

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

студентки 5 курса 512 группы  
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета

Андряновой Елены Васильевны

Научный руководитель

канд. юрид. наук, доцент

\_\_\_\_\_

Ю. Ю. Илюхина

Зав.кафедрой

канд. юрид. наук, доцент

\_\_\_\_\_

Е. Н. Тогузаева

Саратов 2016

Выбранная тема является в настоящее время особо актуальной, так как, в связи с радикальными изменениями социально-экономической ситуации в России правовые формы получения доходов от распоряжения имуществом стали более разнообразными. И одной из таких форм на сегодняшний день является институт ренты.

Целью настоящей работы является анализ договора ренты в гражданском праве.

В соответствии с поставленной целью можно выделить следующие задачи:

- рассмотреть вопрос возникновения и законодательного закрепления договора ренты;
- проанализировать понятие и признаки договора ренты;
- раскрыть элементы, содержание и ответственность сторон по договору ренты;
- рассмотреть основания и правовые последствия расторжения договора ренты;
- изучить понятие и элементы договора постоянной ренты;
- проанализировать особенности договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения по проблемам ренты в свете российского законодательства.

Предметом исследования являются нормы, теоретические воззрения.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы.

В первой главе «Общие положения о договорах ренты» ставилась задача проанализировать правовую природу рентных отношений и источники законодательного регулирования ренты в России.

Договор ренты - это соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает в собственность другой стороне (плательщику ренты) имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное

имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Из данного определения видим, что договор является реальным, односторонним, возмездным.

На реальность договора указывает то, что при его заключении требуется передача имущества в собственность плательщику ренты.

На односторонность договора ренты указывает тот факт, что получатель ренты, передав имущество, освобождается по договору от любых обязанностей и ответственностей, обладая лишь правами.

Возмездность договора обусловлена тем, что имущество передается взамен на предоставление содержания в виде определенной платы.

Рентные отношения обладают признаком алеаторности (рискованности, от лат., *alea* - азарт, риск, случайность). "Алеаторными называются договоры, которые, будучи возмездными, конструируются так, что объем встречного удовлетворения, причитающегося от одной из сторон, остается неизвестным, пока не наступит обстоятельство, призванное его окончательно определить. Если к алеаторным договорам подходить с чисто коммерческой точки зрения, то на первый план в них выступает определенный элемент риска принимаемого на себя каждой из сторон, так как вполне вероятно, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное".<sup>1</sup>

Таким образом, перед заключением любого вида договора ренты плательщикам ренты необходимо скрупулезно просчитать, смогут ли они, несмотря на всевозможные жизненные неурядицы, ежемесячно в течение многих лет исполнять обязательства перед получателем ренты.

---

<sup>1</sup> Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975. С. 294

Во второй главе «Классификация договоров ренты» решалась задача охарактеризовать договор постоянной ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

В ГК РФ выделяется три разновидности договора ренты - постоянную ренту, пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением.

Указанные три вида договоров ренты, имеют как ряд общих существенных признаков, так и различия между собой по ряду более частных моментов: в форме предоставления содержания, в минимальном размере, сроках предоставления, составе обязательства, по наличию или отсутствию признака следования ренты за имуществом при отчуждении, возможностях правопреемства и выкупа ренты, последствиях риска случайной гибели имущества, и т. д.

Обо всех трех видах договоров подробно расписано в статьях главы 33 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Субъектами договора постоянной ренты являются получатель ренты и ее плательщик.<sup>2</sup>

Среди трех видов ренты постоянная является единственной, в которой на стороне получателя могут выступать не только граждане, но и некоммерческие организации.

Кто может быть получателем ренты? Исчерпывающий ответ на этот вопрос содержится в ст.589 ГК РФ: получателями постоянной ренты могут быть граждане и юридические лица (некоммерческие организации).

В отношении плательщиков ренты закон никаких ограничений не содержит. Ими могут быть как граждане, так и любые юридические лица при условии, что их учредительные документы не запрещают им заниматься такого рода деятельностью

---

<sup>2</sup> См. Абрамова Е.Н. Гражданское право: учебник в 3 – х т. Т. 2 / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева, ред. А.П. Сергеева. - "РГ Пресс", 2010. Гл.34.

Предметом договора постоянной ренты является имущество, которое отчуждается под выплату ренты и сама рента, которая выплачивается ее получателю.

Стороны свободны в выборе форм выплат ренты. Что же касается периодичности рентных платежей то они, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, выплачиваются по окончании каждого календарного квартала.<sup>3</sup>

Срок договора постоянной ренты вытекает из самой сути данного вида ренты, которая должна выплачиваться бессрочно.

Отличительной особенностью пожизненной ренты является то, что продавец такой недвижимости по-прежнему продолжает жить в уже проданном помещении, но без возможности продавать или дарить квартиру.

Получателем пожизненной ренты может быть только физическое лицо - гражданин.

Законодательство не предъявляет никаких особых требований к плательщикам пожизненной ренты и не ограничивает их состав.

Предметом пожизненной ренты может быть любое движимое и недвижимое имущество, способное к участию в гражданском обороте.

Существенным условием договора пожизненной ренты является ее размер. Потому размер ренты должен быть обязательно указан в договоре.

Закон не устанавливает верхних пределов размера пожизненной ренты, но однозначно определяет его минимум - минимальный размер оплаты труда. При этом первая и последняя сумма выплаты должна быть не менее одного минимального размера оплаты труда, установленного законом. Кроме того, размер ренты автоматически увеличивается одновременно с увеличением установленного законом минимального размера оплаты труда, причем это требование не может быть отменено соглашением сторон.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> См. Абова Т.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. В 2 т. Т. 1. /под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина - Ин-т государства и права РАН. - 6-е изд., перераб. и доп. - "Издательство Юрайт", 2011 г.

<sup>4</sup> Каппин А.Г. Гражданское право Ч. 2. М., 1999. С. 401.

Статья 598 ГК РФ дает право сторонам договора определять периодичность выплат. Но при этом статья 597 ГК РФ запрещает выплачивать одномоментно условно рассчитанную сумму, рента должна выплачиваться регулярно, с соблюдением определенных периодов.

Договор пожизненной ренты, по общему правилу, должен быть нотариально удостоверен. При передаче под выплату ренты вещей, относящихся к недвижимому имуществу, помимо нотариального удостоверения договора требуется также его государственная регистрация.

Срок действия договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты.

По договору пожизненного содержания с иждивением 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).<sup>5</sup>

В качестве получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением могут выступать только граждане.

Состав плательщиков ренты законом не ограничен. Ими могут быть как физические, так и юридические лица (коммерческие и некоммерческие).

Договор пожизненного содержания с иждивением предполагает более тесную связь плательщика и получателя ренты. Если в других видах ренты отношения сторон ограничиваются периодической выплатой денежных средств и между ними, как правило, нет личных контактов, то здесь обычно стороны постоянно взаимодействуют друг с другом, между ними предполагается наличие лично-доверительных отношений. И как показывает практика, именно конфликты и разногласия в личных взаимоотношениях являются причинами расторжения договора.

---

<sup>5</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 №15-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. №5. Ст.410.

Закон не содержит, каких-либо ограничений в отношении объектов, передаваемых под выплату ренты, и стороны вправе заключить договор по поводу любой недвижимости.

Законодательством предъявляется ряд требований к недвижимости, передаваемой под выплату ренты. Она не должна находиться в ветхом, аварийном состоянии, не должна состоять в споре, под арестом, быть свободной от предъявления, на момент заключения договора, каких-либо претензий со стороны третьих лиц об их предполагаемых или действительных правах на эту недвижимость.

Стороны в договоре, как правило, определяют не только виды, но и порядок, периодичность оказания получателю ренты определенных услуг.

Определенной гарантией права плательщика, и получателя ренты является закрепление в законе нижнего предела ежемесячного объема содержания с иждивением не менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

Периодичность предоставления содержания законом особо не оговаривается. Стороны сами решают данный вопрос исходя из необходимости обеспечения нормальных естественных потребностей человека.

В соответствии со ст.584 ГК РФ договор пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

В третьей главе «Особенности договора ренты в гражданском праве России» ставились задачи: рассмотреть вопросы, касающиеся порядка заключения договора ренты, рассмотреть особенности внесения изменений в договор ренты и выявить основания и правовые последствия расторжения договора ренты.

Одной из главных целей правового регулирования рентных отношений является придание им таких свойств как гарантия законности и стабильности, а также обеспеченность прав получателей ренты.

Прежде всего, закон весьма строго подходит к форме договора ренты. Данный договор относится к числу немногих гражданско-правовых договоров, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению, а если дело касается отчуждения под выплату ренты недвижимого имущества, то и государственной регистрации.

Лица, желающие заключить договор ренты, должны быть предельно осторожны при его оформлении. Они должны точно знать, какой договор заключают и каковы права и обязанности каждого. Необходимо внимательно ознакомиться со всеми условиями в договоре, чтобы избежать недоразумений в дальнейшем.

Иногда жизненная ситуация меняется настолько, что возникает вопрос, можно ли изменить договор ренты?

Чаще всего у получателя ренты возникает вопрос об увеличении суммы ежемесячных платежей.

Именно для таких случаев в Гражданском Кодексе РФ есть особая статья: Статья 597 ГК РФ. «Размер пожизненной ренты». Она определяет пожизненную ренту как денежную сумму, периодически выплачиваемую получателю ренты в течение его жизни. Ее размер в расчете на месяц, не должен быть меньше, установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации, а при отсутствии менее федерального минимума.

Анализ действующего законодательства позволяет сделать вывод, что на отношения ренты распространяются общие положения о прекращении обязательств, указанных в гл. 26 ГК РФ, об изменении и расторжении договоров в соответствии с гл. 29 ГК РФ. Исключение составляет прекращение обязательств исполнением, о чем указано в ст. 408 ГК РФ. Основания и порядок расторжения договора постоянной и пожизненной ренты предусмотрены в п. 3 ст. 587, ст. 592-596, ст. 599 и ст. 605 ГК РФ. Договора ренты могут быть прекращены как соглашением сторон, так и в одностороннем порядке.

Договор ренты может быть расторгнут в одностороннем порядке путем выкупа ренты, прощения долга, расторжения договора с возмещением убытков, в случае случайной гибели или повреждения имущества, прекращения обязательства зачетом (кроме случаев о пожизненном содержании) и т.д.

Итак, изучив подробнейшим образом вопросы, касающиеся договора ренты можно подвести краткие итоги и сделать определенные выводы.

Бесспорно, рента относится к группе институтов гражданского права, связанных с отчуждением имущества, с помощью которого обеспечивается регулярный финансовый доход, правда зачастую сопряженный с риском и неопределенностью размера ренты в силу того, что рентные платежи длительны.

Гражданский кодекс РФ при помощи главы 33 определяет договор ренты в разряд законорегулируемых, определяя при этом не только допустимые виды ренты, но и границы ее применения.

Постоянная рента является бессрочной, так как обязанность ее выплаты не ограничивается каким-либо конкретным периодом, даже сроком жизни получателя ренты. И это указывает на то, что право на получение постоянной ренты переходит по наследству.

Пожизненная рента устанавливается на период жизни получателя ренты. И поэтому обязательство выплаты ренты со смертью ее получателя прекращается и не переходит по наследству. Эта привязка к личности получателя означает то, что он не может передавать свое право на ренту путем уступки требования.

Пожизненная рента с иждивением, является разновидностью пожизненной ренты и выделяется из нее рядом своих особенностей. Объектом данного вида ренты является только недвижимое имущество, что закреплено в статье 601 ГК РФ и отличается этим от других видов ренты.