**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«РОССИЙСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ»**

**Юридический факультет**

Кафедра «Гражданского и предпринимательского права»

Дисциплина «Гражданское право»

Курсовая работа

на тему: «Рента и пожизненное содержание с иждивением»

**Студентки 2 курса**

**очной формы обучения**

**по направлению**

**«юриспруденция»**

**Ф.И.О.**

**Ульянова Евгения Владимировна**

**Научный руководитель:**

**Сергеева Наталья Юрьевна**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(подпись)

**Итог защиты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Москва-2022**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[**ВВЕДЕНИЕ** 3](#_Toc100916558)

[**ГЛАВА 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА РЕНТЫ 5**](#_Toc100916559)

[**ГЛАВА 2. ПОСТОЯННАЯ РЕНТА 10**](#_Toc100916582)

[**ГЛАВА 3. ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА 15**](#_Toc100916583)

[**ГЛАВА 4. ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ 19**](#_Toc100916584)

[**ЗАКЛЮЧЕНИЕ 26**](#_Toc100916585)

[**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ 29**](#_Toc100916587)

# ВВЕДЕНИЕ

Как известно, договор ренты является одним из способов решить жилищный вопрос. Кроме того, с его помощью частично можно решить и социальный вопрос, так как большинство лиц, которые заключают договор ренты (зачастую договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением), являются наиболее незащищённой категорией населения. К ним можно отнести престарелых людей, людей с ограниченными возможностями и др. Плательщик ренты в свою очередь выполняет свои обязательства по договору ренты из своих собственных средств, то есть, таким образом, снижается расходование целевых бюджетных средств государства, которые оно может перенаправить в другие сферы, нуждающиеся в развитии. В этой связи в существующих правовых реалиях исследование данного вида договора, выявление его особенностей и недостатков, видится своевременным и актуальным.

Объектом курсовой работы являются гражданские правоотношения, возникающие из договора ренты в гражданском праве Российской Федерации.

Предметом курсовой работы являются нормы действующего гражданского законодательства, судебная практика и научная доктрина.

Цель курсовой работы состоит в комплексном правовом исследовании договора ренты и его отдельных разновидностей в гражданском законодательстве Российской Федерации, а также рассмотрении зарубежного опыта и судебной практики по названному вопросу.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Выделить гражданско-правовые характеристики исследуемого явления и рассмотреть его содержание.
2. Выделить и рассмотреть разновидности договора ренты.
3. Рассмотреть зарубежный опыт по исследуемому вопросу.
4. Изучить судебную практику по каждому виду договора ренты.

Теоретическую основу исследования составили труды таких ученых и юристов-цивилистов Зориной Н.В., Сергеева А.П., Недорезова В.С., Скузоватова В.Ю. и др.

Нормативную основу исследования составляет действующее гражданское законодательство.

При написании курсовой работы также были использованы учебники, а также научные статьи и диссертации.

При написании данной курсовой работы были использованы следующие методы: общенаучный (формально-логический метод) и формально-юридический (сравнительно-правовой метод, метод толкования).

Курсовая работа состоит из введения, четырёх глав, заключения, списка используемой литературы и источников.

# ГЛАВА 1. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА РЕНТЫ

# Перед тем как говорить об общих положения договора ренты стоит затронуть исторический аспект данной тематики. Необходимо обратить внимание на то, что рентные отношения мы можем наблюдать уже в период Древней Руси. Так А.М. Абдулаев в своей работе «Из истории института ренты в отечественном гражданском праве» развивает мысль о том, что уже в X веке сложись определённого рода рентные отношения: «мужья-рыцари», которые получили независимость от общины и которые обладали определённым имуществом (кони, доспехи и др.), также несли определённую ответственность за челядью, отношения с которой строились на основе «отработочной ренты»[[1]](#footnote-1). Если же говорить о непосредственном законодательном закреплении договора ренты, то данный вид договора впервые появляется в Гражданском кодексе 1964 года, однако рентные правоотношения в данном кодексе были раскрыты и закреплены только от части. Так в Гражданском кодексе 1964 года допускалось заключать только договор ренты пожизненного содержания с иждивением и только с нетрудоспособными лицами. И только в Гражданском кодексе 1994 года впервые была закреплена полноценная модель договора ренты.

# Обратимся также к истории зарубежных стран. Рентные отношения в европейских странах появились в Средневековье. Ряд исследователей выдвигают следующую причину возникновения данного вида правоотношений: в то время оборот денежных средств был недостаточно хорошо налажен, присутствовали определённые проблемы с обладанием наличными деньгами и поэтому продавцу недвижимости было гораздо легче найти лицо, которое будет выплачивать ему «вечную ренту», чем выплатить всю сумму сразу.

# Теперь перейдём непосредственно к гражданско-правовой характеристики договора ренты. Для начала следует сказать, что рентным правоотношениям посвящена 33 глава Гражданского кодекса. Из статьи 583 ГК РФ можно вывести дефиницию исследуемого явления: договор ренты – договор, в котором одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме[[2]](#footnote-2). Из определения можно выделить следующие характеристики договора ренты: 1) реальный; 2) односторонне обязывающий; 3) возмездный; 4) рисковый (алеаторный).

# Реальный договор характеризуется тем, что он считается заключённым с момента передачи имущества, то есть недостаточно достижения согласования между сторонами. Это следует из словосочетания «одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество».

# Односторонне обязывающий характер подразумевает наличие у одной стороны только прав, а у другой стороны только обязанностей. Так после передачи имущества получатель не несёт никаких обязанностей, а обладает только правами.

# Возмездность предполагает то, что сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Если применять к договору ренты, то получается следующее: одна сторона (плательщик ренты) получает в собственность имущество, и за предоставление права использования правомочиями собственника эта сторона должна платить рентные платежи другой стороне (получателю ренты).

# Алеаторный или рисковый договор предполагает то, что объём и соотношение взаимных исполнений не вполне известны сторонам и не могут быть чётко определены в момент заключения договора. Например, при заключении договора размер рентных платежей может оказаться как больше, так и меньше стоимости имущества, которое предоставляет получатель ренты.

# Из всего вышеизложенного становится ясным, что договор ренты связан с отчуждением имущества. Однако в гражданском законодательстве имеются другие договоры, которые также предполагают отчуждение имущества. Например, договор купли-продажи, договор дарения и др. Рассмотрим отличия договора ренты от других договоров отчуждения имущества:

# Суть договора ренты заключается в обязанности одного лица периодически предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, для которого оно нередко является единственным источником получения средств к существованию;

# Рентные правоотношения носят длительный характер;

# Некоторые рентные правоотношения носят и доверительный характер (договор ренты пожизненного содержания с иждивением);

# Алеаторность. Данное явление было рассмотрено выше, но стоит также сказать, что введение в договор ренты условия о том, что общий размер рентных платежей, который может быть выплачен получателю ренты, ограничивается стоимостью переданного имущества противоречило бы сути исследуемого договора, так как, заключая договор, стороны осознают и принимают тот риск, на который идут.

# Также стоит заметить, что согласно статье 584 ГК РФ договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. В случае отчуждения недвижимого имущества переход прав на это имущество подлежит государственной регистрации. Иванова И.Г. в своей работе «Особенности нотариального удостоверения договоров» отмечает, что нотариусу необходимо проверить субъектный состав, предмет и содержание договора на соответствие действующему законодательству[[3]](#footnote-3). Предметом данного вида договора может выступать как движимое, так и недвижимое имущество, которое не изъято из гражданского оборота.

# Согласно статье 585 ГК РФ получатель ренты может передавать в собственность имущество плательщику ренты как бесплатно, так и за плату. В случае если имущество передаётся на бесплатной основе, то могут применяться положения о дарении. Если же имущество передаётся на возмездной основе, то есть за плату, то в данном случае могут применяться положения о купли-продаже. Однако необходимо отметить, что данные положения применяются, если они не противоречат нормам, регулирующим рентные правоотношения, и самой сути договора ренты.

# Также стоит сказать, что осуществляться рентные платежи могут в нескольких формах: 1) предоставление вещей; 2) выплата денег; 3) выполнение работ и оказание услуг; 4) удовлетворение потребностей получателя ренты в жилище, питании, уходе за ними и др. Форма осуществления будет зависеть от вида ренты.

# В Гражданском кодексе РФ содержатся положения об обременении имущества, которое может отчуждаться по договору ренты. Так согласно статье 586 ГК РФ в случае, если плательщик ренты захочет передать имущество, которое он получил от получателя ренты, в собственность другому лицу, то обязанности по выплате ренты переходят на нового приобретателя имущества. Кроме того, Гражданский кодекс устанавливает также субсидиарную ответственность лица, которое передало обременённое имущество. В некоторые случаях предусматривается и солидарная ответственность, если, например, данное условие прописано в договоре.

# Обратимся к статье 587 ГК РФ. В данной статье речь идёт об обеспечении исполнения договора ренты: а) если передаётся недвижимое имущество, то у получателя ренты возникает автоматически законный залог; б) если передаётся движимое имущество, то стороны сами выбирают способ обеспечения данного обязательства или же возможно страхование в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств плательщика.

# Кроме того, также в гражданском законодательстве предусмотрена ответственность за просрочку выплаты ренты плательщиком ренты и гражданский кодекс нас в данном случае отсылает к статье об ответственности за неисполнение денежного обязательства (статья 395 ГК РФ), если иное не предусмотрено договором.

# Таким образом, автор делает следующие выводы:

# Институт ренты в гражданском законодательстве России появился не так давно. Впервые мы можем увидеть договор ренты в Гражданском кодексе 1964 года, однако в данном случае нельзя говорить о полноценном закреплении рентных правоотношений в гражданском законодательстве, так как предусматривался только один вид ренты и существовало ограничение круга лиц, которые могли выступать получателями ренты. Полноценная модель договора была закреплена в Гражданском кодексе РФ 1994 года.

# Договор ренты является реальным; односторонне обязывающим; возмездным; рисковым.

# Особенности данного договора состоят в следующем: он требует нотариального удостоверения; имущество по договору ренты может передаваться как бесплатно, так и за плату; предусматривается факт обременения имущества в случае, если плательщик ренты захочет продать его другому лицу и др.

# ГЛАВА 2. ПОСТОЯННАЯ РЕНТА

В прошлой главе были рассмотрены наиболее общие положения, связанные непосредственно с договором ренты. Однако стоит сказать, что существует несколько видов данного вида договора, которые обуславливаются своими особенностями. В этой главе мы исследуем такую разновидность договора ренты как постоянная рента.

Одним из элементов договора постоянной ренты является субъектный состав. Так согласно статье 589 ГК РФ получателем ренты могут быть граждане и некоммерческие организации. Однако про некоммерческие организации стоит уточнить, что они могут заключать данный вид договоров, если это не противоречит действующему законодательству, и если это соответствует целям их деятельности. Если же говорить про плательщика ренты, то в данном случае это любое лицо, то есть как физическое, так и юридическое.

Главной отличительной чертой постоянной ренты от других видов ренты является её бессрочный характер. То есть выплата рентных платежей не привязана к жизни физического лица или к деятельности юридического лица. В данном случае предполагается уступка требований путём наследования (для граждан) либо через правопреемство при реорганизации юридических лиц. Однако стоит отметить, что, например, в случае преобразования юридического лица одной организационно-правовой формы (некоммерческая организация) в другую (коммерческая организация), то такое лицо уже не может требовать выплаты ренты с плательщика ренты.

Предметом договора является сама рента, которая выплачивается плательщиком ренты, и имущество, которое передаётся в собственность плательщику ренты получателем ренты, то есть здесь можно говорить о двух аспектах предмета договора. Что касается рентных платежей, то согласно статье 590 ГК РФ она может производиться как в денежной форме, так и путём предоставления вещей, оказания услуг и др. Также допускается сочетать в рентных платежах как денежные сумму, так и предоставление определённых услуг, то есть смешанная форма ренты. Если же говорить про имущество, которое отчуждается под выплату ренты, то стоит сказать, что таким имуществом может быть как движимое, так и недвижимое имущество. А.П. Сергеев и Ю.К. Толстой высказывают мнение, что постоянная рента зачастую обременяет недвижимое имущество, то есть земельные участки, здания, жилые дома и др. Однако А.Р. Пурге в своей работе «Постоянная рента в правоприменительной практике» отмечает, что обычно в данном виде договора под ренту передаются ценные бумаги (акции), то есть движимое имущество согласно п. 2 статьи 130 ГК РФ, а вот передача недвижимого имущества больше характерна для пожизненной ренты.

Также стоит сказать , что размер рентных платежей устанавливается самими сторонами в договоре, однако есть определённое условие, закреплённое в п. 2 статьи 590 ГК РФ: размер рентных платежей в месяц не должен быть менее величины прожиточного минимума на душу населения.

Срок выплаты ренты устанавливается в календарный квартал согласно статье 591 ГК РФ. Однако данная норма носит диспозитивный характер, то есть возможна установка другого срока в договоре.

Далее поговорим о прекращении договора постоянной ренты. Во-первых, обязательство по выплате ренты может прекратиться по соглашению сторон. В данном случае стороны сами определяют порядок прекращения этого договора, то есть, например, будет ли выплачиваться какая-либо компенсация получателю ренты и др. Кроме того, получатель ренты может воспользоваться своим правом на прощение долга, предусмотренного статьёй 415 ГК РФ, и таким образом прекратить обязательства по выплате ренты. Также плательщик ренты имеет право требовать прекращения договора при случайной гибели имущества или его повреждения. Однако здесь есть один нюанс, который заключается в том, что имущество должно было быть передано за плату плательщику ренты.

Теперь рассмотрим такой способ прекращения рентных обязательств как выкуп постоянной ренты. Для начала стоит сказать, что данный инструмент прекращения договора ренты возможно использовать только для постоянной ренты, договоры остальных видов ренты нельзя прекратить по этому основанию. Правом требовать выкупа ренты обладает как плательщик ренты, так и получатель ренты. В случае если выкупить ренту хочет плательщик ренты, то ему необходимо уведомить получателя ренты в письменной форме о своём желании выкупить рента не позднее чем три месяца до прекращения выплаты ренты. Однако здесь также есть свои особенности. Так статья 592 ГК РФ закрепляет диспозитивный характер урегулирования данного вида правоотношения и предусматривает внесение в договор определённых условий, по истечение которых плательщик ренты может выкупить эту ренту. Например, выкуп ренты только после смерти получателя ренты или же по истечение 30 лет после заключения договора.

Теперь рассмотрим право требовать выкупа ренты по требованию получателя ренты. Статья 593 ГК РФ предусматривает следующие основания:

1. Если плательщик ренты не платил более чем один год, то есть просрочил платежи.
2. Нарушение плательщиком ренты обязательств по обеспечению выплаты ренты.
3. Неплатёжеспособность плательщика ренты.
4. Недвижимое имущество, которое было отчуждено под выплату ренты, перешло в общую собственность или разделено между несколькими лицами.

Стоит сказать, что перечень оснований, по которым возможен выкуп по требованию получателя ренты, является не закрытым, так как договором могут быть предусмотрены другие основания.

Цена выкупного платежа может быть установлена в договоре, однако если этого условия нет в договоре, то согласно статье 594 ГК РФ определяется годовая сумма подлежащей выплате ренты.

Теперь перейдём к судебной практике. Проанализировав различные дела по данной тематике, автор пришёл к выводу, что договор постоянной ренты заключается реже, чем договор пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. А.Р. Пурге в своей работе «Постоянная рента в правоприменительной практике» отмечает, что в основном споры возникают по поводу порядка выкупа ренты и установления выкупной цены[[4]](#footnote-4).

Рассмотрим конкретное дело. Гражданка А. заключила договор постоянной ренты с АО «Черномортранснефть». После смерти гражданки А. гражданка Б. получила право получать рентные платежи от АО, так как ранее вступила в наследство на основании завещания гражданки А.. После этого АО решило воспользоваться правом выкупа ренты и выслало уведомление гражданке Б. об этом за 4 месяца до прекращения рентных платежей. Однако в суде гражданка Б. утверждала, что она не получала никакого уведомления и требовала продолжения рентных платежей. Кроме того, она утверждала, что АО не может прекратить выплачивать рентные платежи без согласия на это получателя ренты, так как это было прописано в договоре, заключённом между АО «Черномортранснефть» и гражданкой Б.. В ходе судебного разбирательства выяснилось, что АО отправило уведомление в положенный срок, но гражданка Б. не забрала его из почтового отделения и в связи с истечением срока хранения оно было отправлено обратно отправителю. Если же говорить о праве выражать своё согласие или несогласие насчёт выкупа ренты, то суд постановил следующее: в связи с тем, что согласно статье 1112 ГК РФ в состав наследственного имущества не могут входить права и обязанности, неразрывно связанные с личностью, а так как при толковании договора было выявлено, что выкуп постоянной ренты плательщиком ренты может быть осуществлен при жизни указанного в преамбуле настоящего договора получателя ренты только с его согласия, а в преамбуле была указана гражданка А., то суд не удовлетворил требования гражданки Б. о признании незаконным с момента ее совершения сделки о выкупе постоянной ренты.

Таким образом, автор делает следующие выводы:

1. Главной отличительной особенностью договора постоянной ренты является её бессрочный характер, то есть действие договора не привязано к жизни гражданина или деятельности юридического лица.
2. Плательщиками постоянной ренты могут выступать граждане и некоммерческие организации. Предмет договора – сама рента и имущество, которое отчуждается под выплату ренты; рента может выражаться в 1) денежной форме, 2) предоставлении работ, оказании услуг и др., 3) смешанный вариант; отчуждаемое имущество может быть как движимым, так и недвижимым. Кроме того, некоторые учёные-правоведы утверждают, что зачастую предметом договора постоянной ренты всё-таки выступает недвижимое имущество, а другие, что, наоборот, движимое в виде ценных бумаг. Срок выплаты рентных платежей устанавливается в календарный квартал, однако иное может содержаться в договоре. Размер выплат устанавливается в договоре, однако не должен быть меньше прожиточного минимума на душу населения.
3. Существует несколько способов прекращения договора постоянной ренты, но одним из самых примечательных является выкуп ренты. Данный вид прекращения договора возможен только для договора постоянной ренты. Выкуп ренты может происходить по инициативе как плательщика ренты, так и получателя ренты.
4. Судебная практика показывает, что договор постоянной ренты менее популярен, чем договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Кроме того, зачастую споры возникают по поводу порядка выкупа ренты или же по поводу установления выкупной цены.

# ГЛАВА 3. ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА

Перед тем как исследовать особенности такой разновидности договора как пожизненная рента следует рассмотреть социальную значимость данного явления. Зорина Н.В. в своей работе «Договор пожизненной ренты» отмечает следующее: «договор ренты - это не только относительно простой способ решить жилищный вопрос, это и способ решить социальный - поскольку договор ренты, прежде всего, направлен на заботу и поддержание одних из самых незащищенных слов населения - пожилых людей или людей с ограниченными возможностями. Поскольку обязательства плательщиков ренты выполняются ими за счет собственных экономических ресурсов, это влечет за собой снижение объема расходования бюджетных денежных средств на содержание разнообразных социальных служб, и, как следствие, дает возможность перенаправлять освободившиеся денежные средства на прочие важные статьи государственных затрат»[[5]](#footnote-5).

Теперь рассмотрим элементы договора пожизненной ренты. Если говорить про субъектов договора, то получателями пожизненной ренты являются только граждане. Это является одним из отличий договора пожизненной ренты и договора постоянной ренты. Согласно статье 596 ГК РФ возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких лиц. Например, в пользу супругов, членов одной семьи и др. Доли ренты, получаемые несколькими получателя ренты по общему правилу считаются равными. В данном случае если один из получателей ренты умирает, то его рента распределяются между другими получателями ренты. Однако данная норма носит диспозитивный характер, то есть если в договоре будет прописано другое, то будут действовать положения, которые содержатся в договоре. Также гражданское законодательство предусматривает признание договора пожизненной ренты ничтожным в случае, если договор был заключён после момента смерти гражданина. К плательщикам ренты никаких особых требований не предъявляется, однако, изучив судебную практику, автор пришёл к выводу, что в основном плательщиками ренты выступают физические лица.

Предметом договора пожизненной ренты признаётся как движимое, так и недвижимое имущество. В свою очередь, выплата ренты возможна только в денежной форме, что является ещё одним отличием от договора постоянной ренты. Также стоит сказать про размер ренты. Размер ренты – это существенное условие для договора пожизненной ренты. Согласно статье 597 ГК РФ минимальный размер ренты, предусматривающий передачу имущества бесплатно, равен в месяц величине прожиточного минимума на душу населения. В случае увеличения прожиточного минимума увеличивается и размер ренты. Выплачиваются рентные платежи каждый месяц, если иное не прописано в договоре.

Сроком действия договора пожизненной ренты является продолжительность жизни получателя ренты.

Также стоит сказать, что в случае случайной гибели или случайного повреждения имущества, которое было отчуждено под ренту, плательщик ренты не освобождается от обязательства выплачивать рентные платежи.

Теперь поговорим про прекращение договора пожизненной ренты. Естественным основанием прекращения данного договора является смерть получателя ренты. Однако гражданское законодательство предусматривает ещё одно основание. Так согласно статье 599 ГК РФ получатель ренты может требовать либо выкупа ренты, либо расторжения договора и выплаты компенсации в случае существенного нарушения договора. Однако в самой статье не написано, что можно понимать под существенным нарушением договора. Чтобы разъяснить этот момент придётся обратиться к статье 450 ГК РФ и к обязанностям плательщика ренты. Согласно статье 450 ГК РФ существенным нарушение договора является нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Это могут быть длительные задержки рентных платежей; непредоставление необходимого обеспечения ренты и др. Также стоит отметить, что если имущество было передано бесплатно, то получатель ренты может потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Изучив судебную практику, автор пришёл к выводу, что зачастую споры, связанные с договором пожизненной ренты, затрагивают следующие вопросы: введение лица в заблуждение и заключение с ним договора дарения, хотя лицо полагало, что оно заключает договор пожизненной ренты, и дальнейшее разбирательство по поводу признание договора дарения недействительным; расторжение договора пожизненной ренты; вопрос о погашении записи обременения и др.

Рассмотрим конкретное дело. Гражданка М. заключила договор дарения со своей дочерью гражданкой К. Предметом договора выступала квартира гражданки М. Однако при заключении договора пожилая гражданка М. была уверена, что заключает со своей дочерью договор пожизненной ренты. Гражданка М. пришла в суд и требовала признать договор дарения недействительным, ссылаясь на следующее: она считала, что данный договор она подписала под влиянием заблуждения; также на момент подписания она принимала лекарственные средства, из-за которых ничего не понимала. В свою очередь, гражданка К. утверждала, что она и её мать, гражданка М., вместе ходили к нотариусу, где ей разъясняли последствия заключения данного договора, на что гражданка М. была согласна. После этого гражданка М. и гражданка К. ходили в МФЦ для регистрации перехода права собственности на квартиру. В ходе судебного слушания выяснилось, что гражданка М. прошла комплексную психолого-психиатрическую экспертизу. В заключении прописывалось, что гражданка М. психическими расстройствами не страдает и не страдала на момент заключения договора. Кроме того, выяснилось, что гражданка М. принимала лекарственные средства, которые не являются психотропными или наркотическими и не могут лишить человека способности понимать свои действия. Исходя из всего вышеизложенного суд принял решение не удовлетворять требования гражданки М.

Таким образом, автор приходит к следующим выводам:

1. Получателем ренты может быть только граждане, к плательщикам ренты никаких особых требований не предъявляется, однако, изучив судебную практику, автор пришёл к выводу, что в основном плательщиками ренты выступают физические лица. Предмет договора как движимое, так и недвижимое имущество. Рента выплачивается строго в денежной форме. Срок действия договора обуславливается жизнью получателя ренты.
2. Прекращение договора возможно по двум основаниям: смерть получателя ренты и по требованию получателя ренты в случае существенного нарушения договора. То есть в данном случае не предусмотрено расторжения договора по инициативе плательщика ренты.
3. Судебная практика показывает, что зачастую споры, связанные с договором пожизненной ренты, затрагивают следующие вопросы: введение лица в заблуждение и заключение с ним договора дарения, хотя лицо полагало, что оно заключает договор пожизненной ренты, и дальнейшее разбирательство по поводу признание договора дарения недействительным; расторжение договора пожизненной ренты; вопрос о погашении записи обременения и др.

# ГЛАВА 4. ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ

Для начала стоит сказать, что данный вид договора схож с договором пожизненной ренты. Некоторые учёные-правоведы приходят к выводу, что договор пожизненного содержания с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты. Причиной тому сходство, например, субъектов договора и срока действия договора, однако есть и другая точка зрения. Скузоватов В.Ю. в своей диссертации «Договор пожизненного содержания с иждивением в праве России и других странах СНГ и Балтии» отмечает, что «договор пожизненного содержания с иждивением следует отличать от договоров постоянной и пожизненной ренты ввиду того, что их исключительной целью является своеобразный обмен имуществом. Цель договора пожизненного содержания с иждивением представляет собой осуществление заботы о нуждающихся в этом людях, в рамках чего передача недвижимого имущества вполне соответствует логике существующего гражданского оборота». Кроме того, Скузоватов В.Ю. в своей работе выдвигает предложение об исключении из 33 главы ГК такого вида договора как пожизненное содержание с иждивением и создании отдельной главы для данного вида договора. В работе также отмечается, что в большинстве государствах СНГ и Балтии договор пожизненного содержания с иждивением признаётся самостоятельным видом договора[[6]](#footnote-6).

Рассмотрим элементы договора пожизненного содержания с иждивением. Одной из особенностей данного договора является то, что он предполагает более тесную связь плательщика ренты и её получателя. Зачастую субъекты договора пожизненного содержания с иждивением достаточно хорошо знают друг друга, и получатель ренты доверяет плательщику ренты, то есть этот договор носит более доверительный характер, чем другие виды договоров ренты. Согласно статье 601 ГК РФ получателем ренты может выступать только гражданин. К плательщику ренты никаких особых требований не применяется, то есть им может быть как физическое лицо, так и юридическое лицо. Но судебная практика показывает, что зачастую всё-таки плательщиком ренты в данном договоре выступает физическое лицо. Также стоит отметить, что согласно пункту 2 статьи 601 ГК РФ отношения, связанные с договором пожизненного содержания с иждивением, могут регулироваться правилами о пожизненной ренте, если иное не противоречит нормам, которые регулируют отношения пожизненного содержания с иждивением.

Предметом договора выступают сама рента и имущество, которое отчуждается под эту ренту. В данном случае передаваться в собственность может только недвижимое имущество, то есть жилой дом, квартира, земельный участок и др. Недорезов В.С. в своей диссертации «Гражданско-правовое регулирование рентных отношений» отмечает следующее: «принимая во внимание определенную специфику правовых последствий, наступающих по договору ренты, и круг субъектов на стороне получателя ренты: в большинстве случаев это одинокие пожилые люди, нуждающиеся в дополнительной социальной и материальной помощи и не имеющие близких родственников, ГК РФ лишает плательщика ренты права претендовать на движимое имущество в рамках договора ренты пожизненного содержания с иждивением. Таким образом, движимое имущество приобретает статус бесхозных вещей, и их дальнейшая судьба, распределение бремя их содержания или утилизация ложатся, как правило, на государство». Чтобы решить данную проблему автор диссертации предлагает внести поправки в действующее законодательство и добавить к предмету договора пожизненного

содержания с иждивением ещё и движимые вещи (за исключением денежных средств)[[7]](#footnote-7).

Если же говорить про саму ренту, то в этом виде договора она предоставляется не в денежной форме, а путём обеспечения потребностей получателя ренты в питании, жилище, уходе и др. согласно статье 602 ГК РФ. Однако стоит отметить, что согласно статье 603 ГК РФ возможна замена предоставлению содержания на выплату ренты в денежной форме. Также императивно регулируется стоимость всего объёма содержания с иждивением, то есть согласно пункту 2 статьи 602 ГК РФ данное условие должно быть прописано в договоре в обязательном порядке. В случае если имущество плательщику ренты было передано в собственность на безвозмездной основе, то есть бесплатно, то общая стоимость содержания в месяц не может быть менее двух величин прожиточного минимума на душу населения. Если же возникает спор насчёт определения данной стоимости, то спор может урегулировать в судебном порядке. При это стоит сделать акцент на том, что законодатель призывает судебные органы разрешать спор, основываясь на принципах добросовестности и разумности.

Согласно статье 604 ГК РФ плательщик ренты имеет право обременять имущество, которое было передано ему в собственность под выплату ренты, путём его продажи другому лицу, сдачи в залог и др. только в случае предварительного согласия на это получателя ренты. Кроме того, плательщик ренты должен принимать меры и использовать так имущество, которое было ему передано получателем ренты, чтобы не снижалась его стоимость.

Поговорим теперь об прекращении договора пожизненного содержания с иждивением. Естественным основанием прекращения данного вида договора является смерть получателя ренты. Кроме того, возможны такие варианты прекращения договора как прощение долга или, например, прекращение по соглашению сторон. Однако существуют и иные основания прекращения. Так для этого вида договора перечень обязательств плательщика ренты, в случае не выполнения которых наступает такое правовое явление как существенное нарушение договора, шире, чем для других видов договоров ренты. Например, передача в собственность другому лицу, сдача в залог или другое обременение имущества, которое было получено плательщиком ренты от получателя ренты, без предварительного согласия получателя ренты можно считать существенным нарушением договора ренты. Кроме того, в данном случае существенным нарушением договора можно считать также утрата имущества, переданного плательщику ренты, или действия либо же бездействие, которые привели к существенному снижению стоимости имущества. Также согласно пункту 2 статьи 605 ГК РФ в случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору получатель ренты может потребовать вернуть то имущество, которое было передано плательщику ренты, или требовать выплаты выкупной цены за это имущество. Стоит отметить, что плательщик в данном случае не может требовать компенсации расходов, понесённых в связи с содержанием получателя ренты.

Перейдём к рассмотрению судебной практики. Как и в случае с пожизненной рентой зачастую споры, связанные с договором пожизненным содержанием с иждивением, затрагивают следующие вопросы: введение лица в заблуждение и заключение с ним договора дарения, хотя лицо полагало, что оно заключает договор пожизненной ренты, и дальнейшее разбирательство по поводу признания договора дарения недействительным; расторжение договора пожизненной ренты; вопрос о погашении записи обременения и др. Также стоит отметить, что при изучении судебной практики автор пришёл к выводу, что такой вид договора как пожизненное содержание с иждивением является наиболее часто встречающимся по сравнению с другими видами договора ренты.

Рассмотрим конкретное дело. Пожилая гражданка С. и её сын инвалид гражданин К. заключили договор пожизненного содержания с иждивением с гражданином У. Предметом договора выступали земельный участок и жилой дом. Гражданин К. в суде заявлял, что после смерти гражданки С. плательщик ренты, гражданин У., не обеспечивал потребностей гражданина К., никак за ним не ухаживал. В связи с этим гражданину К. Пришлось переехать в другую страну к своей дочери. Гражданин У. утверждал, что он добросовестно выполнял свои обязанности по договору как до смерти гражданки С., так и после её смерти. Он предоставил суду квитанции об оплате коммунальных услуг, чеки на приобретение одежды и др. Кроме того, имелись свидетельские показания, что в спорном жилом доме были созданы все необходимые условия для жизни гражданина К. Также гражданин У. после отъезда гражданина К. в другую страну неоднократно пытался с ним связаться, однако последний не отвечал ему. В связи с этим гражданин У. написал заявление о розыске гражданина К. в полиции. Выслушав доводы обеих сторон, суд принял решение не удовлетворять требования гражданина К. об расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, так как гражданин К. не предоставил суду никаких доказательств в подтверждение основания расторжения договора – недобросовестное исполнение обязательств плательщиком ренты.

Таким образом, автор делает следующие выводы:

1. Существуют разные точки зрения насчёт утверждения, что пожизненное содержания с иждевением является подвидом пожизненной ренты. Некоторые учёные согласны с этим мнением, некоторые нет. Так, например, Скузоватов В.Ю. считает, что договор пожизненного содержания с иждивением следует отличать от договоров постоянной и пожизненной ренты ввиду того, что их исключительной целью является своеобразный обмен имуществом. Цель договора пожизненного содержания с иждивением представляет собой осуществление заботы о нуждающихся в этом людях.
2. Получателем ренты может выступать только физическое лицо, а плательщиком ренты как физическое лицо, так и юридическое, однако судебная практика показывает, что зачастую плательщиками ренты выступают именно физические лица. Согласно действующему законодательству отчуждаться под выплату ренты может только недвижимое имущество. Учёный-правовед Недорезов В.С. считает, что необходимо внести поправки в гражданский кодекс и дать возможность передавать в собственность по договору пожизненного содержания с иждивением и движимое имущество (за исключением денежных средств), так как получателями ренты в этом виде договора выступают в основном пожилые одинокие люди и после их смерти движимое имущество приобретает статус бесхозных вещей , и их дальнейшая судьба, распределение бремя их содержания или утилизация ложатся, как правило, на государство. Также особенностью данного вида договора заключается в том, что рента предоставляется не в денежной форме, а виде предоставления обеспечения получателя ренты в питании, жилище и др., однако гражданское законодательство предусматривает возможность замены предоставления обеспечения на выплату ренты в денежной форме. Стоит сказать, что плательщик ренты имеет право обременять имущество, которое было передано ему в собственность под выплату ренты, путём его продажи другому лицу, сдачи в залог и др. только в случае предварительного согласия на это получателя ренты.
3. По общему правилу, договор пожизненного содержания с иждивением прекращается в связи со смертью получателя ренты. Также возможны прощения долга или, например, прекращение по соглашению сторон. Кроме того, гражданским кодексом предусмотрены меры защиты получателей ренты, если имеется факт существенного нарушения договора. Согласно пункту 2 статьи 605 ГК РФ в случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору получатель ренты может потребовать вернуть то имущество, которое было передано плательщику ренты, или требовать выплаты выкупной цены за это имущество. Стоит отметить, что плательщик в данном случае не может требовать компенсации расходов, понесённых в связи с содержанием получателя ренты.
4. Договор пожизненного содержания с иждивением является наиболее популярным видом договора ренты. Судебная практика показывает, что как и в случае с пожизненной рентой зачастую споры, связанные с договором пожизненным содержанием с иждивением, затрагивают следующие вопросы: введение лица в заблуждение и заключение с ним договора дарения, хотя лицо полагало, что оно заключает договор пожизненной ренты, и дальнейшее разбирательство по поводу признания договора дарения недействительным; расторжение договора пожизненной ренты; вопрос о погашении записи обременения и др.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Таким образом, в ходе исследования автор сделал следующие выводы:

# Рассмотрение гражданско-правовой характеристики показало, что договор ренты является реальным; односторонне обязывающим; возмездным; рисковым. Особенности данного договора состоят в следующем: он требует нотариального удостоверения; имущество по договору ренты может передаваться как бесплатно, так и за плату; предусматривается факт обременения имущества в случае, если плательщик ренты захочет продать его другому лицу и др.

1. Исследование разновидностей договора ренты показало следующее:

* выделяют такие разновидности договора ренты как постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением;
* главной отличительной особенностью договора постоянной ренты является её бессрочный характер, то есть действие договора не привязано к жизни гражданина или деятельности юридического лица. Плательщиками постоянной ренты могут выступать граждане и некоммерческие организации. Предмет договора – сама рента и имущество, которое отчуждается под выплату ренты; рента может выражаться в 1) денежной форме, 2) предоставлении работ, оказании услуг и др., 3) смешанный вариант; отчуждаемое имущество может быть как движимым, так и недвижимым. Кроме того, некоторые учёные-правоведы утверждают, что зачастую предметом договора постоянной ренты всё-таки выступает недвижимое имущество, а другие, что, наоборот, движимое в виде ценных бумаг. Срок выплаты рентных платежей устанавливается в календарный квартал, однако иное может содержаться в договоре. Размер выплат устанавливается в договоре, однако не должен быть меньше прожиточного минимума на душу населения. Существует несколько способов прекращения договора постоянной ренты, но одним из самых примечательных является выкуп ренты.
* получателями пожизненной ренты могут быть только граждане, к плательщикам ренты никаких особых требований не предъявляется, однако, изучив судебную практику, автор пришёл к выводу, что в основном плательщиками ренты выступают физические лица. Предмет договора как движимое, так и недвижимое имущество. Рента выплачивается строго в денежной форме. Срок действия договора обуславливается жизнью получателя ренты. Прекращение договора возможно по двум основаниям: смерть получателя ренты и по требованию получателя ренты в случае существенного нарушения договора.
* существуют разные точки зрения насчёт утверждения, что пожизненное содержания с иждевением является подвидом пожизненной ренты. Некоторые учёные согласны с этим мнением, некоторые нет. Так, например, Скузоватов В.Ю. считает, что договор пожизненного содержания с иждивением следует отличать от договоров постоянной и пожизненной ренты ввиду того, что их исключительной целью является своеобразный обмен имуществом. Цель договора пожизненного содержания с иждивением представляет собой осуществление заботы о нуждающихся в этом людях. Получателем ренты может выступать только физическое лицо, а плательщиком ренты как физическое лицо, так и юридическое, однако судебная практика показывает, что зачастую плательщиками ренты выступают именно физические лица. Согласно действующему законодательству отчуждаться под выплату ренты может только недвижимое имущество. Учёный-правовед Недорезов В.С. считает, что необходимо внести поправки в гражданский кодекс и дать возможность передавать в собственность по договору пожизненного содержания с иждивением и движимое имущество (за исключением денежных средств), так как получателями ренты в этом виде договора выступают в основном пожилые одинокие люди и после их смерти движимое имущество приобретает статус бесхозных вещей , и их дальнейшая судьба, распределение бремя их содержания или утилизация ложатся, как правило, на государство. Также особенностью данного вида договора заключается в том, что рента предоставляется не в денежной форме, а виде предоставления обеспечения получателя ренты в питании, жилище и др., однако гражданское законодательство предусматривает возможность замены предоставления обеспечения на выплату ренты в денежной форме.

1. Изучение зарубежного опыта показало, что рентные отношения в европейских странах появились в Средневековье. Ряд исследователей выдвигают следующую причину возникновения данного вида правоотношений: в то время оборот денежных средств был недостаточно хорошо налажен, присутствовали определённые проблемы с обладанием наличными деньгами и поэтому продавцу недвижимости было гораздо легче найти лицо, которое будет выплачивать ему «вечную ренту», чем выплатить всю сумму сразу. Кроме того, в ходе исследования было выявлено, что имеются некоторые отличия зарубежного гражданского законодательства от российского гражданского законодательства. Так, например, в большинстве государствах СНГ и Балтии договор пожизненного содержания с иждивением признаётся самостоятельным видом договора. В России же данный договор признаётся видом договора ренты.
2. В ходе исследования было выяснено, что в случае с постоянной рентой в основном споры возникают по поводу порядка выкупа ренты и установления выкупной цены. Если же мы говорим про договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением, то зачастую споры затрагивают следующие вопросы: введение лица в заблуждение и заключение с ним договора дарения, хотя лицо полагало, что оно заключает договор пожизненной ренты, и дальнейшее разбирательство по поводу признания договора дарения недействительным; расторжение договора пожизненной ренты; вопрос о погашении записи обременения и др.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ**

**Правовые источники**

1. Конституция РФ. Герб. Гимн. Флаг. С изм. И доп. На 2020 г. – К65 Москва : Эксмо, 2019. – 64 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

**Научная и учебная литература**

# Абдулаев А.М. Из истории института ренты в отечественном гражданском праве [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/iz-istorii-instituta-renty-v-otechestvennom-grazhdanskom-prave>

1. Гражданское право. Учебник. ПОД РЕДАКЦИЕЙ доктора юридических наук, профессора А.П. Сергеева, доктора юридических наук, профессора, академика РАН Ю.К. Толстого

Зорина Н.В. Договор пожизненной ренты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-pozhiznennoy-renty>

# Иванова И.Г. Особенности нотариального удостоверения договоров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-notarialnogo-udostovereniya-dogovorov-1>

1. Лебедева Е.В. Правовая природа и характер договора ренты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-i-harakter-dogovora-renty>
2. Недорезов В. С. Гражданско-правовое регулирование рентных отношений автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / [Место защиты: Рос. гос. социал. ун-т]. - Москва, 2009 – 27 с.

Пурге А.Р. Постоянная рента в правоприменительной практике [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/postoyannaya-renta-v-pravoprimenitelnoy-praktike>

1. Скузоватов В. Ю. Договор пожизненного содержания с иждивением в праве России и других странах СНГ и Балтии : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / [Место защиты: Рос. акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте РФ]. - Москва, 2014 – 27 с.
2. Стрижов А.И. Риски, связанные с заключением договора пожизненного содержания с иждивением [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/riski-svyazannye-s-zaklyucheniem-dogovora-pozhiznennogo-soderzhaniya-s-izhdiveniem>
3. Тымчук Ю.А. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью: сравнительно-правовой анализ законодательства стран ЕАЭС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/notarialnoe-udostoverenie-sdelok-s-nedvizhimostyu-sravnitelno-pravovoy-analiz-zakonodatelstva-stran-eaes>

1. # Абдулаев А.М. Из истории института ренты в отечественном гражданском праве [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/iz-istorii-instituta-renty-v-otechestvennom-grazhdanskom-prave> (Дата обращения 14.04.2022)

   [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс от 30.11.1994 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_9027/c715ad796be8dcabecb564bcfa554f539136660d/> (Дата обращения 14.04.2022) [↑](#footnote-ref-2)
3. # Иванова И.Г. Особенности нотариального удостоверения договоров [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-notarialnogo-udostovereniya-dogovorov-1> (Дата обращения 14.04.2022)

   [↑](#footnote-ref-3)
4. Пурге А.Р. Постоянная рента в правоприменительной практике [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/postoyannaya-renta-v-pravoprimenitelnoy-praktike> (Дата обращения 14.04.2022) [↑](#footnote-ref-4)
5. Зорина Н.В. Договор пожизненной ренты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-pozhiznennoy-renty> (Дата обращения 14.04.2022) [↑](#footnote-ref-5)
6. Скузоватов В. Ю. Договор пожизненного содержания с иждивением в праве России и других странах СНГ и Балтии : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / [Место защиты: Рос. акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте РФ]. - Москва, 2014 – C.8 [↑](#footnote-ref-6)
7. Недорезов В. С. Гражданско-правовое регулирование рентных отношений автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / [Место защиты: Рос. гос. социал. ун-т]. - Москва, 2009 – С.8 [↑](#footnote-ref-7)