



ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ

Консультация нотариуса: *Р Е Н Т А*



Д.М. Исмагилова

Консультация нотариуса:

Р Е Н Т А

Москва
ФРПК
2011

Серия «Библиотека "Нотариального вестника"»

Консультация нотариуса: рента. — М.: ФРПК, 2011. — 32 с. — (Серия «Библиотека “Нотариального вестника”»)

Автор-составитель — Д.М. Исмаилова, редактор — К.А. Катанян, корректор — Л.А. Лебедева, верстка — Д.А. Зотов

Проект реализован в рамках государственной политики по развитию правовой культуры граждан, воспитанию законопослушания и преодолению правового нигилизма.

Благодарим за поддержку Федеральную нотариальную палату и Московскую областную нотариальную палату.

НОТАРИАТ

Для чего нужен нотариат?

Нотариат прошел многовековой путь служения правам человека. Он и сегодня верен этой высокой миссии. Каждый может положиться на традиции и ответственность российского нотариата.

Миссия нотариата — это правовое миротворчество, предупредительное правосудие. Нотариат является неотъемлемой частью правовой системы любого государства.

Нотариат защищает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Способом такой защиты является совершение нотариусами предусмотренных законом нотариальных действий от имени государства.

Нотариальная форма сделок — не лишнее обременение, а одна из правозащитных мер. Это необходимо для того, чтобы права и интересы участников гражданского оборота были защищены особо надежно.

Именно поэтому нотариат основан на жестких принципах отбора и контроля, а нотариальная деятельность строго регламентирована законом. Нота-

риат — высокоорганизованная и ответственная профессиональная корпорация.

В чем юридическая сила нотариального акта?

Нотариально оформленный документ предоставляет и защищает право от имени государства.

- Нотариальный акт публично признается и имеет доказательственную силу: весьма сложно оспорить достоверность фактов, изложенных в таком документе, его юридическую чистоту и законность. Да, иногда нотариус может показаться излишне бюрократичным, поскольку деятельность его максимально формализована, но эти формальности, как правило, определены законодателем и отточены многолетней практикой. До совершения нотариального действия нотариус подробно разъясняет права и обязанности сторон, предупреждает о юридических последствиях нотариального действия, помогает составить любой юридический документ, исходя из действительного намерения сторон и согласно нормам закона, что обеспечивает его достоверность и законность.
- Нотариус несет полную имущественную ответственность за свои профессиональные ошибки. По действующему законодательству нотариус обязан застраховать свою профес-

сиональную деятельность, что является дополнительной гарантией для граждан, потребовавших возмещения материального ущерба, нанесенного ошибками нотариуса.

Кто такой нотариус?

Нотариус – лицо, уполномоченное государством выполнять нотариальное удостоверение документов и, тем самым, быть представителем бесспорного правосудия и публичной власти.

Профессиональный отбор и квалификационные стандарты предполагают повышенные требования к кандидатам на должность нотариуса, серьезный квалификационный и конкурсный отбор, а также обязательность поддержания самими нотариусами высокого профессионального уровня.

Нотариус обязан оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и законных интересов. Нотариус разъясняет обратившимся лицам их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершаемых нотариальных действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред.

Какую ответственность несет нотариус?

Нотариус несет полную имущественную ответственность за профессиональные ошибки. Заинтересованное лицо, считающее, что его права и законные интересы нарушены, вправе обжаловать нотариальное действие или отказ в совершении нотариального действия в судебном порядке. В случаях нарушения закона нотариус может быть лишен права занятия нотариальной деятельностью по решению суда.

Соблюдается тайна совершенного нотариального действия: информация, ставшая известной нотариусу в связи с совершенным нотариальным действием, разглашению не подлежит под угрозой юридических санкций.

На чьей стороне нотариус?

Нотариус обеспечивает равную правовую защиту сторон сделки независимо от их статуса, интересов, имущественного положения и других факторов.

Кто контролирует деятельность нотариуса?

Нотариус в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, международными договорами.

Отказ в совершении нотариального действия или неправильно совершенное нотариальное действие

обжалуется в судебном порядке (судебный контроль).

Контроль за исполнением профессиональных обязанностей осуществляет нотариальная палата.

Нотариус обязан строго соблюдать не только законодательство, но еще и добровольно принятый нотариальным сообществом Профессиональный кодекс нотариусов Российской Федерации, содержащий нормы профессиональной этики.

Нотариальная палата

Нотариальная палата — это некоммерческая организация, представляющая собой профессиональное объединение, основанное на обязательном членстве нотариусов.

Кроме нотариусов членами нотариальной палаты могут быть помощники нотариусов, стажеры нотариусов.

Нотариальная палата организует свою работу на принципах самоуправления в соответствии с федеральным законодательством. Нотариальная палата осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Основами законодательства Российской Федерации о нотариате, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», иными правовыми актами органов государственной власти, международными договорами и уставом нотариальной палаты.

Нотариальная палата – это саморегулируемая организация, которой государство передало ряд полномочий по контролю за профессиональной деятельностью нотариусов.

Какие нотариальные действия совершает нотариус?

Нотариальные действия совершаются от имени Российской Федерации.

Нотариусы совершают следующие виды нотариальных действий:

- *удостоверяют сделки, в том числе завещания, договоры:*

договор купли-продажи, договор дарения, договор мены, договор залога движимого и недвижимого имущества, договор пожизненного содержания с иждивением, договор ренты, договор найма жилого помещения, предварительный договор, договор поручения, договор долевого участия в строительстве, договор безвозмездного пользования, брачный договор, договор аренды, договор хранения, договор займа, соглашение об уплате алиментов, другие виды договоров;

- ***удостоверяют доверенности.***

Чаще всего нотариус отказывает в удостоверении доверенности из-за того, что граждане, например, при обращении за удостоверением доверенности на распоряжение транспортным средством, не предоставляют необходимых для этого документов (паспорт транспортного средства и свидетельство о регистрации транспортного средства), часто граждане не имеют необходимых сведений о поверенном (Ф.И.О., место жительства, в некоторых случаях паспортные данные);

- ***выдают свидетельства о праве на наследство.***

Законодатель выделяет два основания для принятия наследства: наследование по закону и наследование по завещанию.

При наследовании по закону наследник призывается к наследованию в зависимости от степени родства с наследодателем, и очередность наследования регламентируется Гражданским кодексом Российской Федерации. При наследовании по завещанию сам наследодатель определяет круг наследников, которым он хотел бы передать свое имущество;

- ***принимают меры к охране наследственного имущества.***

В целях защиты прав наследников, отказополучателей и других заинтересованных лиц при возникновении необходимости, в целях устранения возможности порчи, гибели или

расхищения наследственного имущества исполнителем завещания или нотариусом по месту открытия наследства принимаются меры по охране наследства. Для охраны наследства нотариус производит опись наследственного имущества в присутствии двух свидетелей;

● ***выдают свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов.***

Возможна выдача трех видов свидетельств о праве собственности:

1) свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе по совместному заявлению супругов;

в случае смерти одного из супругов:

2) свидетельство о праве собственности, которым определяется доля в общем имуществе пережившего супруга;

3) свидетельство о праве собственности, которым определяется доля в общем имуществе умершего супруга;

● ***свидетельствуют верность копий документов и выписок из них.***

Нотариус свидетельствует копии только с документов, не противоречащих действующему законодательству, и только по предъявлении подлинника. Нельзя свидетельствовать копии с документов, которые:

- содержат нечитаемые фрагменты текста или оттиска печати;

- не представляют собой единого целого по причине ветхости, когда документ разделен на несколько частей, либо документ исполнен на нескольких листах, но не прошит надлежащим образом;
- имеют приписки, подчистки и иные не оговоренные исправления;
- не содержат необходимых реквизитов: подписи должностного лица, даты выдачи;

● ***свидетельствуют подлинность подписи на документах.***

Нотариус свидетельствует подлинность подписи на документе, содержание которого не противоречит законодательным актам РФ. Нотариус, свидетельствуя подлинность подписи, не удостоверяет факты, изложенные в документе, а лишь подтверждает, что подпись сделана определенным лицом.

По общему правилу заявители сами определяют целесообразность свидетельствования подлинности нотариусом. Но в ряде случаев закон устанавливает обязательность именно нотариального свидетельствования подлинности подписи лица, например:

- подпись заявителя на заявлении в регистрирующий орган (в налоговую инспекцию);
- если одно из лиц, вступающих в брак, не имеет возможности явиться в орган ЗАГСа для подачи совместного заявле-

ния, волеизъявление лиц, вступающих в брак, может быть оформлено отдельным заявлением, подпись на котором должна быть нотариально засвидетельствована;

- ***свидетельствуют верность перевода документов с одного языка на другой.***

Если нотариус не владеет соответствующим языком, перевод может быть сделан переводчиком, подлинность подписи которого свидетельствует нотариус. Закон не возлагает на нотариуса обязанность по поиску переводчика, однако нотариус может посоветовать заинтересованному лицу определенного известного ему переводчика;

- ***удостоверяют факт нахождения гражданина в живых.***

Необходимость в удостоверении данного факта возникает чаще всего в случаях, когда возникают споры, связанные с получением алиментов, сумм в возмещение ущерба, а также пенсий, пособий и иных средств на содержание. Удостоверение факта нахождения гражданина в живых может производиться в целях осуществления обеспечения по социальному страхованию;

- ***удостоверяют факт нахождения гражданина в определенном месте.***

Чаще всего такие факты удостоверяются по делам, связанным с получением алиментов и иных средств на содержание;

- ***удостоверяют тождественность гражданина с лицом, изображенным на фотографии;***

- ***удостоверяют время предъявления документов.***

Документы, время предъявления которых необходимо удостоверить, могут быть самыми различными. Наиболее часто для удостоверения времени предъявления нотариусам представляются документы в целях защиты авторских прав обратившихся лиц. Это могут быть описания изобретений и рационализаторских предложений, сценарии кинофильмов, тексты литературных произведений: книг, отдельных песен, стихов;

- ***передают заявления физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам.***

Передача заявлений чаще всего сопряжена:

- с оформлением сделок по отчуждению имущества;
- при отмене доверенности;
- при исполнении договора хранения;
- при исполнении договора купли-продажи;

- ***принимают в депозит денежные суммы и ценные бумаги.***

Должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, если обязательство не может быть исполнено должником вследствие:

- отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;
- недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;
- очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами;
- уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны;

- ***совершают исполнительные надписи.***

Исполнительная надпись — это распоряжение нотариуса о взыскании с должника денег или имущества, учиненная на подлинном долговом документе.

В случае неисполнения залогодателем соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке допускается, если иное не предусмотрено законом, на основании исполнительной надписи нотариуса в

порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве;

- ***совершают протесты векселей.***

Чаще всего нотариусам приходится составлять такие протесты векселей, как протест в неплатеже, неакцепте и недатировании акцепта;

- ***предъявляют чеки к платежу и удостоверяют неплату чеков;***

- ***принимают на хранение документы;***

- ***совершают морские протесты.***

В интересах защиты прав и законных интересов судовладельца нотариусы принимают заявление капитана судна об имевшем место происшествии;

- ***обеспечивают доказательства.***

По просьбе заинтересованных лиц нотариус обеспечивает доказательства, необходимые в случае возникновения дела в суде или административном органе, если имеются основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затруднительным. Например:

- если вследствие аварии пострадала квартира;
- для фиксации обстоятельств при автотранспортной аварии;

- ***совершают иные нотариальные действия, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации.***

РЕНТА

Понятие договора ренты

В последние годы, после принятия нового Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), люди все чаще заключают договоры ренты. Правила, регулирующие отчуждение имущества под выплату бывшему собственнику или другому лицу денежного или иного содержания (т.е. ренты), появились в нашем гражданском законодательстве впервые. Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. допускал возможность лишь купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, причем эта возможность к тому же была существенно ограничена, в частности, тем, что в роли иждивенца могло выступать только нетрудоспособное лицо.

По договору ренты получатель передает другой стороне — плательщику ренты — в собственность имущество, а плательщик обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 583 ГК РФ). Для того, чтобы договор состоялся, необходима реальная передача имущества плательщику ренты. Причем после этой передачи

получатель ренты не несет по договору абсолютно никаких обязанностей, обладая лишь правами.

Как и в результате исполнения договоров купли-продажи, мены и дарения, по договору ренты имущество переходит в собственность плательщика ренты. Собственник вправе одновременно:

- владеть — реально обладать имуществом;
- пользоваться — извлекать из имущества выгоду, для которой имущество предназначено, получать от своего имущества плоды, продукцию и доходы;
- распоряжаться — определять его дальнейшую судьбу: продавать, дарить, сдавать в аренду, отдавать в залог (ст. 209 ГК РФ).

Именно собственник несет риск случайной гибели имущества или его повреждения при пожаре, наводнении (ст. 211 ГК РФ). И по общему правилу именно собственник несет зачастую довольно тяжкое бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Собственность обязывает, являясь не только благом, но и бременем для собственника. Очевидно, что придется нести все финансовые расходы по капитальному и текущему ремонту, страхованию, регистрации, охране, коммунальным платежам, специальному (техническому, санитарному и др.) осмотру и т.д.

На отношения сторон договора ренты, связанные с передачей имущества и его оплатой, распространяются правила о купле-продаже (гл. 30 ГК РФ), а если

имущество передается без оплаты, правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ).

В Гражданском кодексе РФ выделены три разновидности рентного договора: 1) постоянная рента; 2) пожизненная рента; 3) пожизненное содержание с иждивением. Существенные условия всех трех видов ренты совпадают. Конечно, имеются и отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательств, возможностях правопреемства и выкупа ренты, последствиях риска случайной гибели имущества и т.д.

Существенно отличаются друг от друга договоры ренты, по которым под выплату ренты передано недвижимое и движимое имущество. Различия между ними проходят по способам оформления, по наличию или отсутствию признака следования ренты за имуществом при его отчуждении, по предусмотренным законом способам обеспечения исполнения обязательств плательщика ренты и т.д.

Немаловажно и то, на возмездной или безвозмездной основе передано плательщику ренты имущество. При передаче имущества за плату применяются правила о купле-продаже, если передается бесплатно — о дарении. От того, возмездно или безвозмездно передано имущество, зависит порядок определения выкупной цены ренты (ст. 594 ГК РФ). По-разному решается вопрос о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату постоянной ренты (ст. 595 ГК РФ).

Может показаться, что рента — очень удачная разновидность купли-продажи или других договоров о

передаче имущества в собственность. На самом деле суть ренты оригинальна и присуща только ей: одно лицо предоставляет пожизненное или постоянное содержание другому лицу, и для последнего это содержание нередко является единственным источником получения средств к существованию. Все рассчитано на то, чтобы отношения между рентодателем и рентополучателем складывались длительные, стабильные и доверительные. Вместе с тем рента – это, пожалуй, один из самых рискованных договоров.

Общие положения о ренте

- Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ).
- Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случае, когда такое имущество передается бесплатно – правила о договоре дарения (ст. 585 ГК РФ).
- Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое

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 (статья 399 ГК РФ) по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если Гражданским кодексом РФ, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству (ст. 586 ГК РФ).

- При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

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 ГК РФ) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

При невыполнении плательщиком ренты данных обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать

возмещения убытков, вызванных расторжением договора (ст. 587 ГК РФ).

- За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ, если иной размер процентов не установлен договором ренты (ст. 585 ГК РФ).

1. Постоянная рента

Получателями постоянной ренты выступают, как правило, граждане (собственники имущества) независимо от их возраста и трудоспособности. Наряду с гражданами получателями постоянной ренты могут быть любые некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Суть этого вида ренты — неограниченность обязанности по выплате рентных платежей каким-либо сроком. Право на получение ренты может передаваться по наследству. Если получателем ренты является некоммерческая организация, это право может переходить в порядке правопреемства ко вновь образуемым юридическим лицам (если последние могут выступать получателями ренты). Кроме того, право на получение ренты может быть передано другим лицам путем уступки требования.

Плательщиками ренты могут быть граждане и любые юридические лица (если это не запрещают их учредительные документы и закон). Обязанности плательщиков могут переходить к другим лицам, что вытекает из закона (ст. 586, 593 ГК РФ). Чаще всего

этот вид ренты обременяет земельные участки, предприятия, здания, сооружения, жилые дома и другие объекты недвижимости.

Рентные платежи могут выражаться не только денежными суммами, но и предоставлением вещей, выполнением работ, оказанием услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Стороны могут договориться и о смешанной форме ренты (выплата денежных сумм и предоставление содержания в натуре).

Рента должна выплачиваться бессрочно, но в договоре следует согласовать периодичность ее выплаты. Если этот вопрос в договоре не решен, постоянная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного квартала, т.е. не позднее чем в первый день следующего квартала.

Обязательство по выплате постоянной ренты может быть прекращено соглашением сторон о расторжении договора. Стороны сами определяют, в частности, производится ли возврат имущества и уже выплаченных рентных платежей, выплачивается ли получателю ренты какая-либо компенсация или нет.

Получатель ренты может в любой момент отказаться от дальнейшего получения рентных выплат, прекратив обязательство прощением долга (ст. 415 ГК РФ). Допустимы и иные способы прекращения обязательства по выплате постоянной ренты.

Обязательство ренты может быть прекращено и в силу особых оснований. Так, права получателя ренты переходят к лицу, которое по закону не может выступать ее получателем. Плательщик ренты про-

сто освобождается от своих обязанностей, оставаясь собственником имущества.

Обязательство по выплате постоянной ренты может прекратиться в результате случайной гибели или случайного повреждения имущества. Но для этого необходимо соблюдение двух условий:

- 1) имущество должно быть передано под выплату ренты за плату;
- 2) плательщик требует прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты (п. 2 ст. 595 ГК РФ).

Если погибшее или поврежденное имущество было передано безвозмездно, плательщик ренты остается обязанным выплачивать ренту. Постоянная рента может быть выкуплена. Плательщик ренты выплачивает получателю ренты сумму, в которую заранее оценена постоянная рента либо которая определена в порядке, установленном законом, и это приводит к освобождению его от обязанностей по дальнейшей выплате ренты.

Закон предоставляет право на выкуп ренты (право требовать выкупа ренты) как плательщику ренты, так и ее получателю. В договор нельзя включать условие об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп.

Обязанность по выплате ренты с плательщика не прекращается до тех пор, пока получателю ренты не будет выплачена вся сумма выкупа. Это правило действует только тогда, когда договором не предусмотрен иной порядок выкупа ренты. Получатель вправе требовать выкупа ренты лишь в случаях, указанных

в законе, и в договоре. Норма ст. 593 ГК РФ устанавливает такие случаи. Основаниями, в частности, могут быть:

- просрочка плательщиком ренты ее выплаты более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
- нарушение плательщиком ренты обязательства по обеспечению выплаты ренты;
- признание плательщика ренты неплатежеспособным либо возникновение иных обстоятельств, с очевидностью свидетельствующих о том, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
- поступление недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, в общую собственность или раздел этого имущества между несколькими лицами.

Выкуп постоянной ренты осуществляется по цене, которая заранее определена сторонами в договоре. Стороны должны учитывать следующие обстоятельства:

- стоимость переданного под выплату ренты имущества;
- величину установленных договором рентных платежей;
- наличие в договоре запрета на выкуп ренты в течение определенного срока;
- естественный износ имущества при его использовании и т.п.

Но если выкупная цена постоянной ренты договором не установлена, она определяется по правилам, предусмотренным п. 2 и 3 ст. 594 ГК РФ:

- если имущество передавалось за плату, то выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты;
- если имущество было передано бесплатно, то в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества.

2. Пожизненная рента

Правила о пожизненной рente во многом аналогичны правилам о постоянной рente, но есть и ряд особенностей.

Пожизненная рента устанавливается на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им лица (п. 1 ст. 596 ГК РФ).

Получателями могут быть только граждане, причем допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, например, в пользу супругов, детей, членов одной семьи.

Если в договоре пожизненной ренты конкретные доли не определены, они считаются равными. После смерти одного из получателей ренты происходит приращение его доли к долям других получателей ренты, если только договор этого прямо не исключает.

ет. После смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Закон исключает переход прав получателя ренты к другим лицам как путем уступки требования, так и в порядке наследственного правопреемства. Обязательство прекращается после смерти получателя пожизненной ренты (объявления его умершим). К плательщикам особых требований не предъявляется.

Предметом пожизненной ренты может быть любое движимое и недвижимое имущество, не ограниченное в обороте. Форма ренты одна – выплаты в виде денежной суммы.

Размер пожизненной ренты относится к числу существенных условий договора и потому должен быть обязательно оговорен в нем. При определении размера ренты стороны, однако, не могут нарушить требование закона о том, что сумма, выплачиваемая по договору пожизненного содержания, пропорционально увеличивается с увеличением минимального размера оплаты труда (ст. 318 ГК РФ). Это правило не может быть отменено соглашением сторон.

Срок действия договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты. В течение всего этого периода плательщик ренты обязан выплачивать получателю периодические платежи. Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Основанием прекращения обязательства по выплате пожизненной ренты является смерть ее получателя. В период жизни получателя ренты договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в том

числе путем предоставления отступного или по односторонней инициативе получателя ренты.

Основанием, по которому получатель пожизненной ренты может добиваться досрочного прекращения договора, является существенное нарушение договора плательщиком ренты. Закон не дает понятия существенного нарушения применительно к этому договору, однако, исходя из анализа обязанностей плательщика ренты, можно сделать вывод о том, что существенным нарушением должны считаться:

- длительная или систематическая задержка выплаты ренты;
- непредоставление необходимого обеспечения ренты, ставящее под угрозу интересы получателя ренты;
- нарушение плательщиком ренты иных обязанностей, которым сторонами договора придано существенное значение.

При существенном нарушении договора получатель ренты вправе по своему усмотрению либо требовать от плательщика ренты ее выкупа, либо расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 1 ст. 599 ГК РФ). Выкуп имущества осуществляется на тех же условиях, которые установлены в отношении выкупа постоянной ренты, т.е. по цене, заранее оговоренной сторонами в договоре или определенной в соответствии с законом (ст. 594 ГК РФ). Если под выплату пожизненной ренты имущество было отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе требовать возврата этого имущества с зачетом его

стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК РФ).

При расторжении договора со взысканием убытков получатель ренты вправе претендовать на то, чтобы ему были возмещены все его имущественные потери, включающие стоимость переданного имущества при одновременном зачете полученных им от плательщика ренты средств в виде компенсации за имущество и рентных платежей. Настаивать при этом на возврате имущества получатель ренты не вправе. Случайная гибель или повреждение имущества не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором. Не пользуется плательщик ренты и правом требовать ее выкупа.

3. Пожизненное содержание с иждивением

Сторонами договора пожизненного содержания с иждивением могут быть те же лица, что и в случае с пожизненной рентой. Между ними много общего, но договор пожизненного содержания с иждивением предполагает более тесную связь плательщика ренты и ее получателя. В иных видах ренты отношения сторон ограничиваются периодической передачей денежных средств (сторонам необязательно даже встречаться), а в случае с пожизненным содержанием стороны постоянно контактируют друг с другом. Возлагая на плательщика ренты обязанности по обеспечению потребностей в жилище, питании, одежде и т.д., закон предполагает, что получатель ренты хорошо знает это лицо, доверяет ему. Замена платель-

щика ренты на другое лицо может оказаться неприемлемой.

Отчуждение имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, равно как сдача его в залог или иное обременение, могут осуществляться только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604 ГК РФ).

В обеспечение пожизненного содержания может отчуждаться лишь недвижимое имущество (дом, квартира, земля и т.д.). Рента предоставляется не в денежной форме, а в виде обеспечения повседневных жизненных потребностей получателя ренты. Закон указывает на примерный перечень обязанностей плательщика ренты по предоставлению содержания: обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, уходе, оплате ритуальных услуг. В договоре этот перечень может быть расширен, сокращен или уточнен применительно к удовлетворению каждой из потребностей.

В договоре должна быть определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением. Можно конкретизировать не только условия, качество, форму каждого вида предоставления, но и зафиксировать в договоре их величину в стоимостном выражении.

В соответствии с п. 2 ст. 602 ГК РФ стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух МРОТ. Это требование нельзя отменить так же, как и правило о том, что размер этого вида ренты подлежит индексации соответственно росту минимального размера оплаты труда (ст. 318 ГК РФ). В случае, если между сторонами возникает спор об

объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, он может быть передан на разрешение суда.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатами в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603 ГК РФ).

Срок действия договора равен периоду жизни иждивенца. Периодичность предоставления содержания законом особо не устанавливается, так как этот вопрос решается исходя из необходимости обеспечения нормальных естественных потребностей человека, однако сами стороны также могут регламентировать эти вопросы.

Стоимость объема содержания с иждивением рассчитывается, как правило, ежемесячно, если сторонами не предусмотрено иное.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью получателя ренты. Как и применительно к пожизненной ренте, при жизни иждивенца обязательство может быть прекращено соглашением сторон, прощением долга и т.д.

Существенное нарушение обязательства со стороны плательщика ренты дает получателю ренты право на односторонний отказ от рентного обязательства. Перечень нарушений, которые следует считать существенными, шире, чем аналогичный перечень для пожизненной ренты. К нарушениям дополнительно относятся:

- отчуждение, сдача в залог или иное обременение имущества без предварительного согласия получателя ренты;
- утрата, повреждение имущества или иные действия (бездействие) плательщика, которые приводят к существенному снижению стоимости.

При существенном нарушении плательщиком своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены ренты. Плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя.

Автор-составитель — Д.М. Исмагилова

**Консультация нотариуса:
РЕНТА**

Подписано в печать 25.02.2011 г. Формат 60×90/16
Гарнитура Times. Печать офсетная
Усл.-печ. л. 2. Тираж 15 000. Заказ

Фонд развития правовой культуры
101000 г. Москва, Милютинский переулок, дом 18-А, офис 22
Тел.: (495) 920-53-75, 625-88-69; факс: (495) 624-15-20
E-mail: notarius79@bk.ru

Отпечатано ООО «Бизнес-Групп»,
603116 г. Нижний Новгород, ул. Гордеевская, дом 1
Тел.: (831) 437-68-15 (многоканальный)
Моб.: 8-920-258-01-66, 8-910-898-75-11
E-mail: kommerc@inbox.ru