

Договор ренты сравнительно новый для гражданского законодательства Российской Федерации.

Гражданское законодательство выделяет три разновидности единого по своей правовой сути рентного договора – постоянную ренту, пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением, посвящая каждой из них отдельный параграф главы 33.

Главным признаком постоянной ренты является бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты. Это означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя. Получателями постоянной ренты выступают, прежде всего, граждане независимо от их возраста и трудоспособности. Чаще всего они сами являлись собственниками того имущества, которое было отчуждено под выплату ренты. Но постоянная рента может быть установлена в пользу граждан и другими лицами.

В этом случае перед нами договор в пользу третьего лица, который после выражения указанным лицом намерения воспользоваться своим правом, по договору не может быть расторгнут или изменен без его согласия.

Указание на «постоянный» характер ренты позволяет допустить участие в договоре на стороне получателей ренты не только граждан. Постоянная рента - единственный вид ренты, в которой получателем может быть юридическое лицо, а сама рента - использована для покрытия особых потребностей получателя, не являющихся личными, бытовыми.

Законом допускается передача права на получение ренты другим лицом и путем уступки требования, хотя договором может быть наложен запрет на это либо, предусмотрена необходимость согласования данного вопроса с плательщиком ренты.

Договор пожизненной ренты порождает срочные обязательства по выплате рентных платежей. Они устанавливаются на период жизни получателя ренты. Иначе говоря, смерть получателя ренты прекращает обязательства по выплате пожизненной ренты. Права получателя пожизненной ренты непередаваемы, так как неразрывно связаны с его личностью.

В роли получателя ренты может выступать как сторона в договоре, передающая имущество, так и любой иной назначенный ею гражданин. В последнем случае договор ренты превращается в договор в пользу третьего лица. Это означает, что указанный в договоре выгодоприобретатель вправе потребовать исполнения обязательства стороной по выплате ему ренты.

Получателями данного вида ренты могут быть только граждане, но не юридические лица. При этом допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, например, в пользу супругов, детей, членов одной семьи и т. п. Если в договоре пожизненной ренты конкретные дали получателей ренты не определены, они считаются равными. В случае смерти одного из получателей ренты происходит

приращение его доли к долям других получателей ренты, если только договор этого прямо не исключает. После смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Что же касается плательщиков пожизненной ренты, то к ним никаких особых требований не предъявляется.

По договору пожизненной ренты субъектами выступают те же лица, которые могут быть сторонами договора пожизненной ренты.

Данный договор 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 обычно стороны постоянно взаимодействуют друг с другом.

Возлагая на плательщика ренты обязанности по обеспечению потребности в жилище, питании, одежде и т. п., получатель ренты, как правило, хорошо знает это лицо, доверяет ему и имеет с ним психологический контакт. Замена плательщика ренты на другое лицо может оказаться для получателя ренты абсолютно неприемлемой. Следует подчеркнуть, что случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором. Не пользуется плательщик ренты и правом на ее выкуп.

Независимо от вида и стоимости передаваемого плательщику имущества, договор ренты (один из немногих договоров, для которых установлено это обязательное правило) подлежит нотариальному удостоверению. Вместе с тем указанный договор нуждается и в государственной регистрации. Однако, как следует из п. 2 ст. 165 ГК, государственная регистрация обязательна с тем же последствием нарушения - ничтожностью сделки в случаях, если речь идет о передаче под выплату ренты недвижимости (прав на нее). При осуществлении государственной регистрации договора, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту (регистрации) подлежит и сам факт перехода имущества в собственность соответствующей стороны и лежащее на этом имуществе обременение, связанное с необходимостью выплачивать ренту.

При отсутствии нотариального удостоверения независимо от того, какое именно имущество предоставлялось в оплату ренты, совершенная сделка является ничтожной, т.е. недействительной с самого начала. Соответственно наступает двусторонняя реституция, выражающаяся в обязанности возвратить все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах. Такая санкция может оказаться особенно чувствительной для той из сторон, которая должна получать ренту, и прежде всего в случаях, когда речь идет о пожизненном содержании с иждивением.

Главный специалист-эксперт
Сергеев А.Е.