

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.

Ю.Н.Забулдыгина,
начальник Искитимского отдела
Управления Росреестра
по Новосибирской области

