

## Договоры на отчуждение имущества (ч.2).

### 1. Договор дарения.

Договор дарения — это соглашение, по которому одна сторона — даритель — намеренно безвозмездно предоставляет за свой счет имущественные выгоды другой стороне — одаряемому с согласия последнего.

Договор дарения:

- всегда безвозмездный (безэквивалентный);
- может быть реальным;
- может быть консенсуальным.

В быту широко распространены случаи одаривания родственников, друзей, коллег; причем стоимость имущества, передаваемого в дар, может быть весьма высокой. В то же время договорному праву в целом присуще регулирование возмездных отношений, о чем свидетельствует презумпция возмездности договора (п. 3 ст. 423 ГК). Поэтому главным квалифицирующим признаком договора дарения является его безвозмездность. Обе стороны должны ясно осознавать, что наделение одаряемого имущественными выгодами осуществляется без эквивалента или какого-либо встречного предоставления. Не будет признаваться дарением соглашение, по которому одаряемый в свою очередь предоставляет какие-либо имущественные выгоды дарителю, — здесь усматривается эквивалентность и соглашение будет квалифицировано по конструкции возмездного договора (купля-продажа, мена или непоименованный возмездный договор).

Проблема правового регулирования договора дарения (ст. 572— 582 ГК) заключается в том, что необходимо учитывать моральные предпосылки возникновения отношений по одариванию, а также то, что договор дарения основан на личных отношениях сторон. Этим объясняются особенности договора дарения, которые ярко проявляются, например, в вопросах ответственности сторон, отказа от дара, отмены дарения.

Предмет договора дарения понимается очень широко и не исчерпывается традиционным дарением материальных вещей или денег. Даритель в

соответствии с п. 1 ст. 572 ГК:

- передает или обязуется передать одаряемому свою вещь в собственность;
- передает или обязуется передать одаряемому обязательственное право требования к себе. Это либо установление обязанности дарителя перед одаряемым (например, обязательство безвозмездно выполнить работы для одаряемого), либо передача дарителем уже существующего права требования к себе (но в последнем случае право требования к себе — это долг перед третьим лицом, соответственно, право требования к себе передается в порядке перевода долга);
- передает или обязуется передать одаряемому свое обязательственное право требования к третьему лицу. В этом случае даритель осуществляет уступку права требования к третьему лицу по какому-либо обязательству в пользу одаряемого (например, третье лицо, являющееся должником дарителя по договору займа, должно будет вернуть сумму займа одаряемому);
- освобождает или обязуется освободить одаряемого от его обязанности перед собой. Это прощение долга в соответствии со ст. 415 ГК;
- освобождает или обязуется освободить одаряемого от его обязанности перед третьим лицом. В этом случае может использоваться модель исполнения обязанности третьим лицом по ст. 313 ГК (например, когда даритель погасил кредит, выданный банком одаряемому) или модель перевода долга (когда обязанности по возврату кредита переводятся с одаряемого на дарителя с согласия банка).

В ст. 572 ГК не указана непосредственно передача в дар того, что в ст. 128 ГК охватывается понятием «иное имущество», которое не является объектом права собственности и не вполне подпадает под категорию «свое обязательственное право требования к третьему лицу» (в том числе безналичные деньги, бездокументарные ценные бумаги, исключительное интеллектуальное право, доля в уставном капитале ООО). Однако системный анализ законодательства показывает, что ограничений для безвозмездного отчуждения

«иного имущества» не существует, следовательно, оно может быть предметом договора дарения.

В любом случае предметом дарения может быть только конкретное имущество, поэтому ничтожен договор, где обещается дарение всего имущества или его неиндивидуализированной части.

Особенности юридической конструкции. Договор дарения может быть реальным (на это в законе указывают слова «даритель передает...») и консенсуальным (на это в законе указывают слова «даритель обязуется передать.», «обещание дарения в будущем»).

В теории такое разделение порождает многочисленные дискуссии. Так, считается, что реальный договор дарения представляет собой пример особого рода вещного договора — до его заключения права и обязанности сторон не могут возникнуть, а передачей имущества (перенесением вещного права на дар) отношения сторон исчерпываются (после исполнения прав и обязанностей у сторон не возникает). Что касается консенсуального договора дарения, то согласно имеющейся точке зрения его сложно охарактеризовать как двусторонне обязывающий (двусторонний). У одаряемого нет обязанности принять дар, — от него требуется только согласие на принятие дара, все его права по договору парадоксально заключаются в отказе от дара. Возможно, в договоре дарения мы имеем дело с совокупностью двух встречных односторонних сделок: действия по предоставлению имущественных выгод со стороны дарителя и согласие на принятие дара со стороны одаряемого. Такой конструкцией оптимально объясняются особенности договора дарения, в частности особенности его расторжения.

В связи с особенностями юридической конструкции затруднительно однозначно охарактеризовать договор дарения либо только как односторонне обязывающий (хотя бы потому, что в вещном договоре дарения обязанности отсутствуют), либо только как двусторонне обязывающий (у одаряемого существуют некоторые обязанности по надлежащему отношению к дару, но они возникают после исполнения договора дарения и представляют собой скорее

некие обременения имущества, переданного в дар).

Форма договора дарения. Форма реального договора дарения в силу своей природы («вещный договор», сопровождающийся передачей дара) может быть только устной (что не исключает возможности письменного оформления договора).

Требование простой письменной формы:

а) непременно письменной должна быть форма консенсуального договора дарения («обещание дарения в будущем»). При несоблюдении простой письменной формы обещание дарения «не признается договором дарения и не связывает обещающего» (п. 2 ст. 572 ГК), т.е. договор считается незаключенным;

б) письменная форма установлена для дарения недвижимости. Государственная регистрация договора дарения недвижимости отменена с 1 марта 2013 г. Государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимость. Последствия несоблюдения письменной формы напрямую законом не установлены, но, исходя из законодательства о государственной регистрации прав на недвижимость, отсутствие документа-договора в этом случае явится препятствием для государственной регистрации перехода права на подаренную недвижимость;

в) в письменной форме, независимо от того, является ли договор реальным или консенсуальным, должен быть заключен договор, в котором дарителем является юридическое лицо, а стоимость дара превышает 3000 руб. Несоблюдение письменной формы в этом случае влечет ничтожность договора дарения;

г) дарение исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации подчиняется нормам части четвертой ГК. Такие договоры должны заключаться в письменной форме, а если объект подлежит государственной регистрации в Роспатенте (изобретение, полезная модель, промышленный образец, товарный знак и некоторые другие), то государственной регистрации подлежит переход исключительного права;

д) в иных случаях, установленных законодательством (например, дарение бездокументарных ценных бумаг).

Все перечисленные случаи обязательной письменной формы позволяют придать договору дарения нотариальную форму, если стороны договорятся об этом.

Есть только один случай, когда нотариальная форма договора дарения предписана законом. Обязательная нотариальная форма установлена для сделок, направленных на отчуждение доли или части доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью. Несоблюдение нотариальной формы влечет за собой недействительность этой сделки (п. 11 Закона об обществах с ограниченной ответственностью). Данное правило распространяется на договоры дарения доли (части доли) в уставном капитале ООО, поскольку безвозмездное отчуждение доли (части доли) — это и есть дарение.

По семейному законодательству требуется нотариально удостоверенное согласие супруга, если сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующие нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке (в том числе дарение), совершаются одним из супругов (п. 3 ст. 35 СК). Данное правило также распространяется на договоры дарения недвижимости и иного имущества.

Субъекты договора дарения. Запреты и ограничения дарения. Даритель должен быть собственником вещи или обладателем права на момент передачи их в дар. Существует большая группа случаев запретов дарения в зависимости от субъектного состава (эти запреты не распространяются на обычные подарки стоимостью до 3000 руб.).

Не допускается дарение от имени малолетних и граждан, признанных судом недееспособными.

Практике известны случаи, когда под дарением скрывается вымогательство взятки, поэтому не могут быть одаряемыми государственные и муниципальные служащие в связи с их должностным положением или в связи с

исполнением ими служебных обязанностей. По этой же причине, но отчасти и по моральным соображениям запрещено одаривание работников социальных учреждений гражданами, находящимися в этих учреждениях на лечении, содержании или воспитании, и родственниками этих граждан.

Запрещено дарение между коммерческими организациями, поскольку цель их деятельности — извлечение прибыли, а не благотворительность (договоры дарения, в которых одной из сторон является гражданин или некоммерческая организация, разрешены).

Исходя из законодательства о приватизации, не допускается дарение государственного или муниципального имущества.

Ограничения дарения существуют для тех случаев, когда требуется получение согласия на совершение сделки. Таким образом, ограничения дарения существуют для имущества, которое принадлежит юридическому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (требуется согласие собственника имущества, кроме случаев дарения «обычных подарков небольшой стоимости»), и для имущества, находящегося в общей совместной собственности (требуется согласие всех участников совместной собственности независимо от стоимости подарка).

Содержание правоотношения по одариванию. При консенсуальном договоре даритель обязан совершить действия по передаче дара одаряемому. При реальном договоре передача дара осуществляется вручением вещи или ее символической передачей (например, вручением ключей от автомашины) либо вручением правоустанавливающих документов (для случаев передачи права).

Если иное не предусмотрено договором, обязанности дарителя переходят, а права одаряемого не переходят по наследству.

Ответственность дарителя. Безвозмездные договоры по сравнению с возмездными изначально предполагают пониженную ответственность должника. К дарителю не применяются правила об ответственности за недостатки дара (из-за невысокого качества, некомплектности и т.д.). Но все же даритель отвечает за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу

одаряемого вследствие недостатков подаренной вещи (когда, например, у подаренного автомобиля неисправны тормоза), о которых он не предупредил одаряемого.

Отказ от дара. До момента передачи дара одаряемый вправе отказаться от дара. Следовательно, в договоре дарения по модели реального договора договор считается заключенным (и право на предмет дарения перешедшим) путем конклюдентных действий одаряемого. Активные действия по отказу от дара в этой ситуации означают отказ от заключения договора и находятся в сфере преддоговорных отношений. Если договор дарения заключен в письменной форме (консенсуальный договор дарения), отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. Если передача дара уже состоялась, необходимости расторгать договор нет — одаряемый как собственник или правообладатель имеет все полномочия по распоряжению имуществом, в том числе и связанные с отказом от права собственности на вещь, с отказом на реализацию переданного ему права требования и т.д.

Отмена дарения и отказ дарителя от исполнения договора. Отмена дарения происходит в случаях, если дарение уже состоялось. Отменить дарение в зависимости от ситуации может сам даритель, его наследники и просто заинтересованные лица.

Даритель может отменить дарение по основаниям:

а) связанным с личностью одаряемого:

- в случае, если одаряемый умирает прежде дарителя (тем самым изъяв предмет договора дарения из наследственной массы),
- в связи с изменившимся отношением к личности одаряемого (одаряемый умышленно причинил дарителю телесные повреждения либо совершил покушение на жизнь дарителя или кого-либо из членов его семьи, или близких родственников);

б) связанным с предметом договора дарения (вещью, предоставляющей для дарителя большую неимущественную ценность): если обращение одаряемого с подаренной вещью создает угрозу ее безвозвратной утраты. Тем

самым ограничивается право собственности одаряемого по распоряжению даром.

При отмене дарения в зависимости от предмета договора:

- восстанавливаются обязанности одаряемого, от которых он был освобожден;
- прекращаются права требования, которыми одаряемый был наделен;
- у одаряемого возникает обязанность возвратить сохранившуюся в натуре подаренную вещь.

При невозможности восстановления обязанностей, прекращения права или возврата вещи одаряемый обязан возместить стоимость дара по нормам о неосновательном обогащении.

Отказ от исполнения договора дарения возможен в случае, когда обязанность дарителя передать дар в будущем еще не исполнена:

- даритель и его наследники вправе отказаться от договора в связи с наступлением оснований, по которым происходит отмена дарения;
- даритель вправе отказаться от договора, если после заключения договора появились обстоятельства, свидетельствующие о том, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня жизни дарителя.

Пожертвование как разновидность дарения. Помимо дарения как такового выделяют пожертвование — дарение вещи или права в общепользовных целях. Именно пожертвование наиболее полно отвечает целям благотворительности. Поэтому одаряемыми могут быть, как правило, лечебные, воспитательные, научные и другие учреждения, но запрета на пожертвование любым другим субъектам гражданского права нет. При пожертвовании не требуется согласия или разрешения третьих лиц на принятие дара. Пожертвование является более строгой конструкцией по сравнению с простым дарением — отменить пожертвование можно только в случае использования пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением. Особенно трудно

бывает отличить пожертвование от дарения в случаях, когда одаряемым является гражданин, поэтому имущество считается не подаренным, а пожертвованным гражданину только тогда, когда даритель обуславливает целевое использование дара.

Отграничение дарения от сходных правоотношений.

Дарение и наследование. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен. Однако если такой договор по форме и содержанию отвечает требованиям, которые предъявляются к завещанию (гл. 62 ГК), он может быть квалифицирован как завещание, и в этом качестве будет порождать правоотношение по наследству.

Дарение и прощение долга. Отношения кредитора и должника по прощению долга можно квалифицировать как дарение, только если будет установлено намерение кредитора освободить должника от обязанности по уплате долга в качестве дара. Поэтому, в частности, отказ от взыскания неустойки или даже части долга не квалифицируется как дарение, если он обусловлен трезвым расчетом относительно судебных перспектив взыскания всей суммы долга.

## 2. Рента и пожизненное содержание с иждивением.

### 2.1. Общие положения о ренте.

Существо договора ренты заключается в том, что лицо отчуждает имущество, а взамен получает бессрочное (постоянная рента) или на срок жизни (пожизненная рента) право на периодические платежи или иное повременное имущественное предоставление (товары, работы, услуги). Например, гражданин в качестве варианта инвестирования отчуждает принадлежащий ему земельный участок, а взамен получает право на ежемесячную постоянную ренту в размере 30 000 руб., тем самым обеспечивая себя и своих наследников. Или пожилой гражданин, не имеющий возможности получить уход со стороны своих близких, передает принадлежащую ему квартиру под выплату пожизненной ренты в форме предоставления содержания.

От договора купли-продажи договор ренты отличается тем, что общий размер предоставления за отчужденное под выплату ренты имущество является неопределенным. Никто не знает, сколько продлится постоянная рента или проживет гражданин, на срок жизни которого установлена пожизненная рента. От займа рента отличается тем, что по договору займа всегда есть обязанность не только платить проценты, но и вернуть предоставленный капитал, в ренте же так называемый выкуп ренты существует не всегда. При договоре аренды вещь сохраняется в собственности правообладателя, который обязан обеспечивать арендатору беспрепятственное пользование имуществом.

Действующий ГК содержит общие положения о договоре ренты, закрепляет постоянную и пожизненную ренту и регулирует договор пожизненного содержания в качестве разновидности пожизненной ренты.

Договор ренты представляет собой соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК).

Плательщиком ренты может быть любое лицо, обладающее необходимой степенью правосубъектности. Поскольку пожизненная рента устанавливается на срок жизни получателя, то получателем пожизненной ренты может быть только гражданин. В случае постоянной ренты получателем может выступать как гражданин, так и некоммерческая организация, если заключение такого договора не противоречит ее специальной правоспособности.

Рента относится к договорам о передаче имущества в собственность. Предмет договора — это имущество, передаваемое под выплату ренты. По общему правилу под выплату ренты может быть передано любое движимое и недвижимое имущество, в том числе денежная сумма. Однако по договору пожизненного содержания с иждивением под выплату ренты передается только недвижимость (п. 1 ст. 601 ГК). Чаще всего договор пожизненного содержания заключается по поводу жилого помещения, принадлежащего гражданину, нуждающемуся в содержании, который до конца жизни остается проживать в указанном помещении. Но бывают ситуации, когда специализированный пансионат в обмен на единовременно уплаченную денежную сумму готов принять на себя пожизненный уход и содержание гражданина. Думается, что подобные отношения также должны строиться по правилам о договоре пожизненного содержания с иждивением, а не о договоре возмездного оказания услуг.

Из легального определения следует, что договор ренты относится к реальным. Для возникновения обязательства требуется не только достижение соглашения, но и передача имущества. Когда под выплату ренты отчуждается недвижимость, то под передачей имущества, как представляется, следует понимать государственную регистрацию перехода права собственности.

Договор ренты является возмездным. Иногда по условиям договора помимо периодически выплачиваемой ренты получателю передается дополнительная денежная сумма. Например, под выплату пожизненной ренты передается транспортное средство за плату, и в соответствии с договором, кроме установленной сторонами ежемесячной ренты, приобретатель уплачивает 15 000 руб. через две недели после подписания договора. Это случайное по своему типу

договорное условие имеет в отечественном гражданском законодательстве серьезное значение. В зависимости от указанного обстоятельства к передаче имущества и оплате (не в целом к договору ренты) subsidiarily применяются правила о купле-продаже либо о дарении, отличающиеся по своему содержанию (требования по качеству, ответственность за эвизию вещи). Согласно ст. 594, 595 ГК «платность или бесплатность передачи имущества» влияет на размер выкупной цены ренты и распределение риска случайной гибели. Затем, п. 2 ст. 597 ГК учитывает это обстоятельство при определении нижнего предела суммы рентных платежей и их индексации. И наконец, п. 2 ст. 599 ГК в зависимости от указанного обстоятельства определяет права получателя пожизненной ренты в случае расторжения договора.

Договор ренты, независимо от его вида и предмета, всегда подлежит нотариальному удостоверению. Переход права собственности на недвижимое имущество, отчужденное под выплату ренты, подлежит государственной регистрации.

Защита интересов получателя ренты. Чаще всего имущество под выплату ренты передают граждане, нуждающиеся в содержании. Поэтому считается, что получателем ренты является экономически слабая сторона. В связи с этим закон предусматривает дополнительные гарантии защиты интересов получателя ренты.

Рента недвижимости порождает достаточно редко встречающееся в гражданском праве обременение права собственности (ст. 586 ГК). Лицо не должно терпеть чье-то воздействие на вещь, как, например, при сервитуте, а обязано к совершению активных действий (выплачивать ренту). Обременение следует за недвижимым имуществом, т.е. носит вещный характер, предыдущий плательщик ренты остается subsidiarily ответственным за выплату ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность.

Закон дополнительно предоставляет получателю ренты право залога (п. 1 ст. 587 ГК), дающее возможность получателю ренты удовлетворить свои требования из стоимости обремененной недвижимой вещи преимущественно

перед другими кредиторами плательщика ренты.

Движимая вещь, как правило, теряется в обороте, амортизируется или может быть легко уничтожена. Поэтому вещное обеспечение предметом ренты здесь не всегда поможет. Законодатель императивно определил, что существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств (ст. 329) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств (п. 2 ст. 587 ГК). Иными существенными условиями договора ренты являются предмет и размер ренты (не общий, а в расчете на период времени).

## 2.2. Постоянная рента

Конститутивным признаком постоянной ренты является то, что она устанавливается навечно. В экономическом смысле плательщик получает кредит (имущество получателя) и обязуется вносить плату (рента) до тех пор, пока не прекратится пользование кредитом (выкуп ренты). Как следствие, смерть сторон, заключивших договор, не прекращает ренту. Их место занимают наследники.

Если иной период выплаты не предусмотрен договором, плательщик обязуется ежеквартально уплачивать определенную сторонами ренту в деньгах, а в случаях, предусмотренных договором, в натуре (например, передавать 200 кг картофеля, выращенного на земельном участке, переданном под выплату ренты). В упрощенном виде экономически грамотные стороны определяют размер постоянной ренты исходя из стоимости пользования капиталом или иным имуществом, передаваемым под выплату ренты. Например, под выплату постоянной ренты передается земельный участок. Размер арендной платы в отношении аналогичных земельных участков составляет 20 000 руб. в месяц. Следовательно, стоит ожидать, что размер постоянной ренты будет около 60 000

руб. в квартал. Или под выплату ренты передается 1 млн руб. Средняя ставка банковского процента равна 10% годовых. Следовательно, стоит ожидать, что размер постоянной ренты будет около 25 000 руб. в квартал.

Действующая редакция Кодекса определяет, что размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины — не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации. Размер постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты на уровне указанной величины, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Утрата или повреждение имущества не освобождает плательщика от обязанности по выплате ренты, поскольку действует общее правило — риск гибели вещи лежит на собственнике. Однако в ситуации, когда утрата произошла, несмотря на проявление плательщиком должной степени заботливости (загородный дом уничтожен лесным пожаром, возникшим в результате того, что кто-то из отдыхающих на соседней турбазе бросил окурки мимо урны), сохранение обязанности по выплате ренты нарушило бы баланс интересов сторон. В подобных случаях плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты. Но согласно п. 1 ст. 595 ГК это право не возникает, если имущество передано под выплату бесплатно.

У плательщика есть право прекратить договор путем выкупа ренты (ст. 592 ГК). То есть, в экономическом смысле, вернуть полученный кредит. Размер выкупа может быть определен договором. При отсутствии указанного условия выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей

выплате ренты, если договор ренты предусматривал дополнительную плату за передачу имущества, либо к годовой сумме рентных платежей прибавляется денежная сумма, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК (рыночная стоимость переданного под выплату ренты имущества на момент выкупа).

Условие договора о запрете выкупа слишком обременительно для плательщика и в связи с этим признается законом ничтожным. Но договор может ограничивать реализацию права на выкуп сроком жизни первого получателя ренты или периодом времени, не превышающим 30 лет с момента заключения договора (примерный срок смены поколений).

Закон предусматривает открытый перечень случаев наличного или вероятного нарушения плательщиком своих обязанностей, при которых право требовать выкупа возникает у получателя. Сюда относятся: просрочка выплаты ренты более чем на один год, если иное не предусмотрено договором; нарушение обязанности по обеспечению выплаты ренты; банкротство плательщика или наступление обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что договор не будет исполняться надлежащим образом; поступление недвижимости, переданной под выплату ренты, в общую собственность или раздел такой недвижимости; другие случаи, предусмотренные договором.

### 2.3. Пожизненная рента.

Конститутивным признаком этого вида договора ренты является установление выплаты ренты на срок жизни получателя. Экономически плательщик ренты получает кредит (имущество получателя), а общий размер платы, включающий погашение основного долга (рента), зависит от того, сколько проживет другая сторона договора.

Получатель ренты обычно сам или посредством представителя заключает договор и передает имущество под выплату ренты. Однако бывают ситуации, когда договор заключается в пользу другого лица, указываемого в качестве получателя ренты (договор в пользу третьего лица). Например, гражданин

желает обеспечить своих близких, но не дарит им денежную сумму, опасаясь расточительного поведения, а передает эти деньги под выплату пожизненной ренты в их пользу.

На стороне получателя ренты может присутствовать множественность лиц. Например, пожилые супруги передают общую квартиру под выплату ренты. Специфика ренты состоит в том, что смерть одного из получателей влечет приращение долей, но договором может быть предусмотрено частичное прекращение обязательства.

Если иной период выплаты не предусмотрен договором, плательщик обязуется ежемесячно уплачивать определенную сторонами ренту в деньгах. В упрощенном виде экономически грамотные стороны определяют размер пожизненной ренты исходя из рыночной стоимости имущества, передаваемого под выплату ренты, прогнозной продолжительности жизни получателя и ставки процента по кредиту. Например, под выплату пожизненной ренты передается земельный участок. Возраст мужчины, заключающего договор ренты, — 45 лет. Стоимость аналогичного земельного участка составляет 3 млн руб. Среднестатистическая продолжительность жизни составляет 65 лет. Ставка банковского процента на момент заключения договора — 10% годовых. Использование формулы расчета аннуитетного платежа позволяет предположить, что размер пожизненной ренты будет около 29 000 руб. в месяц. Если получатель умрет раньше прогнозного срока, плательщик получит дополнительную прибыль, если проживет дольше, то убыток. Поэтому договор пожизненной ренты называют алеаторным (рисковым).

Размер пожизненной ренты, установленный договором, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины — не менее установленной в соответствии с

законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации. Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Допустим, прожиточный минимум установлен в размере 7 000 руб. в месяц. Размер ежемесячной пожизненной ренты определен сторонами в размере 10 000 руб. Пока прожиточный минимум не достиг размера ренты, индексация не производится. Как только прожиточный минимум превысил размер ренты, сумма рентных платежей увеличивается до величины прожиточного минимума. Если имущество передано под выплату ренты за плату, например, за 1000 руб., уплаченных при заключении договора, то ГК не предусматривает нижнего порога ренты и правил об индексации.

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

Обязанность по выплате ренты прекращается смертью получателя. Вместе с тем право требования просроченных платежей не прекращается, указанные суммы подлежат преемству.

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты получатель вправе требовать выкупа ренты по правилам о выкупе постоянной ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Важно отметить, что, исходя из здравого смысла, размер постоянной ренты должен быть всегда ниже размера пожизненной ренты, если речь идет об одном и том же имуществе. Поэтому правило п. 3 ст. 424 ГК при выкупе постоянной и пожизненной ренты должно применяться по-разному (с учетом вычета так называемой выкупной составляющей). Интересным также представляется вопрос о методике расчета убытков. Никто доподлинно не знает, сколько проживет получатель ренты. Следовательно, не известен размер ренты, полученной в случае надлежащего исполнения договора. Современная судебная практика признает допустимость взыскания приблизительных и расчетных убытков. Таким образом, допустимым

видится представление расчета убытков, составленного по правилам определения капитализированного размера платежей для выплат в счет возмещения вреда здоровью при ликвидации юридического лица (ст. 64 ГК).

В судебной практике нередко возникала ситуация, когда получатель ренты предъявлял иск о расторжении договора в связи с его нарушением, но умирал до окончания судебного разбирательства. Иногда суды прекращали производство по делу со ссылкой на то, что смерть получателя влечет прекращение договора пожизненной ренты. Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума от 29 мая 2012 г. № 9 разъяснил, что в случае смерти получателя ренты, обратившегося в суд с требованием о расторжении договора ренты, суд приостанавливает производство по делу, поскольку спорное правоотношение допускает правопреемство.

Пункт 2 ст. 599 ГК содержит дополнительную гарантию защиты интереса получателя: если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты. Распространенное, хотя небесспорное, толкование указанного правила сводится к тому, что получателю возвращается переданное имущество и отношения сторон прекращаются без каких-либо дополнительных выплат любой из сторон. Такой подход основан на том, что санкция в виде изъятия имущества является карой за существенное нарушение, допущенное плательщиком, который утрачивает право на компенсацию рентных платежей, уплаченных до расторжения договора.

#### 2.4. Пожизненное содержание с иждивением

Из всех договоров ренты, заключаемых в России начиная с 90-х годов прошлого века, договор пожизненной ренты на условиях предоставления содержания является самым распространенным. Исходя из изложенного, закон при формулировании специальных правил, посвященных пожизненному содержанию с иждивением, учитывает направленность ренты на обеспечение

достойного существования получателя и пониженный уровень алеаторности сделки (как правило, заведомо понятно, что весь объем содержания будет ниже стоимости имущества, переданного под выплату ренты).

Согласно п. 1 ст. 602 ГК обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. Во избежание споров, которые характерны для отношений подобного рода, желательно, чтобы в заключаемом договоре были подробно определены обязанности плательщика ренты. Сказанное не означает, что предоставления, не указанные в договоре, но необходимые для достойного существования получателя, плательщик может игнорировать. Норму п. 3 ст. 603 ГК о том, что при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности, следует понимать таким образом, что степень заботы плательщика ренты о получателе должна быть выше, чем стандарт, требуемый от контрагентов иных договоров.

Поскольку размер ренты является существенным условием, в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением в расчете на период времени. Например, «приобретение продуктов питания, одежды, лекарств, еженедельная уборка помещения, стирка белья, предоставление иного необходимого содержания на общую сумму не менее 20 000 руб. в месяц».

Заботясь о достойном существовании получателей, п. 2 ст. 602 ГК в два раза увеличивает нижнюю границу размера ренты по сравнению с общими положениями о пожизненной ренте. Однако законодатель, обновляя редакцию ст. 602 ГК, не посчитал нужным распространить это правило на договоры, по которым имущество передано за плату.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата переданного недвижимого имущества либо выплаты ему выкупной цены на условиях и по правилам о выкупе постоянной ренты. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Это правило действует независимо от передачи имущества под выплату ренты за плату или бесплатно. Исходя из ослабления алеаторности, ГК напрямую закрепляет, что при взыскании выкупной цены ренты или возврате переданного имущества уплаченная рента не учитывается.

Кроме того, в целях обеспечения защиты интереса получателя на плательщика ренты возложена обязанность принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование имущества не приводило к снижению его стоимости.

Задания выполняются письменно. Ответы следует записать в тетрадь.

Контрольные вопросы

1. Дайте общую характеристику договора дарения.
2. Договор дарения является консенсуальным или реальным?

Аргументируйте ответ.

3. Что может быть предметом договора дарения?
4. Дайте общую характеристику ренты.
5. Охарактеризуйте виды договоров ренты.

Составьте сравнительную таблицу «Виды договоров по передаче имущества в собственность». В таблице необходимо указать следующие критерии: стороны, характеристику (реальный, консенсуальный, возмездный, безвозмездный и т.д.), предмет, форма, **основные** права и обязанности сторон.





