатываются. При этом. Сами собственники данных участков нуждаются в денежных средствах, продавать данное имущество у них нет желания, так как рыночные цены на земельные участки постоянно повышаются. На основании изложенного, с целью обеспечения реализации взаимных интересов городского населения, нуждающегося в земельных участках в сельских глубинках, а также интересов собственников заброшенных земельных участков на селе, признаем целесообразным предусмотреть за собственниками возможность предоставлять для застройки и обработки земельные участки с правом получения рентных выплат на условиях договора постоянной ренты [67, с. 75]. Данная проблема может быть решена путем внесения следующих изменений в п. 1 ст. 583 ГК РФ: «1. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество или право постоянного пользования земельным участком с условием его застройки или ведения сельскохозяйственной деятельности, а плательщик ренты обязуется периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме».

На договор о праве постоянного пользования земельным участком с условием его застройки или ведения сельскохозяйственной деятельности следует распространить нормы постоянной ренты.

В рамках анализируемого вопроса темы, остановимся также более детально на проблемных аспектах реализации субъективного права получателя ренты на жилое помещение.

Прежде всего, укажем, что нормативно–правовое регулирование данного вопроса осуществляется преимущественно жилищно–правовыми нормами, а не гражданско–правовыми. На наш взгляд, практический интерес представляет решение следующих значимых вопросов:

— право на проживание в жилом помещении всегда сохраняется за рентополучателем?

В числе законодательно предусмотренных обязанностей рентоплательщика в отношении рентополучателя можно выделить следующие: материальное обеспечение рентополучателя (обеспечение потребности последнего в жилье, питании, медикаментах), при этом, рентоплательщик также несет обязанность по оплате ритуальных услуг рентополучателя при заключении договора пожизненного содержания с иждивением.

При этом, отметим, что ст. 602 ГК РФ не предусматривает, что представленный в статье перечень обязанностей рентоплательщика является исчерпывающим. На основании изложенного, можно прийти к выводу о том, что стороны в рассматриваемом договоре могут прописать и иные согласованные ими обязанности. Также в договоре ренты в обязательном порядке предусматривается право рентополучателя на проживание в жилом помещении, обремененном рентой. Иначе последний должен бы был освободить жилое помещение, принадлежащее на праве собственности рентоплательщику.

— может ли рентоплательщик взамен недвижимости, обремененной рентой, предоставить в пользование рентополучателю другой объект недвижимости?

На изложенный выше вопрос можно ответить положительно, проанализировав нормы ГК РФ, не устанавливающие в данном случае запрета. На доктринальном уровне отмечается, что рентоплательщик обязан предоставить рентополучателю как возможность пользования недвижимым имуществом, обремененным рентой, так и возможность пользования другим жильем. На наш взгляд, данная ситуация подлежит анализу с точки зрения следующего подхода.

Прежде всего, исполнение обязанности по обеспечению жильем рентополучателя может быть обеспечено рентоплательщиком посредством закрепленных в договоре разных правовых возможностей. Так, в частности, рентоплательщик для рентополучателя может снять в аренду жилье. При этом, рентоплательщик будет нести обязанности по оплате соответствующего жилого помещения, а рентополучателя будет пользоваться данным жильем (на условиях коммерческого найма). Кроме того, рентоплательщик в свое собственное жилье может вселить рентополучателя, заключив с ним договор ссуды (безвозмездного пользования жилым помещением).

Проживание рентополучателя в другом жилом помещении будет регламентироваться нормами ст. 34 ЖК РФ только в том случае, если в самом договоре будет четко прописано, что рентоплательщик именно на данном правовом основании предоставляет жилье рентополучателю. В договоре в обязательном порядке прописывается на каком правовом основании рентоплательщик предоставляет жилье рентополучателю и какое именно жилое помещение [53, с. 268].

Однако, отметим, что в научной среде спорным является вопрос о том, как будет исполнена обязанность рентоплательщика, если в самом договоре нет конкретизации относительно обстоятельств предоставления рентополучателю жилого помещения, то есть договор только содержит общее положение о том, что рентоплательщик обязан обеспечить жильем рентополучателя. Полагаем, что выбор исполнения соответствующей обязанности остается за рентоплательщиком — при возникновении у рентополучателя, закрепленного ст. 34 ЖК РФ ограниченного вещного права, какой объект прав и обязанностей за ним сохраняется?

Проведя анализ содержания ст. 34 ЖК РФ, можно прийти к выводу о том, что данная статья не содержит конкретизации относительно анализируемого права, отсылая к другим нормам о субъективном праве отказополучателей, которые также не являются подробными и проработанными. Полагаем, что ст. 34 ЖК РФ необходимо наполнить большим смысловым содержанием и конкретизацией данного вопроса. В части данного вопроса можно придерживаться подхода М.Н. Рахваловой, которая в своей работе раскрывает пределы использования жилого помещения только для проживания, а также предусматривает следующие права и обязанности: право вселять в жилое помещение своих близких родственников (супругов, детей, в том числе, и совершеннолетних); при временном отсутствии рентополучателя его право на пользование жилым помещением сохраняется;

рентополучатель обязан поддерживать состояние жилого помещения в пригодном для проживания.

Возможно не все предлагаемые в научной среде положения необходимо предусмотреть в нормах действующего законодательства. Однако, безусловным является то, что в нормах ЖК РФ необходимо конкретизировать права и обязанности в сфере жилищных правовых отношений рентополучателя [74, с. 92].

Вместе с тем, право рентополучателя на жилое помещение и соответствующее право отказополучателя полностью не совпадают. Это обусловлено тем, что данное право рентополучателя характеризуется определенными отличительными признаками. Так, в частности, у отказополучателя нет возможности вселять в жилое помещение других лиц, так как право носит личный характер. Рентополучатель по договору может быть наделен соответствующим правом.

В материалах судебной практики по спорам с участием рентополучателей зачастую фигурируют и его члены семьи. Однако, субъективное право рентополучателя на вселение в жилое помещение своих родственников в нормах действующего законодательства не находит своего отражения.

В части рассматриваемого вопроса остановимся также более детально на обязанности рентополучателя по оплате коммунальных платежей. Исходя из смысла законодательной формулировки «пользуется наравне с собственником», можно сделать вывод о том, что обязанность по оплате коммунальных услуг также является солидарной. Если рентоплательщик не производит оплату коммунальных услуг, данная обязанность в равной степени распространяется и на рентополучателя. При этом, подобный законодательный подход не в полной мере соответствует духу закона.

Договор ренты заключается для того, чтобы уровень жизни рентополучателя был достойным. При этом, если рентоплательщик не производит оплату коммунальных платежей вполне закономерно является вопрос о том, из каких средств рентополучатель будет производить оплату коммунальных услуг за используемое им жилое помещение.

Таким образом, рентополучатель от рентоплательщика получает денежные средства, которыми в дальнейшем обязан рассчитаться за оказанные коммунальные услуги. Очевидным является неравное положение сторон. Именно поэтому многие суды при рассмотрении подобной категории споров встают на сторону рентополучателей. Приведем подтверждающий пример из судебной практики. Рентоплательщиком было предоставлено рентополучателю в безвозмездное пользование жилое помещение, стороны заключили договор, согласно которому рентополучатель обязан нести расходы по ремонту, содержанию жилья, по оплате имущественного налога. При этом, обязанность по оплате коммунальных услуг договором не была предусмотрена. Рентополучатель обратился в суд, который встал на его сторону. Как указано в решении суда, договор заключен в соответствии с требованиями законодательства. Однако, право пользование рентополучателем соответствующим жилым помещением носит, прежде всего, безвозмездный характер. Это момент в данном вопросе является ключевым [23].

Однако, полностью обязанность рентополучателя по оплате коммунальных услуг не исключается. ГК РФ в ст. 695, регламентируя особенности правового регулирования договора безвозмездного пользования (ссуды), отмечает, что обязанностью получателя ссуды является обеспечение сохранности имущества, проведение в отношении имущества текущего ремонта, обеспечение исправного состояния вещи, выплата расходов на текущее содержание имущества.

П. 12 ст. 155 ЖК РФ предусматривает обязанность по оплате коммунальных платежей за пользование жильем, в том числе, лицами, обладающими правом на безвозмездное пользование жилым помещением (временными жильцами).

В научной среде обращается внимание на разграничение категорий плата за коммунальные услуги и плата за пользование жилым помещением. Законодатель данные понятия также разводит, предусматривая, что безвозмездное пользование жилым помещением не исключает обязанности по оплате коммунальных услуг.

В целях исключения споров относительно исполнения обязанности по оплате коммунальных услуг рентополучателем или рентоплательщиком при предоставлении в безвозмездное пользование жилого помещения первому, признаем целесообразным предусмотреть в нормах действующего законодательства обязанность рентополучателя по оплате в подобных случаях коммунальных услуг. Далее остановимся более детально на вопросах прекращения права пользования жильем рентополучателем. На сегодняшний день в нормах ЖК РФ не конкретизированы особенности прекращения права пользования жилым помещением рентополучателем. На наш взгляд, необходимо конкретизировать на законодательном уровне основания прекращения вышеуказанного права. ЖК РФ в ст. 35 предусматривает виновные действия, как основание прекращения права пользования, но только в отношении отказополучателя. В отношении рентополучателя данная норма закона не может быть применена по причине того, что ст. 34 ЖК РФ применительно к условиям пользования содержит отсылку к ст. 33 ЖК РФ.

Также полагаем, что для рентополучателя в качестве одного из оснований для прекращения права пользования жильем необходимо предусмотреть длительный характер неиспользования жилого помещения (например, свыше 1 года). В научной среде данное основание для прекращения права безвозмездного пользования жилым помещением неоднократно рассматривалось. В отношении рентных правоотношений его значение достаточно велико, это, прежде всего, обусловлено природой рентных правоотношений. Жилое помещение предоставляется рентополучателю в безвозмездное пользование для того, чтобы удовлетворить его потребности в жилье. Соответственно, если последний данным жилым помещением не пользуется, можно прийти к выводу об отсутствии такой потребности [71, с. 123]. На основании изложенного, с учетом выявленных проблем в части нормативно-правового регулирования права пользования жилым помещением, вытекающее из договора ренты, признаем целесообразным усовершенствовать жилищно-правовые нормы, конкретизировав особенности реализации данного права, основания его прекращения и др.

Итак, правовой институт договора ренты характеризуется наличием отдельных проблемных сторон законодательного регулирования. В рамках настоящего исследования нами было установлено, что на сегодняшний день в научной среде проблемным является вопрос обеспечения баланса интересов сторон договора ренты, защиты интересов рентополучателя. Как свидетельствуют материалы практики, 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 так же о том, что стоимость спорного жилого помещения несоразмерно выше, чем предполагаемая сумма выплат. В связи с этим, создание благоприятных условий для получателя ренты в рамках исполнения сторонами анализируемого договора, является одной из важнейших задач законодателя в рассматриваемой сфере. Также нами были рассмотрены проблемные аспекты реализации субъективного права получателя ренты на жилое помещение. С учетом выявленных проблем, были сформулированы рекомендации по совершенствованию норм действующего гражданского законодательства.

### **3.2 Тенденции и перспективы развития правового регулирования рентных отношений в Российской Федерации**

Стабильность гражданского оборота на законодательном уровне выступает в качестве одной из основных задач развития и совершенствования гражданского законодательства. Принцип однажды заключенного договора в соответствии с п. 7.1 Концепции развития гражданского законодательства РФ должен быть сохранен и обеспечен на законодательном уровне.

Изложенный выше принцип имеет огромное значение, в первую очередь, для договоров заключенных на длительный срок. Это связано с тем, что стороны в рамках длящихся правоотношений стремятся надлежащим образом выполнять свои обязанности и сохранять в данных правоотношениях свой экономический интерес. В качестве одного из длящихся договоров выступает договор пожизненного содержания с иждивением.

При этом, данный договор в отличие от других договоров подобного типа характеризуется тем, что носит реальный характер и экономический интерес в договоре пожизненного содержания с иждивением имеет, прежде всего, рентополучатель. В соответствии с условиями договора ему принадлежат только права. Для того, чтобы рентоплательщик начал исполнять свои обязанности, рентополучатель обязан передать ему жилое помещение в собственность. После того, как недвижимость была передана рентополучатель ожидает от рентоплательщика выполнения своих договорных обязанностей [74, с. 99].

В рамках проведенного исследования нами были рассмотрены материалы судебной практики в части расторжения договора пожизненного содержания с иждивением за период 2015–2018 г.г. Инициатива по расторжению соответствующих договоров, как правило, принадлежит рентополучателю в связи

с невыполнение или ненадлежащим выполнением рентоплательщиком своих договорных обязательств. По результатам анализа содержания исков, решений суда можно прийти к выводу о том, что дестабилизация рентных правовых отношений во многом происходит из-за несовершенства норм действующего законодательства в анализируемой сфере.

Как нами ранее было установлено, в договоре пожизненного содержания с иждивением рентоплательщик может вносить платежи как в денежной форме, так и в натуральной форме (продукты питания и др.). Однако, при любой форме вносимых рентных платежей обязательным является объем предоставляемого каждый месяц содержания. Законодатель гарантирует не менее двух размеров прожиточного минимума, установленного в соответствующем регионе, в качестве объема рентных платежей. Если в субъекте РФ не установлен прожиточный минимум за основу при решении данного вопроса принимается прожиточный минимум, установленный на федеральном уровне.

При этом, в отношении ранее заключенных анализируемых договоров также действует данное правило, если в соответствии с условиями договора размер рентных платежей меньше, чем, предусмотренный ФЗ № 363 – ФЗ [71, с. 123].

Ранее за основу для определения размера рентных платежей принимался МРОТ. При этом, прожиточный минимум в большей степени соответствует социальному характеру рентных платежей, так как размер прожиточного минимума пересматривается каждый месяц с учетом потребительской корзины, уровня цен, инфляции и др. (п. 1 ст. 4 ФЗ от 24 октября 1997 г. № 134–ФЗ «О прожиточном минимуме в РФ»).

Принятие за основу при исчислении размера рентных платежей МРОТ было признано неконституционным на уровне Постановления Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11–П [13].

Конституционный Суд РФ в вышеуказанном постановлении обратил внимание на то, что на законодательном уровне до 01 июля 2009 г. должно быть принято новое нормативно-правовое регулирование исчисления размера рентных платежей. Постановления данного судебного органа обжалованию не подлежат и являются окончательными. Соответственно, законодательная норма, предусматривающая за основу при определении размера рентных платежей в 2 МРОТ утратила силу с 01 июля 2009 г. При этом, п. 2 ст. 602 ГК РФ не дополнялся новым законодательным регулированием данного вопроса до 30 ноября 2011 г.

Конституционный Суд РФ является позитивным нормотворцем, в части основных направлений своего ведения данный судебный орган конституционного контроля наделен правом законодательной инициативы. Однако, несмотря на разъяснение такого значимого положения в законодательных нормах вплоть до 30 ноября 2011 г. был пробел.

Сложившаяся ситуация привела к дестабилизации гражданского оборота, к предъявлению в суды большого числа исков в части изменения размера ежемесячных платежей по договору пожизненного содержания с иждивением.



На основании изложенного, в целях обеспечения надлежащего исполнения сторонами рентных договоров своих обязательств, а также в целях предупреждения возможной дестабилизации гражданского оборота считаем необходимым в дальнейшем не допускать таких законодательных пробелов.

В научной среде обращается внимание на спорные вопросы в части законодательного регулирования объема пожизненного содержания и определения его стоимости. Законодатель в п. 2 ст. 602 ГК РФ обращает внимание на необходимость указания полного объема пожизненного содержания с иждивением в договоре [51, с. 128].

Такой законодательный подход на доктринальном уровне вызывает многочисленные споры и дискуссии. Как полагают одни ученые, обязательное указание полного объема пожизненного содержания с иждивением позволяет точно определить, как весь объем предоставляемого содержания в стоимостном выражении, так и определить стоимость каждой оказываемой услуги рентополучателю. Другие авторы полагают, что данная законодательная норма не соответствует содержанию и особенностям договора пожизненного содержания с иждивением, так как полностью определить объем предоставляемого содержания по данному договору не представляется возможным по причине невозможности точно определить период жизни рентополучателя. Действие данного договора, прежде всего, зависит от продолжительности его жизни. В связи с этим, данная законодательная норма носит условный характер и не позволяет точно рассчитать общий объем предоставляемого содержания. Также невозможно на такой длительный срок предугадать рост цен, средний размер заработной платы, стоимость медикаментов и др.

Договор пожизненного содержания с иждивением носит алеаторный характер. В связи с этим, даже после того, как рентоплательщик выплатит весь объем предоставляемого содержания, данный договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Договор пожизненного содержания с иждивением заключается на весь период жизни рентополучателя, поэтому рентоплательщик обязан исполнять условия договора даже после того, как им будет предоставлен весь объем рентного содержания.

На практике между рентополучателем и рентоплательщиком зачастую возникают споры, обусловленные невозможностью точного установления объема предоставляемого содержания каждый месяц. Договор пожизненного содержания с иждивением заключается на неопределенный срок и точно определить в какой месяц какие именно потребности возникнут у рентополучателя невозможно, так как в один месяц ему могут быть необходимы денежные средства, в другой – лекарства и медикаменты, в третий – питание, вещи, обувь и др. [56, с. 78].

По результатам анализа материалов правоприменительной практики, можно сделать вывод о том, что рентополучатели, как правило, мотивируют желание расторгнуть договор в связи с неполучением качественного и необходимого ухода со стороны рентоплательщика. Последнему доказать добросовестный характер выполнения своих обязанностей зачастую бывает достаточно сложно.

Приведем подтверждающий пример из материалов судебной практики. Между истицей–инвалидом по зрению и ГУП «Моссоцгарания» был заключен договор пожизненного содержания с иждивением. По договору рентоплательщик обязан был выплачивать рентополучателю платежи в размере 3 прожиточных минимумов и частично покрывать расходы на оплату коммунальных услуг. Также в договоре была предусмотрена обязанность рентоплательщика проявлять заботу и уход на рентополучателем, так как последний является инвалидом по зрению. Рентоплательщик на протяжении 12 лет исправно производил установленные договором выплаты, однако, дополнительные расходы, связанные с покупкой медикаментов, одежды и др., не производил. Равно как и не проявлял заботу и уход за рентополучателем. Судом были удовлетворены заявленные иски о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением и признании за истцом права собственности на жилое помещение. [26].

Суды рассматривая споры такого вида, как правило, признают рентополучателя материально ущемленной стороной договора. В преимущественной части иски о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением судом удовлетворяются. Во многом это связано и с тем, что рентоплательщику в суде достаточно трудно доказать факты проявления заботы, ухода и внимания в отношении рентополучателя. Рентоплательщики в суде ссылаются на то, что предоставляют рентополучателю тот объем материального содержания, который предусмотрен договором. Однако, специфика рассматриваемого договора состоит и в том, что часть предоставляемого рентного содержания обременена натуральной формой, которую в суде доказать достаточно сложно. Кроме того, при заключении договора, большей частью, предусматривается минимальный объем содержания. Сам договор носит длящийся характер и рентополучателю могут понадобиться и другие виды помощи.

На основании изложенного, некоторые представители научного сообщества полагают, что в договоре пожизненного содержания с иждивением необходимо более детально прописывать не только вид и размер ежемесячного материального обеспечения, но и конкретные виды натуральной помощи, их объем [51, с. 19].

За необходимость предусмотрения в положениях договора пожизненного содержания с иждивением более полного и конкретного объема материального и натурального обеспечения высказываются и многие нотариусы.

В нотариальной среде также возникают спорные моменты, связанные с удостоверением заключенного договора пожизненного содержания с иждивением. Так, в частности, стороны в договоре не всегда полностью прописывают его предмет. В некоторых случаях не полностью прописываются права и обязанности рентоплательщика и рентополучателя; не указывается передает ли рентополучатель свое жилое помещение бесплатно или за определенную плату; не предусматривается будет ли рентополучатель после заключения договора проживать в своем жилье или ему на праве безвозмездного пользования будет предоставлено другое жилое помещение; не предусматривает размер ежемесячного обеспечения и др.

На основании изложенного, можно прийти к выводу о том, что договор пожизненного содержания с иждивением является специфическим и при его заключении точно определить все договорные условия практически невозможно. Это обуславливает необходимость внесения в его содержание дополнений и изменений. Поправки к рассматриваемому договору могут быть оформлены в виде дополнительного соглашения, которое также как и сам договор пожизненного содержания с иждивением должен пройти обязательную государственную регистрацию и нотариальное удостоверение [71, с. 125].

С учетом практической значимости внесения изменений в положения договора пожизненного содержания с иждивением, а также в условиях распространенности на практике споров между рентоплательщиком и рентополучателем относительно изменения условий договора, возникновения новых потребностей и нужд у рентополучателя, которых не было ранее при заключении данного договора, признаем целесообразным дополнить главу 33 ГК РФ самостоятельной статьей, предусматривающей возможность внесения изменений в договор пожизненного содержания с иждивением, возможность предусмотрения новых обязанностей рентоплательщика, форму дополнительного соглашения о внесении изменений в соответствующий договор.

Также считаем необходимым урегулировать вопросы, связанные с заключением договора пожизненного содержания с иждивением, на уровне специализированного Постановления Правительства РФ. В нормах данного документа следует предусмотреть перечень прав и обязанностей рентоплательщика и рентополучателя, возможность дополнить при заключении соответствующего договора данный перечень дополнительными правами и обязанностями, виды предоставляемого содержания, перечень документов, необходимых для заключения договора пожизненного содержания с иждивением и др.

Итак, в рамках проведенного исследования нами было установлено, что обеспечение стабильности гражданского оборота, обеспечение реализации принципа однажды заключенного договора признается одной из основных задач развития и совершенствования норм действующего гражданского законодательства. Реализация вышеуказанного принципа имеет огромное значение, прежде всего, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением. Это обусловлено длящимся характером правоотношений сторон. Социальная и практическая значимость данной договорной конструкции также не вызывает сомнений. Многие одинокие пожилые люди не имеют возможности обеспечить для себя достойный уровень жизни и на условиях передачи своего недвижимого имущества в собственность другого лица, получают пожизненно материальное обеспечение, необходимый уход, медикаменты и др.

В рамках настоящего исследования нами было установлено, что ГК РФ содержит только общие положения в части нормативно-правового регулирования рассматриваемого договора. При этом, недостаточный уровень законодательного регулирования приводит к многочисленным спорам, связанным с расторжением договора пожизненного содержания с иждивением. На основании изложенного,

признаем целесообразным урегулировать вопросы, связанные с заключением анализируемого договора на уровне специализированного Постановления Правительства РФ. В нормах данного документа следует предусмотреть перечень прав и обязанностей рентоплательщика и рентополучателя, возможность дополнить при заключении соответствующего договора данный перечень дополнительными правами и обязанностями, виды предоставляемого содержания, перечень документов, необходимых для заключения договора пожизненного содержания с иждивением и др.

Длющийся характер и специфика договора пожизненного содержания с иждивением обуславливают возникновение большого числа споров между рентоплательщиками и рентополучателями. Поэтому законодательное регулирование данного вопроса должно быть полным и конкретным, не допуская пробелы, как это было при переходе с МРОТ на прожиточный минимум при определении размера предоставляемого содержания рентополучателю.

### **Выводы по разделу 3**

Таким образом, на сегодняшний день нормативно–правовое регулирование договора ренты характеризуется наличием отдельных проблемных сторон, нуждающихся в разрешении. Рентополучатель в рентных правоотношениях материально является менее защищенной стороной договора, поэтому на законодательном уровне необходимо предусмотреть дополнительные гарантии обеспечения защиты прав и законных интересов данной стороны договора.

Прежде всего, на наш взгляд, во всех видах рентных договоров необходимо предусматривать точный размер ежемесячного материального обеспечения (рентных платежей). Получатель ренты уже во время заключения соответствующего договора будет знать какая именно сумма ему будет выплачиваться каждый месяц.

Также признаем необходимым при ненадлежащем исполнении рентоплательщиками своих договорных обязательств предусмотреть упрощенный порядок расторжения рентных договоров, исключающий необходимость для рентополучателя обращения в суд.

Кроме того, считаем необходимым на законодательном уровне предусмотреть запрет на передачу права собственности третьим лицам без разрешения рентополучателя. За последним остается право на проживание в жилом помещении.

Также полагаем возможным на законодательном уровне закрепить в качестве самостоятельной гарантии прав получателей ренты институт страхования.

Кроме того, признаем целесообразным урегулировать вопросы, связанные с заключением договора пожизненного содержания с иждивением, на уровне специализированного Постановления Правительства РФ. В нормах данного документа следует предусмотреть перечень прав и обязанностей рентоплательщика и рентополучателя, возможность дополнить при заключении соответствующего договора данный перечень дополнительными правами и обязанностями, виды предоставляемого содержания, перечень документов,

необходимых для заключения договора пожизненного содержания с иждивением и др.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования подведем обобщающие итоги по теме работы.

Договор ренты – соглашение, в соответствии с которым получатель ренты передает плательщику ренты в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме (рентные платежи). ГК РФ является единственным источником правового регулирования договора ренты. Никакие федеральные законы или подзаконные нормативные правовые акты его не дополняют и в компетенцию субъектов РФ его регулирование не входит. Институт ренты закреплен в гл. 33 ГК РФ.

Договор ренты относится к числу немногих гражданско–правовых договоров, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Помимо нотариального удостоверения договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Правовые последствия по договору ренты возникают после государственной регистрации договора. Изменения условий договора ренты также подлежат государственной регистрации. Договор ренты может быть прекращен как по соглашению сторон, так и по инициативе одной из них; как по основаниям, специально предусмотренным для договоров ренты, так и обусловленным общими положениями ГК РФ. В числе специальных оснований прекращения договора ренты можно выделить следующие: смерть получателя ренты; выкуп ренты; возврат недвижимости, переданной по договору (тогда произойдет слияние в одном лице должника и кредитора в части выплаты ренты, поскольку рента обременяет недвижимость).

Существенными условиями договора ренты являются: предмет, срок рентных платежей, способ обеспечения обязательств по уплате ренты. Предмет договора ренты включает в себя две самостоятельных составляющих: передачу предмета договора и выплату рентных платежей. Предметом договора выступает индивидуально–определенное имущество, находящееся на праве собственности. Форма предоставления рентных платежей устанавливается соглашением сторон и может быть комбинированной (например, одна часть ренты выплачивается деньгами, а другая – предоставлением услуг). Законодатель напрямую связывает выбор способа обеспечения надлежащего исполнения обязательства плательщика с тем, какое имущество было передано под выплату ренты – движимое или недвижимое. В том случае, когда под выплату ренты было отчуждено движимое имущество, стороны могут выбрать любой из предусмотренных ГК РФ способов обеспечения исполнения обязательств. Это право сторон законодатель не ограничивает никакими условиями: стороны вправе использовать как способы, указанные в главе 23 ГК РФ (неустойка, залог, удержание, поручительство и др.), так и иные способы (застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее

исполнение обязательства). При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

ГК РФ предусмотрено два вида договора ренты: постоянная рента (ст. 589 ГК РФ); пожизненная рента (ст. 596 ГК РФ). Особая разновидность второго вида ренты – пожизненное содержание с иждивением (ст. 601 ГК РФ). Соглашение, на основании которого получатель ренты передает в собственность плательщика ренты, принадлежащее ему имущество, а последний, соответственно, в обмен на полученное имущество берет на себя обязательство выплачивать получателю ренты периодически установленную договором денежную сумму (срок действия соглашения определенным временным этапом не ограничивается) представляет собой договор постоянной ренты. Соглашение, на основании которого получатель ренты передает в собственность плательщика ренты, принадлежащее ему имущество, а последний, соответственно, берет на себя обязательство в обмен на данное имущество выплачивать периодически получателю ренты установленную денежную сумму (срок по выплате данной суммы устанавливается сроком жизни получателя ренты или обозначенного им третьего лица) представляет собой договор пожизненной ренты. Соглашение, на основании которого гражданин передает в собственность плательщика ренты, принадлежащее ему недвижимое имущество, а последний, соответственно, берет на себя обязательство пожизненно содержать с иждивением гражданина и(или) указанного им третьего лица (лиц) представляет собой договор пожизненного содержания с иждивением. Каждому виду данного договора посвящен свой параграф, в главе 33 ГК РФ. Данные виды договора ренты совпадают в своих существенных признаках, но отличаются в частно–правовых аспектах. Так, имеются отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательства, возможностях правопреемства и выкупа ренты и др.

Проведенный анализ в данной работе позволяет внести некоторые предложения по совершенствованию гражданского законодательства.

1. В рамках проведенного исследования нами было установлено, что рентополучатели зачастую обращаются в суд с требованием расторгнуть договор ренты. Данное требование рентополучатели мотивируют тем, что размер предоставляемого рентоплательщиками ежемесячного содержания является недостаточным для того, чтобы обеспечить достойный уровень жизни. Рыночная стоимость квартиры на порядок выше суммарного размера рентных платежей. На основании изложенного, признаем целесообразным на законодательном уровне установить следующий порядок определения размера и выплаты рентных платежей: стоимость передаваемой в собственность рентоплательщика квартиры, делится на несколько частей, которые в дальнейшем выплачиваются рентополучателю. Каждая часть соответствует определенному сторонами количеству лет (5, 10 лет по усмотрению сторон), она подразделяется на количество месяцев за этот период, и соответствующие суммы подлежат выплате рентоплательщиком ежемесячно за минусом дополнительных расходов, которые

несет данная сторона договора в отношении рентополучателя. Предлагаемый алгоритм направлен на обеспечение защиты имущественных интересов рентополучателя.

2. Во исполнение Поручения Президента РФ № Пр–2159 от 09 сентября 2014 г. был подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений», который предполагает ряд изменений в сфере правового регулирования рентных отношений. Преимущественное количество предлагаемых изменений касаются порядка исчисления размера ренты, уплачиваемой плательщиком получателю ренты, поскольку именно данная категория вопросов на протяжении длительного времени вызывает споры между субъектами рентных отношений. Проектом ФЗ № 26653–7 установлен минимальный размер платы за передачу отчуждаемого под выплату ренты имущества. Представляется, что установление минимального размера платы за отчуждение объекта договора ренты преследует социально направленные цели, что способствует защите интересов получателя ренты. Между тем, изложенная редакция не лишена изъяна, поскольку изложена в императивной форме, следовательно, вопреки основополагающему принципу гражданского права – свобода договора, стороны будут вынуждены подчиняться данной императивной норме. Полагаем, что наиболее удачной была бы предложенная формулировка в том случае, если она имела бы диспозитивную направленность, которая может быть реализована путем добавления следующего положения: «Если иное не предусмотрено соглашением сторон...».

3. На наш взгляд, в «императивном виде» должна быть предусмотрена обязанность плательщика по оплате и организации похорон получателя содержания. Договор ренты заканчивается со смертью получателя ренты. В отношении организации похорон получателю ренты не на кого надеяться, если им был заключен договор ренты. Полагаем, что к существенному нарушению договора с возможностью требовать его расторжения заинтересованными лицами следует приравнять неисполнение вышеуказанной обязанности. Родственники умершего, государство могут признаваться в качестве заинтересованных сторон. П. 1 ст. 605 ГК РФ нуждается в дополнении нормой следующего содержания «обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью получателя содержания и осуществлением плательщиком его похорон».

4. Возможность замены пожизненного содержания периодическими платежами предусмотрена ст. 603 ГК РФ. Возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах может быть предусмотрена договором пожизненного содержания с иждивением. По нашему мнению, содержание ст. 603 ГК РФ можно усовершенствовать с учетом опыта зарубежных стран, а именно Республики Молдовы. ГК данного государства в ст. 841 предусматривает возможность замены пожизненного содержания периодическими платежами как в виде специфического защитного механизма в случае неисполнения своих обязательств со стороны плательщика, так и соглашением сторон, если стороны в



договоре для замены не предусмотрят другого порядка. Что в соответствии с российскими гражданско–правовыми нормами допускается исключительно на основании решения суда.

5. В сельской местности также встречаются такие ситуации, что люди во время приватизации получили большие земельные участки. У некоторых сельчан для обработки земельных участков нет необходимого технического обеспечения, другие по возрасту или состоянию здоровья не могут обрабатывать земельные участки. В результате земельные угодья не обрабатываются, а их уровень жизни их владельцев нельзя признать удовлетворительным. На основании изложенного, признаем целесообразным предусмотреть на законодательном уровне за собственниками земельных участков в сельской местности право предоставлять их под застройку посторонним гражданам на условиях заключения договора постоянной ренты. Внесение таких изменений в п. 1 ст. 583 ГК РФ позволит обеспечить интересы как жителей сельской местности в улучшении своего материального положения, так и городских жителей на получение в сельской местности недвижимости.

6. С учетом практической значимости внесения изменений в положения договора пожизненного содержания с иждивением, а также в условиях распространенности на практике споров между рентоплательщиком и рентополучателем относительно изменения условий договора, возникновения новых потребностей и нужд у рентополучателя, которых не было ранее при заключении данного договора, признаем целесообразным дополнить главу 33 ГК РФ самостоятельной статьей, предусматривающей возможность внесения изменений в договор пожизненного содержания с иждивением, возможность предусмотрения новых обязанностей рентоплательщика, форму дополнительного соглашения о внесении изменений в соответствующий договор. Также считаем необходимым урегулировать вопросы, связанные с заключением договора пожизненного содержания с иждивением, на уровне специализированного Постановления Правительства РФ. В нормах данного документа следует предусмотреть перечень прав и обязанностей рентоплательщика и рентополучателя, возможность дополнить при заключении соответствующего договора данный перечень дополнительными правами и обязанностями, виды предоставляемого содержания, перечень документов, необходимых для заключения договора пожизненного содержания с иждивением и др.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Законодательно–нормативные документы

1. Конституция Российской Федерации: Принята 12.12.1993 г. // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 1143.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26 января 1996 г. № 14–ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 6. – Ст. 2633.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. – 2015. – 27 июля.
5. Федеральный закон от 30.11.2011 г. № 363–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2011. – 10 декабря.
6. Федеральный закон от 30.04.2008 г. № 56–ФЗ «О дополнительных страховых взносах на накопительную часть трудовой пенсии и государственной поддержке формирования пенсионных накоплений» // Российская газета. – 2008. – 11 мая.
7. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета. – 1998. – 22 июля.
8. Федеральный закон от 24.10.1997 г. № 134–ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» // Российская газета. – 1997. – 30 октября.
9. Федеральный закон от 12.01.1996 г. № 1–ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 22. – Ст. 1143.
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.07.2012 г. № 705 «Об утверждении Положения о федеральном государственном надзоре за деятельностью некоммерческих организаций» // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 16. – Ст. 2433.

### Материалы судебной практики

11. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 17.
12. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 08.06.2012 г. № 13–П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В. В. Чадаевой» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2012. – № 17.
13. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 27.11.2008 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» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2008. – № 21.
14. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 г. № 17 «Обзор практики применения

арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации».  
– <http://sudact.ru/>

15. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 19.

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

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

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

19. Решение Калининского районного суда г. Челябинска от 09.06.2018 г. по делу № 2–472/2018. – <http://sudact.ru/>

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

21. Решение Новоалтайского городского суда Алтайского края от 26.02.2018 г. по делу № 2–509/2018. – <http://sudact.ru/>

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

23. Кассационное определение Саратовского областного суда от 21.09.2017 г. по делу № 33–4771/2017. – <http://sudact.ru/>

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

25. Определение Липецкого областного суда от 11.03.2016 г. по делу № 33–594/2016. – <http://sudact.ru/>

26. Решение Перовского районного суда г. Москвы от 11.03.2016 г. по делу № 2–67/16. – <http://sudact.ru/>

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

#### Книги и статьи

28. Абдулаев, А.М. Из истории института ренты в отечественном гражданском праве / А.М. Абдулаев // Мир экономики и управления. – 2015. – № 4. – С. 86 – 98.

29. Алексеев, С.С. Гражданское право России: Учебник / С.С.Алексеев. – М.: Норма, 2014. – 528 с.

30. Алтухов, Д.В. К вопросу о прекращении договора пожизненного содержания с иждивением / Д.В. Алтухов // Инновационная наука. – 2017. – № 5. – С. 155 – 157.

31. Андреева, Л.А. К вопросу о рентных отношениях / Л.А. Андреева // Наука. Практика. Право. – 2016. – № 9. – С. 82 – 88.

32. Аничкин, Е.С. Договор ренты в контексте исторического развития и становления / Е.С. Аничкин // Мониторинг правоприменения. – 2016. – № 5. – С. 146 – 152.

33. Белов, В.А. Гражданское право: Общая часть: Учебник / В.А.Белов. – М.: Норма, 2014. – 502 с.
34. Букшина, С.В. Договор ренты в системе гражданско–правовых договоров / С.В. Букшина // Право и жизнь. – 2015. – № 4. – С. 23 – 31.
35. Воробьев, Н.И. Гражданское право: Учебное пособие / Н.И.Воробьев. – М.: Статут, 2014. – 489 с.
36. Востриков, А.Т. Договорное право: Учебно–практическое пособие / А.Т. Востриков. – М.: Инфра–М, 2015. – 386 с.
37. Гатин, А.М. Гражданское право: Учебное пособие / А.М. Гатин. – М.: Проспект, 2015. – 367 с.
38. Голикова, А.Н. Договор ренты в гражданском праве: дисс...канд. юрид. наук / А.Н. Голикова. – Москва, 2008. – 196 с.
39. Дакашев, М.Ж. Понятие и существенные условия договора ренты / М.Ж. Дакашев // Молодой ученый. – 2016. – № 30. – С. 307 – 309.
40. Демкина, А.В. Недобросовестность при оформлении договора и ее последствия / А.В. Демкина // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 10(193). – С. 69 – 77.
41. Демкина, А.В. Новые положения законодательства о размере платежей по договору ренты / А.В. Демкина // Юридическая практика. – 2016. – № 13. – С. 62 – 69.
42. Елисеев, Ю.А. Договорное право: Учебно–методический комплекс / Ю.А. Елисеев. – М.: Приор, 2013. – 392 с.
43. Зенин, И.А. Гражданское право Российской Федерации: Учебник / И.А. Зенин. – М.: Инфра–М, 2013. – 462 с.
44. Ивакин, В.Н. Гражданское право Российской Федерации: Учебник / В.Н. Ивакин. – М.: Юрайт, 2014. – 578 с.
45. Кабаева, О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением / О.А. Кабаева // Инновационная наука. – 2017. – № 8. – С. 19 – 25.
46. Карпенко, О.А. Инновационная рента в системе рентных отношений / О.А. Карпенко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 3. – С. 89 – 94.
47. Корнюхина, О.Г. Способы обеспечения исполнения обязанности плательщика по договору ренты: проблемы правоприменения / О.Г. Корнюхина // Научная мысль Кавказа. – 2014. – № 7. – С. 62 – 69.
48. Корнюхина, О.Г. Обеспечение рентных выплат: удержание / О.Г. Корнюхина // Юрист–Правовед. – 2014. – № 1. – С. 156 – 161.
49. Лебедева, Е.В. Правовая природа и характер договора ренты / И.В. Лебедева // Законность. – 2015. – № 4. – С. 119 – 124.
50. Лебедева, Е.В. Договор пожизненного содержания с иждивением: определение стоимости и объема / Е.В. Лебедева // Общество и право. – 2015. – № 4. – С. 128 – 134.
51. Лебедева, Е.В. Проблемы содержания существенных условий договора пожизненного содержания с иждивением / Е.В. Лебедева // Власть. – 2016. – № 7. – С. 18 – 26.

52. Лейба, А.С. Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры / А.С. Лейба // Актуальные проблемы экономики и права. – 2014. – № 10. – С. 26 – 32.
53. Маркина, М.В. Обременение жилого помещения рентой / М.В. Маркина // Вестник университета. – 2015. – № 3. – С. 268 – 272.
54. Маркина, М.В. Обременение жилого помещения рентой / М.В. Маркина // Власть. – 2015. – № 2. – С. 46 – 52.
55. Напольских, И.М. Регламентация договора ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты / И.М. Напольских // Журнал российского права. – 2015. – № 3. – С. 78 – 85.
56. Перегудова, Д.А. Договор пожизненной ренты и проблема защиты прав добросовестных получателей ренты / Д.А. Перегудова // Политика. Государство. Право. – 2016. – № 11. – С. 78 – 83.
57. Побегайлов, О.А., Стерехова, Н.В. Правовые проблемы ренты недвижимости / О.А. Побегайлов, Н.В. Стерехова // Наука. Общество. Право. – 2017. – № 1. – С. 62 – 68.
58. Пятин, С.Ю. Гражданское право России: Учебник / С.Ю. Пятин. – М.: Юнити, 2015. – 385 с.
59. Савостьянова, О.Н. Договор ренты по старому и новому законодательству / О.Н. Савостьянова // Юридическая наука. – 2016. – № 8. – С. 26 – 32.
60. Сагитова, А.Ф. Проблемы формирования механизма и инструментов рентных отношений в Российской Федерации / А.Ф. Сагитова // Пробелы в праве. – 2016. – № 5. – С. 17 – 22.
61. Селиванова, А.Ю. Предложения по модернизации гражданско-правового регулирования рентных договоров / А.Ю. Селиванова // Общество и право. – 2016. – № 11. – С. 27 – 33.
62. Скузоватов, В.Ю. Особенности заключения договора пожизненного содержания с иждивением / В.Ю. Скузоватов // Экономико-юридический журнал. – 2016. – № 10. – С. 76 – 84.
63. Скузоватов, В.Ю. Актуальные проблемы договора пожизненного содержания с иждивением в российском гражданском праве / В.Ю. Скузоватов // Бизнес в законе. – 2015. – № 5. – С. 36 – 39.
64. Соломина, Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты / Н.Г. Соломина // Социально-политические науки. – 2016. – № 9. – С. 35 – 41.
65. Спектор, А.А. Гражданское право: Учебник / А.А. Спектор. – М.: Приор, 2014. – 487 с.
66. Суханов, Е.А. Гражданское право Российской Федерации: Учебник / Е.А. Суханов. – М.: Норма, 2013. – 431 с.
67. Тимкина, Э.Ф. К вопросу о характере договора ренты / Э.Ф. Тимкина // Пробелы в российском законодательстве. – 2016. – № 2. – С. 75 – 82.
68. Токарева, К.Г. Стороны и субъектный состав договора постоянной ренты / К.Г. Токарева // Актуальные проблемы экономики и права. – 2016. – № 1. – С. 119 – 126.

69. Токарева, К.Г. Особенности договора постоянной ренты / К.Г. Токарева // Молодой ученый. – 2015. – № 2. – С. 164 – 168.

70. Токарева, К.Г. Договор ренты: проблемы теории и практики: дисс...канд. юрид. наук / К.Г. Токарева. – Казань, 2009. – 163 с.

71. Халбаева, Т.Н. Особенности исполнения законодателем некоторых постановлений Конституционного Суда РФ / Т.Н. Халбаева // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2014. – № 3(98). – С. 123 – 129.

72. Шевчук, Д.А. Гражданское право: Учебник / Д.А. Шевчук. – М.: Инфра-М, 2014. – 396 с.

73. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права: Учебник / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Юрист, 1995. – 523 с.

74. Шульга, О.А. Особенности договора ренты в гражданском законодательстве Российской Федерации / О.А. Шульга // Право и жизнь. – 2016. – № 5. – С. 92 – 103.

#### Интернет-источники

75. Проект федерального закона № 26653–7 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений». – <http://www.consultant.ru/>

## ПРИЛОЖЕНИЕ А