

Договор ренты и договор пожизненного содержания с иждивением

Заключение договора ренты, как следствие приобретения в собственность имущества под выплату ренты, достаточно известный вид сделки на рынке жилой недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты денежные средства в виде определенной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты является самостоятельным видом договора и носит материальный характер, так как помимо придания договору соответствующей формы для его заключения требуется передача имущества плательщику ренты. После передачи имущества получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами. Возмездность договора обусловлена тем, что имущество передается в обмен на предоставление содержания в виде определенной денежной суммы или в иной форме.

Договор ренты, безусловно, имеет свою специфику. Она выражается в особых правовых отношениях между участвующими в нем лицами, и эти отношения совершенно не свойственны другим договорным гражданско-правовым обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица периодически предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, для которого оно нередко является единственным или основным источником получения средств к существованию. Любая из сторон может получить встречное удовлетворение в меньшем размере, чем предоставлено ею. Считается, что, заключая рентный договор, стороны осознают данное обстоятельство и с ним заранее соглашаются. Поэтому противоречило бы самой сути рассматриваемого договора введение в него условия о том, что общий размер рентных платежей, который может быть выплачен получателю ренты, ограничивается стоимостью переданного имущества.

Под выплату ренты может быть передано и движимое имущество. В этой ситуации согласно п. 2 ст. 587 ГК РФ стороны обязаны в качестве существенного условия предусмотреть в договоре ренты какое-либо обеспечение исполнения плательщиком ренты своих обязанностей. Это может быть залог, неустойка, поручительство 3-го лица.

Форма договора ренты регулируется специальными правилами. Договор ренты должен быть нотариально удостоверен. Если под выплату ренты было передано недвижимое имущество, то согласно ст. 584 ГК РФ такой договор подлежит также и государственной регистрации. При осуществлении государственной регистрации договора ренты, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту подлежат

и сам факт перехода имущества в собственность плательщика ренты, и лежащее на этом имуществе обременение в виде обязанности выплачивать ренту или предоставлять содержание получателю ренты в иной форме. Статья 9 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» позволяет сделать вывод, что при заключении договора ренты производится запись о переходе права собственности на определенную недвижимость к новому правообладателю.

Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой. Даже если такой договор ренты будет нотариально удостоверен, но не зарегистрирован в установленном порядке, он будет считаться незаключенной сделкой.

Как правило, получателями ренты по договору обычно являются пожилые люди или иные малоимущие, социально незащищенные граждане. В связи с этим ст. 586 ГК РФ предусмотрено, что рента обременяет имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Кроме того, согласно ст. 588 ГК РФ предусмотрена ответственность плательщика ренты в виде штрафных процентов в случае просрочки выплаты ренты плательщиком. Следует указать, что размер процентов может определяться самими сторонами в заключенном договоре ренты.

В главе 33 ГК РФ говорится о договоре ренты как обобщающем понятии, поскольку данный договор всегда существует в одной из трех разновидностей, а именно в виде постоянной ренты, пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением.

На сегодняшний день практика заключения договоров ренты, а особенно договоров пожизненного содержания с иждивением, продолжает постепенно расширяться, что связано в первую очередь с проблемами в экономической сфере жизни, ведь, как уже было сказано выше, получателями ренты, как правило, являются пожилые или малоимущие люди, и заключение данных договоров является для них единственным средством к существованию.

Пожизненное содержание с иждивением рассматривается как вид договора пожизненной ренты. Согласно договору получатель ренты (гражданин) передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ).

Для договора пожизненного содержания с иждивением характерны следующие признаки вида ренты:

во-первых, в обеспечение пожизненного содержания с иждивением может отчуждаться лишь недвижимое имущество: жилой дом, квартира, земельный участок и т.п.;

во-вторых, рента предоставляется не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты. Договором может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг;

в-третьих, заключить договор пожизненного содержания с иждивением может лишь гражданин, которому принадлежит жилой дом, квартира, земельный участок или иная недвижимость.

Для данного вида договора ренты в качестве существенного условия необходимо указать стоимость всего объема содержания. Кроме того, законодательством установлен минимальный размер такого содержания: в месяц он не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. В то же время законодательством разрешено сторонам предусмотреть в договоре возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Договор пожизненного содержания с иждивением, в отличие от других видов ренты, предполагает более тесную связь плательщика ренты и ее получателя. Если в других видах ренты отношения сторон ограничиваются периодической передачей (перечислением) денежных средств или иного оговоренного договором предоставления при отсутствии, как правило, личных контактов, то здесь стороны договора обычно постоянно взаимодействуют друг с другом. Возлагая на плательщика ренты обязанности по обеспечению потребностей иждивенца в жилище, питании, одежде и т.п., иждивенец, как правило, хорошо его знает и доверяет ему. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для иждивенца абсолютно неприемлемой. Поэтому любые действия плательщика ренты, которые могут повлечь за собой в конечном счете переход права собственности на имущество к другому лицу, должны быть согласно абз. 1 ст. 604 ГК РФ предварительно согласованы с получателем ренты.

Если же имущество было отчуждено, сдано в залог или иным образом обременено без согласия иждивенца, он вправе требовать признания этих актов недействительными.

Срок действия обязательства пожизненного содержания определяется его природой и равен периоду жизни иждивенца.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств по пожизненному содержанию с иждивением получателя ренты действует общее правило: плательщик ренты не имеет права требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого

имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ.

Подводя итог, можно отметить существующие различия договора пожизненного содержания с иждивением от других видов договора ренты, а именно: под получение содержания иждивенец передает не любое имущество, как это возможно при постоянной или пожизненной ренте, а только недвижимое имущество. Передать имущество может один гражданин, а получателем ренты может выступить указанное им третье лицо – выгодоприобретатель. В договоре пожизненного содержания с иждивением форма предоставления содержания может быть в виде совершения действий по обеспечению потребностей в жилище, питании, одежде, уходе, если это требует состояние здоровья, оплата плателщиком ренты ритуальных услуг.

В заключение приведем несколько основных правил, которые позволили бы сторонам договора ренты и договора пожизненного содержания с иждивением уменьшить риск их правовых отношений: для плательщика ренты необходимо прежде всего в договоре составить четкий список обязательств, которые он будет нести по отношению к получателю ренты, и определить денежную сумму либо предоставление средств на содержание в иной форме. Заключая договор ренты или пожизненного содержания с иждивением, получатель ренты должен хорошо знать плательщика ренты и быть уверенным в честном и порядочном отношении, не допускающем обмана и мошеннических действий.

**Наталья Максимчук,
главный специалист-эксперт
отдела регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**