



Лекция 4

Обязательства из договоров мены, дарения, ренты



План лекции: «Обязательства из договоров мены, дарения, ренты»

1. Договор мены: особенности, внешнеторговый бартер;
2. Договор дарения: понятие, содержание, исполнение, отмена дарения, пожертвование;
3. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением.



1. Понятие договора мены

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п. 1 ст. 567 ГК).

Договор является **консенсуальным, возмездным и двусторонним**.

Исторически договор мены появился ранее договора купли-продажи, хотя законодательное признание он, напротив, получил гораздо позднее.

Мена преобладала в условиях натурального хозяйства, но с появлением денег и развитием товарно-денежного обмена была во многом вытеснена куплей-продажей.

Экономически куплю-продажу также можно рассматривать как мену — обмен вещей на деньги.




Понятие договора мены

- В силу договора мены его участники взаимно обязуются передать друг другу в собственность определенные вещи (товары), причем одна сторона, приобретая вещь в собственность, передает другой стороне иную вещь.

Особенность!

Каждая из сторон данного договора одновременно является **продавцом** в отношении товара, который она обязуется передать контрагенту, и **покупателем** в отношении товара, который она обязуется принять в обмен.

- Именно поэтому к договору мены соответственно **применяются правила о договоре купли-продажи**, если только это не противоречит существу отношений мены (п. 2 ст. 567 ГК); например, к нему неприменимы правила о денежных расчетах покупателя и продавца или о возможности уценки товара ненадлежащего качества.

- 
- **Предмет договора мены** могут составлять как движимые **вещи**, в том числе ценные бумаги и валютные ценности (разумеется, с соблюдением требований специального законодательства — ср. п.2 ст. 454 ГК), так и недвижимое имущество, например земельные участки, жилые помещения и т.д.

Вместе с тем объектом мены может быть лишь то имущество, которое либо находится у отчуждателя на праве собственности (или праве хозяйственного ведения), либо будет приобретено им на этом праве у третьего лица, поскольку иначе отчуждатель не сможет передать это имущество в собственность своему контрагенту.

Внимание!

Не может быть поэтому признан договором мены договор обмена жилых помещений между их нанимателями по договорам социального найма (ст. 72–75 ЖК), а не собственниками!



Поскольку объектами договора купли-продажи могут быть некоторые **имущественные права** (п. 4 ст. 454 ГК), возникает вопрос о возможности для них стать предметом договора мены.

Подумайте, в каких случаях это было бы возможно?

- Представляется, что в этом качестве могут выступать **корпоративные права**, в том числе выраженные «бездокументарными ценными бумагами» (акциями), которые наше законодательство о ценных бумагах, по сути, приравнило к вещам (в частности, при обмене акций или долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, который иногда используют и публично-правовые образования), а также **безналичные деньги** (по существу, являющиеся правами требования клиента к банку, но зачастую приравниваемые к являющимся вещами наличным деньгам).
- Последние, например, в качестве товара (а не платежного средства) обмениваются на иностранную валюту (другой товар). Нет препятствий и для обмена корпоративными правами («паенакоплениями»), например между членами жилищных и иных потребительских кооперативов.
- В форме договора мены возможна и **уступка корпоративного права в обмен на вещь** (например, отчуждение акционером своих акций в обмен на недвижимость). Однако в отношении взаимной передачи **обязательственных прав** речь должна идти не о договорах мены, а об их возмездной **взаимной уступке** контрагентами («двойной цессии»), так как договор мены все же рассчитан на обмен вещей, а не прав.



- Разумеется, не могут быть признаны договорами мены двусторонние сделки, предусматривающие передачу товара в обмен на уступку права требования или обмен товаров на эквивалентные по стоимости услуги.
- Подумайте почему?



- Итак, почему же не могут быть признаны договорами мены двусторонние сделки, предусматривающие передачу товара в обмен на уступку права требования или обмен товаров на эквивалентные по стоимости услуги?
- В этих случаях отсутствует прямо установленный законом конститутивный (правообразующий) признак данного договора — взаимная передача товара в собственность. Поэтому такие отношения квалифицируются как **смешанные договоры** (п. 3 ст. 421 ГК), содержащие в себе элементы нескольких различных договоров (купли-продажи, цессии, подряда и т.д.)



Особенности договора мены

- Распространение на отношения мены **общих правил о купле-продаже** исключает необходимость подробного рассмотрения положений о субъектном составе и форме данного договора, а также о последствиях нарушения вытекающих из него обязательств, включая передачу товара ненадлежащего качества или с другими недостатками.
- Вместе с тем в законе имеется ряд **специальных предписаний**, отражающих известные особенности содержания и исполнения договора мены в сравнении с аналогичными правилами о договоре купли-продажи.



Особенности договора мены

- 1. Эквивалентный характер обычного товарообмена.

Если в договоре мены отсутствуют указания на цену или хотя бы сравнительную стоимость обмениваемых товаров, они **предполагаются равноценными**.

В этом случае расходы по исполнению договора, в том числе по передаче и принятию обмениваемых товаров, возлагаются на ту сторону, которая в конкретной ситуации несет соответствующие обязанности (п. 1 ст. 568 ГК), в частности обязанности продавца по передаче товара и обязанности покупателя по его принятию. Договором мены может быть предусмотрено иное распределение таких обязанностей, например их возложение на одного из участников.



Особенности договора мены

Закон рассматривает в качестве мены и ситуации, когда по условиям договора обмениваемые товары **не являются равноценными**.

Тогда сторона, предоставляющая в обмен меньший по стоимости товар, обязана **оплатить другой стороне разницу в ценах** обмениваемых товаров (п. 2 ст. 568 ГК), что не превращает такой договор в куплю-продажу или в смешанный договор, содержащий элементы мены и купли-продажи.



Особенности договора мены

2. Обмен товарами по данному договору совсем необязательно должен быть **одномоментным и осуществляться «из рук в руки»**.

По условиям конкретного договора одна из сторон может быть обязана передать товар ранее, чем другая предоставит обмениваемый товар.

В таком случае к исполнению обязанности по передаче товара стороной, для которой договором установлен более поздний срок передачи товара, применяются правила о **встречном исполнении обязательств** (ст. 569, 328 ГК).

Для нее это означает прежде всего возможность приостановить передачу товара либо вовсе отказаться от исполнения договора, если контрагент предварительно не передал ей товар.



Особенности договора мены

3. **Переход права собственности** на обмениваемые товары в соответствии со ст. 570 ГК по общему правилу происходит после того, как обязанности по передаче товаров исполнены обеими сторонами, т.е. **предполагается одновременным**, если только иное прямо не предусмотрено законом или договором (например, право собственности на недвижимые вещи по общему правилу п. 2 ст. 223 и п. 1 ст. 551 ГК возникает и прекращается **в момент государственной регистрации**).

Такое положение призвано предотвратить ситуацию, в которой сторона, первой получившая товар, приобретает на него право собственности, не выполнив встречной обязанности по передаче контрагенту другого товара.



Особенности договора мены

4. Особенностью в отношениях мены обладает также правило об ЭВИКЦИИ — ответственности продавца за истребование вещи у покупателя третьим лицом. Согласно общей норме п. 1 ст. 461 ГК продавец в этом случае возмещает покупателю понесенные им убытки.

Для отношений мены это означало бы не всегда обоснованное оставление у такого продавца переданной ему в обмен вещи контрагента.

Поэтому ст. 571 ГК предоставляет право стороне договора мены, у которой третьим лицом изъят товар, потребовать от своего контрагента не только возмещения соответствующих убытков, но и **возвращения полученного в обмен товара.**



Внешнеторговый бартер

- В лексическом значении между словами «мена» и «бартер» можно провести **тождество** (бартер — от англ. barter, что означает менять, обменивать).
- Термин «бартер» традиционно в течение многих лет используется для обозначения внешнеторговых операций. В период кризиса денежного обращения между коммерческими организациями СССР (как позднее и в Российской Федерации) широкое распространение получили отношения натурального обмена, которые тоже именовались бартером. Однако более корректно применение термина «бартер» к **внешнеторговым сделкам**.



Внешнеторговый бартер

ГК не содержит определения бартера.

Традиционно правовое регулирование внешнеторговых бартерных сделок осуществляется на уровне подзаконных нормативных актов, направленных в первую очередь на обеспечение **таможенного режима**.

Различают понятие бартера **в узком и широком смысле**.

В узком смысле под бартером понимается обмен определенного количества одного товара на другой в виде натурального обмена. (имеется в виду **обмен вещами**, имеющими товарную форму, что по своей природе ближе всего к договору мены).

В широком смысле под **внешнеторговым бартером** понимаются **совершаемые при осуществлении внешнеторговой деятельности сделки, предусматривающие обмен эквивалентными по стоимости товарами, работами, услугами, результатами интеллектуальной деятельности**. (предусматривается обмен **не только вещами, но также имеющими товарную форму работами, услугами, результатами интеллектуальной деятельности**).

В.В. Витрянский предлагает подобные сделки квалифицировать не как **мену**, а как **смешанный договор**.



Внешнеторговый бартер

Договор внешнеторгового бартера является:

- ✓ **двусторонним,**
- ✓ **возмездным,**
- ✓ **консенсуальным,**

Договор заключается в **простой письменной форме**



Внешнеторговый бартер (особенности)

Во-первых, как следует из самого названия, бартер является **внешнеэкономической сделкой**, где одной из сторон договора выступает субъект предпринимательской деятельности РФ, а в качестве другой стороны — субъект предпринимательской деятельности иностранного государства.

Во-вторых, для внешнеторгового бартера предусмотрен **только эквивалентный по стоимости обмен** (даже без частичного использования платежных средств для компенсации возможной разницы цен). В случае изменения условий договора в сторону возможности осуществления расчетов платежными средствами данное соглашение перестает считаться бартерной сделкой, а за оборотом платежных средств предусмотрен строгий административный контроль.

В-третьих, при совершении бартерных сделок (в широком смысле) в качестве предмета могут использоваться **не только вещи** в форме товара, но также работы, услуги и результаты интеллектуальной деятельности .



Внешнеторговый бартер

Бартерные сделки выделяются особым **контролем со стороны финансовых и таможенных органов.**

Контроль обусловлен тем, что внешнеторговый бартер объективно представляет собой вариант заключения притворной сделки.

Подконтрольными параметрами бартерной сделки являются:

- ✓ реальность;
- ✓ количество и качество исполнения (особенно в случае обмена работами, услугами и результатами интеллектуальной деятельности);
- ✓ соблюдение условия «эквивалентности».



Внешнеторговый бартер: существенные условия

Существенным условием является **предмет договора**.

В предмет договора входят:

- ✓ номенклатура;
- ✓ количество;
- ✓ качество (если речь идет о вещах в форме товара);
- ✓ перечень работ, услуг и результатов интеллектуальной деятельности (с определением в тексте договора **перечня документов**, подтверждающих факты выполнения работ, оказания услуг и предоставления прав на результаты интеллектуальной деятельности).



Внешнеторговый бартер: практические особенности

В сравнении с иными видами обязательств, согласование предмета бартерной сделки представляет сложность, поскольку обычные платежные средства здесь могут применяться только в качестве условно-расчетной величины.

Каждый из контрагентов в качестве возмещения предлагает товар, стоимость которого должна соответствовать принципу эквивалентности.

Кроме того, в качестве условий договора необходимо выделить **срок** и **условия экспорта-импорта**, чтобы исключить вариант скрытого кредитования, а также **порядок удовлетворения претензий** в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами условий договора.



2. Договор дарения: понятие

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (п. 1 ст. 572 ГК).



Договор дарения

- Дарение является договором, а не односторонней сделкой, ибо всегда требует **согласия одаряемого** на принятие дара.
- Обычно согласие выражается в форме принятия дара.
- Попытки рассматривать дарение в качестве односторонней сделки — одного из оснований возникновения права собственности, не порождающего при передаче вещи никаких обязательственных отношений между дарителем и одаряемым, ошибочны и не находят признания в современной цивилистике.
- В связи с этим не может, например, считаться дарением отказ от наследства в пользу другого лица (ст. 1158 ГК), который представляет собой одностороннюю сделку, не требующую согласия последнего.
- Вместе с тем по общему правилу дарение — **односторонний договор**, в котором у одаряемого отсутствуют обязанности (если только речь не идет о такой особой разновидности дарения, как пожертвование).



Договор дарения (реальный или консенсуальный?)

- Дарение может быть как **реальным**, так и **консенсуальным** договором. Следовательно, юридическое значение имеет не только непосредственная безвозмездная передача имущества от дарителя к одаряемому, но при определенных условиях (в консенсуальном договоре) — и **обещание подарить** имущество, порождающее обязательственное отношение между дарителем и одаряемым.
- Ранее дарение рассматривалось лишь как реальный договор, причем имеющий предметом только передачу вещи в собственность, что существенно сужало и обедняло сферу его применения.
- Новый ГК, следуя российским цивилистическим традициям, устранил этот недостаток .



Договор дарения

Дарение всегда связано с **безвозмездным увеличением имущества одаряемого за счет уменьшения имущества дарителя**, осуществляемого путем:

- передачи в собственность одаряемому принадлежащей дарителю **вещи**;
- передачи одаряемому дарителем **имущественного права** в отношении самого дарителя (точнее, наделения одаряемого таким правом, например правом периодического получения определенной денежной суммы за счет банковского вклада или иного имущества дарителя);
- передачи одаряемому дарителем своего имущественного права в отношении третьего лица (например, права требования известной денежной суммы или корпоративного права в виде пакета акций), т.е. **безвозмездной уступки требования** (ст. 382–389 ГК);
- освобождения одаряемого от исполнения имущественной обязанности в отношении дарителя (т.е. **прощение долга** в соответствии со ст. 415 ГК)¹;
- **освобождения одаряемого от его имущественной обязанности** перед третьим лицом (путем исполнения этой обязанности дарителем в соответствии с п. 1 ст. 313 ГК либо перевода на дарителя долга одаряемого с согласия его кредитора на основании ст. 391 и 392 ГК).



Договор дарения

Необходимо помнить, что предусмотренный законом перечень способов дарения носит **исчерпывающий характер**.

Внимание! Не является дарением передача имущества в порядке наследственного преемства или завещательного отказа.

Безвозмездный переход имущества наследодателя к наследникам или отказополучателям обусловлен фактом его смерти, а не его намерением одарить этих лиц.

Наследственное преемство — универсальное и включает переход к наследникам не только прав, но и обязанностей (долгов) наследодателя.

Закон признает ничтожным договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ибо любая передача имущества в данном случае возможна лишь по правилам о наследовании (п. 3 ст. 572 ГК)³. Такой договор не может заменить собой завещание.



Договор дарения

Безвозмездный характер отношений составляет главную особенность договора дарения, определяющую его юридическую специфику.

Именно он объясняет ограничение ответственности дарителя за недостатки подаренного имущества, его право на отмену дарения и реституцию дара, а также запреты и ограничения дарения.

Из практики: Поскольку безвозмездные отношения представляют исключение для имущественного оборота, в случае сомнений в характере отношений они **предполагаются возмездными**, пока не будет доказан их безвозмездный (дарственный) характер.



Договор дарения

Уплата символической суммы за подаренную вещь (иногда встречающаяся в бытовых отношениях) либо оказание дарителю одаряемым каких-либо личных услуг не превращают этот договор в возмездный.

Из практики: Иногда пытаются прикрыть совершаемое в обход закона отчуждение имущества, путем встречной передачи одаряемым дарителю вещи или права (которыми, например, с нарушением преимущественного права его покупки). Указанные действия не признаются дарением, а **рассматривается как притворная сделка** (абз. 2 п. 1 ст. 572, п. 2 ст. 170 ГК).

Неэквивалентность взаимных предоставлений (например, заведомая переплата цены) или передача имущества в обмен на возложение обязанности в отношении его отчуждателя или иных лиц (например, передача в собственность дома с условием пожизненного содержания проживающего в нем лица) также не позволяют рассматривать такие отношения как безвозмездные.



Договор дарения: содержание и исполнение.

- Сторонами договора дарения являются **даритель и одаряемый**.
- Как договор дарение предполагает участие в нем дееспособных лиц.
- **Несовершеннолетние и малолетние.** В соответствии с п. 2 ст. 26 и п. 2 ст. 28 ГК малолетние и несовершеннолетние вправе самостоятельно совершать сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды (если только они не требуют нотариального удостоверения или государственной регистрации), т.е. выступать в качестве одаряемых.

В роли дарителей они могут выступать лишь при совершении ими мелких бытовых сделок или распоряжаясь строго определенным имуществом в пределах, прямо предусмотренных законом (п. 1 и 2 ст. 26, п. 1 и 2 ст. 28 ГК).

При этом запрещается дарение имущества от имени малолетних или недееспособных граждан их законными представителями, если только речь не идет об «обычных подарках» стоимостью не свыше пяти минимальных размеров оплаты труда (ст. 575 ГК), для совершения которых необходимо предварительное разрешение органов опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК).



Договор дарения: особенность

- Юридические лица, не являющиеся собственниками своего имущества, могут дарить его лишь с согласия собственника-учредителя (п. 1 ст. 576 ГК), если только речь не идет об «обычных подарках» указанной выше стоимости.
- Сказанное относится и к дарению движимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия (п. 2 ст. 295 ГК) либо в самостоятельном распоряжении учреждения (п. 1 ст. 298 ГК).
- Передача вещи в дар юридическому лицу-несобственнику влечет появление у него лишь соответствующего ограниченного вещного права на данную вещь, а права собственности на нее — у его учредителя (например, в случаях дарения имущества государственным музеям, вузам или библиотекам).



Договор дарения: особенность

- Закон **запрещает сделки дарения** в отношениях между любыми коммерческими организациями, если только речь не идет об «обычных подарках» незначительной стоимости (п. 4 ст. 575 ГК).
- Безвозмездные имущественные отношения между организациями, имеющими целью получение прибыли, составляют редчайшее исключение, разрешение которого могло бы быть использовано ими в ущерб интересам кредиторов и публичным интересам.



Договор дарения: особенность

- Возможность совершить дарение исключается и для тех случаев, когда имеется та или иная (необязательно формальная) зависимость дарителя от одаряемого.
- Во-первых, дарение работникам лечебных, воспитательных, социальных и аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, воспитании или содержании (либо их супругами и родственниками);
- Во-вторых, дарение государственным служащим (или служащим органов муниципальных образований) в связи с их должностным положением или исполнением ими служебных обязанностей (п. 2 и 3 ст. 575 ГК).

В перечисленных случаях «дарение» может скрывать в себе взятку или иное «подношение», связанное с возможностью злоупотреблений названными работниками своим статусом.

Поэтому здесь допустимы лишь «обычные подарки» не свыше указанной в законе* стоимости.

*Пункт 6 части 1 статьи 17 ФЗ от 27.07.2004г. №79-ФЗ «О государственной гражданской службе РФ»



Договор дарения: особенность

Объектами сделок дарения могут выступать **вещи, не изъятые из оборота** (ст. 129 ГК), а также **имущественные права** (вещные, обязательственные, корпоративные и исключительные), не носящие строго личного характера (ст. 383 и п. 2 ст. 388 ГК), либо **освобождение от аналогичных имущественных обязанностей**.

В ряде случаев закон ограничивает цену подарка пятикратным минимальным размером оплаты труда («обычный подарок»).



Договор дарения: требования к форме

В зависимости от характера даримого имущества и от юридической природы самого дарения устанавливаются требования к **форме** этого договора.

Реальный договор дарения может быть совершен устно, если только его предметом не являются недвижимость либо движимая вещь стоимостью свыше пяти минимальных размеров оплаты труда, отчуждаемая юридическим лицом.

Договор **дарения недвижимости** во всяком случае подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 574 ГК), а дарение движимого имущества указанной стоимости, совершаемое **юридическим лицом**, требует простой письменной формы (под страхом признания сделки ничтожной).

В письменной форме должен быть совершен и **консенсуальный договор дарения** (содержащий обещание дарения в будущем) независимо от предмета и субъектного состава (п. 2 ст. 574 ГК).



Договор дарения: требования к форме и содержанию

Консенсуальный договор дарения (**обещание дарения**) требует не только обязательной письменной формы, но и сформулированного в нем **ясно выраженного намерения совершить дарение в будущем**.

В таком договоре требуется также указание **конкретного одаряемого лица** и точного **предмета дарения** — в виде вещи, права или освобождения от обязанности.

Перечисленные положения составляют существенные условия рассматриваемого договора. Несоблюдение любого из этих требований влечет ничтожность договора дарения (п. 2 ст. 572 ГК).

Консенсуальный договор дарения, будучи **односторонним договором**, порождает для одаряемого право требовать его исполнения дарителем, а для дарителя — обязанность его исполнения в соответствующий срок (ст. 314 ГК) и не влечет каких-либо обязанностей для одаряемого.



Договор дарения: требования к содержанию

Как было сказано ранее, консенсуальный договор дарения, будучи **односторонним договором**, порождает для одаряемого право требовать его исполнения дарителем, а для дарителя — обязанность его исполнения в соответствующий срок (ст. 314 ГК) и не влечет каких-либо обязанностей для одаряемого.

Исключение составляют две ситуации:

- во-первых, обязанность одаряемого бережно относиться к подаренной вещи, представляющей **большую неимущественную ценность для дарителя** (например, к письмам, дневникам, рукописям) (п. 2 ст. 578 ГК);
- во-вторых, обязанность принимающего пожертвование лица обеспечить использование пожертвованного имущества **по определенному жертвователем назначению** (п. 3 и 5 ст. 582 ГК).



Договор дарения: требования к содержанию

Как и большинство других сделок, договор дарения может быть заключен **под отлагательным условием**, например, под условием достижения одаряемым определенного общественно полезного результата (окончание учебного заведения, вступление в брак и т.п.).

Возможные **отменительные условия** дарения прямо определены законом (п. 2 ст. 577, ст. 578 ГК).



Договор дарения: отказ от принятия дара

В консенсуальном договоре дарения одаряемый вправе отказаться от принятия дара **в любой момент до его передачи дарителем** (п. 1 ст. 573 ГК), поскольку он не обязан принимать дар.

Отказ от дара требуется совершить в письменной форме, если в такой же форме заключен сам договор дарения (а в случае государственной регистрации последнего отказ от дара тоже подлежит регистрации).

Тем самым допускается **одностороннее расторжение** данного договора.

Обратите внимание! Дарителю, в таком случае предоставляется право на возмещение реального ущерба (части понесенных им убытков), если договор дарения был заключен в письменной форме (п. 3 ст. 573 ГК)



Договор дарения: отказ от исполнения

Даритель в консенсуальном договоре дарения также вправе **отказаться от исполнения** этого договора, поскольку оно влечет безвозмездное уменьшение его имущества, но лишь в двух случаях. **Во-первых**, речь идет о возможности наступления после заключения договора такого ухудшения его имущественного или семейного положения либо состояния здоровья, при котором передача дара приведет к существенному снижению уровня жизни дарителя (п. 1 ст. 577 ГК) в связи со значительным уменьшением состава его имущества.

Поэтому данное правило не применяется к «обычным подаркам» небольшой стоимости (ст. 579 ГК).

Во-вторых, отказ от передачи дара допускается по основаниям, дающим дарителю право отменить дарение (п. 1, 2 и 4 ст. 578 ГК). В обеих ситуациях одаряемый лишен возможности требовать возмещения убытков, причиненных ему отказом дарителя от исполнения договора (п. 3 ст. 577 ГК).

Все это свидетельствует о весьма осторожном подходе современного отечественного законодателя к приданию обязательной (юридической) силы обещанию дарения, т.е. к признанию возможности заключения консенсуального договора дарения.



Договор дарения: отмена дарения

Отмена дарения дарителем (а иногда и иными лицами) возможна как в консенсуальном, так и в реальном договоре дарения в случаях обнаружившегося **противоречия между мотивами и результатами дарения** или **недостижения целей дарения** (ст. 578 ГК).

Основания отмены дарения выучить!



Договор дарения: отмена дарения

Основания для отмены дарения

1. при **злостной неблагодарности одаряемого**, выразившейся в умышленном преступлении против жизни или здоровья дарителя, членов его семьи или близких родственников (поскольку мотив дарения предполагает благодарность или хотя бы лояльность одаряемого);
2. при возникновении **угрозы гибели подаренной вещи, представляющей большую неимущественную ценность для дарителя**, вследствие недолжного обращения с ней одаряемого (поскольку даритель предполагал сохранность данной вещи одаряемым);
3. при совершении дарения индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом **в нарушение положений законодательства о банкротстве** (в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению дарителя несостоятельным и за счет средств, подлежащих включению в конкурсную массу), поскольку дарение при этом, по сути, осуществляется за счет кредиторов дарителя и нередко преследует цели уменьшения обеспечения их требований. Очевидно, что в этом случае отмена дарения происходит **по требованию заинтересованных лиц (кредиторов)**, а не самого дарителя;
4. наличие в консенсуальном договоре дарения условия о праве дарителя отменить дарение **в случае смерти одаряемого** (ибо именно его хотел облагодетельствовать даритель).



Договор дарения: последствия отмены дарения

Отмена дарения влечет для одаряемого обязанность вернуть сохранившуюся вещь дарителю (**реституция дара**), а при злостной неблагодарности одаряемого — также и обязанность компенсировать дарителю убытки (если дар утрачен либо не носил овестьественного характера).

Отмена дарения может состоять и в реституции подаренного права или освобождения от обязанности (в случаях признания дарителя банкротом, а в консенсуальном договоре — в случае смерти одаряемого).

Правила об отмене дарения не распространяются на случаи дарения «обычных подарков» (ст. 579 ГК)



Договор дарения: ответственность дарителя

Безвозмездность дарения по общему правилу исключает ответственность дарителя за ненадлежащее исполнение договора.

Однако даритель отвечает за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого недостатками подаренной вещи. Условием такой ответственности согласно ст. 580 ГК является наличие в подаренной вещи известных дарителю **скрытых недостатков**, о которых он не предупредил одаряемого, т.е. причинение последнему имущественного вреда умышленными или грубо неосторожными действиями дарителя.

Ответственность применяется по правилам о возмещении **внедоговорного вреда** (гл. 59 ГК).

Возможна также и **договорная ответственность дарителя** в виде возмещения одаряемому убытков, которые он понес вследствие нарушения дарителем некоторых условий консенсуального договора, например о количестве и качестве даримого имущества.



Пожертвование

- **Пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях** (п. 1 ст. 582 ГК)
Пожертвование является разновидностью дарения.
- Основную особенность пожертвования составляет наличие в нем условия об **использовании пожертвованного имущества по определенному назначению**, которое составляет обязанность одаряемого и может контролироваться дарителем (жертвователем) или его наследниками (правопреемниками).



Пожертвование: понятие

- Когда мы говорим о пожертвовании, речь идет о дарении имущества в общепользовательных целях, т.е. в целях, полезных либо для общества в целом, либо для определенной его части (определенного жертвователем круга лиц).

Пример:

Безвозмездная передача книг в общедоступную библиотеку для их использования всеми желающими либо в университетскую библиотеку — для использования их студентами и преподавателями.

Внимание! Отсутствие условия об определенном назначении (цели использования) дара превращает эти отношения в обычный договор дарения (п. 3 ст. 582 ГК).



Пожертвование: объект

Объектом пожертвования может быть вещь или имущественное право (например, вклад в банке или пакет «бездокументарных ценных бумаг»), но не освобождение от обязанности.

Пожертвование может делаться в пользу любых субъектов гражданского права, в том числе в пользу граждан, а также различных учреждений — юридических лиц, не являющихся (и не становящихся) собственниками своего имущества.

На принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия (п.2 ст. 582 ГК).



Пожертвование: исполнение договора

Исполнение договора о пожертвовании сводится к использованию пожертвованного имущества в строгом соответствии с указаниями жертвователя.

С этой целью, в частности, юридическое лицо, принявшее пожертвование, должно вести **обособленный учет** всех операций с таким имуществом.

Если вследствие изменившихся обстоятельств его использование по указанному жертвователем назначению становится невозможным, с согласия жертвователя, а в случае его смерти (или ликвидации) — по решению суда допускается установление **иной цели** использования такого имущества.




Пожертвование: исполнение договора

Нарушение установленного жертвователем (или судом) назначения имущества дает основание жертвователю (либо его наследникам или иным правопреемникам) требовать **отмены пожертвования** (п. 5 ст. 582 ГК).

Вместе с тем пожертвование не может быть отменено по другим основаниям, предусмотренным законом для отмены дарения.

Согласно п. 6 ст. 582 ГК в этих отношениях **исключается правопреемство** (как для жертвователя, так и для лица, в чью пользу предназначалось пожертвование).



3. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Рента (нем. — *Rente*, фр. — *rente*, от лат. *reddita* — отданная) как **экономическая категория** означает всякий **регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.**



Понятие, стороны и предмет договора ренты

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 ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК).

Согласно п. 2 ст. 583 ГК по договору ренты допускается установление обязанности:

1. выплачивать ренту бессрочно (**постоянная рента**)

или

2. на срок жизни получателя ренты (**пожизненная рента**).



Понятие, стороны и предмет договора ренты

Сторонами договора ренты являются:

Запомнить!

а) получатель ренты (**рентный кредитор**) — лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты);

б) плательщик ренты (**рентный должник**) — лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту).



Понятие, стороны и предмет договора ренты

Получателями ренты в договоре пожизненной ренты и его разновидности — договоре пожизненного содержания с иждивением — в силу самой сущности этих договоров могут быть только **граждане**.

В п. 1 ст. 589 ГК указано, что получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также **некоммерческие организации**, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Получатель ренты может не совпадать с лицом, передающим имущество под выплату ренты.

Пример: пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого гражданина или группы граждан (п. 1 и 2 ст. 596 ГК).



Понятие, стороны и предмет договора ренты

Плательщиками ренты (рентными должниками) могут быть любые граждане, коммерческие и некоммерческие юридические лица, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и **способные выполнить требования**, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты.

Такая способность является свойством фактического порядка и определяется в период заключения договора с конкретным субъектом. Вместе с тем эта способность может определяться и юридическими критериями (например, в случаях, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты).



Понятие, стороны и предмет договора ренты

Предмет договора ренты определен в п. 1 ст. 583 ГК как «имущество».

Точно назван лишь предмет договора ренты с условием пожизненного содержания с иждивением, которым объявлено недвижимое имущество (п. 1 ст. 601 ГК).



Понятие, стороны и предмет договора ренты

По точному смыслу п. 1 ст. 583 ГК получатель ренты передает плательщику ренты имущество **в**
собственность.

Поскольку объектом права собственности являются только индивидуально-определенные вещи, предметом договора ренты могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги.

Внимание!!! Безналичные деньги, являющиеся правами требования, «бездокументарные ценные бумаги», представляющие собой способ фиксации прав, равно как и иные имущественные права, не могут быть объектами права собственности, а соответственно, предметом договора ренты.

В качестве предмета договора ренты не могут выступать работы, услуги, информация, исключительные права на средства индивидуализации предприятия и его продукции (услуг), исключительные права на результаты творческой деятельности, нематериальные блага.



Понятие, стороны и предмет договора ренты

По точному смыслу п. 1 ст. 583 ГК получатель ренты передает плательщику ренты имущество **В**
собственность.

Поскольку объектом права собственности являются только индивидуально-определенные вещи, предметом договора ренты могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги.

Внимание!!! Безналичные деньги, являющиеся правами требования, «бездокументарные ценные бумаги», представляющие собой способ фиксации прав, равно как и иные имущественные права, не могут быть объектами права собственности, а соответственно, предметом договора ренты.

В качестве предмета договора ренты не могут выступать работы, услуги, информация, исключительные права на средства индивидуализации предприятия и его продукции (услуг), исключительные права на результаты творческой деятельности, нематериальные блага.



Понятие, стороны и предмет договора ренты

Различия в правовом режиме имущества, которое может быть предметом договора ренты, определяют особенности **порядка передачи** (отчуждения) того или иного имущества под выплату ренты.

Так, возмездное отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества потребует соблюдения норм о порядке передачи недвижимого имущества во исполнение договора продажи недвижимости, предусмотренных ст. 556 ГК; отчуждение под выплату ренты ценных бумаг потребует соблюдения предписаний ст. 146 ГК о порядке передачи прав по ценной бумаге и т.д.



Понятие, стороны и предмет договора ренты

В соответствии со ст. 584 ГК договор ренты подлежит **нотариальному удостоверению**, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также **государственной регистрации**.

Рентное обременение должно регистрироваться на основании п. 6 ст. 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» как обременение права собственности в листе записи о прочих ограничениях в соответствии с п. 59 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Понятие, стороны и предмет договора ренты

Следует учесть, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться **недействительной сделкой** (п. 1 ст. 165, ст. 584 ГК).

Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться в силу п. 3 ст. 433 ГК **незаключенной сделкой**, так как ст. 584 ГК не содержит указания на его недействительность.

Повышенные требования законодателя к оформлению договора ренты призваны максимально гарантировать интересы получателя ренты.



Правовая природа договора ренты

Договор ренты является **самостоятельным** видом договора.

От договора дарения он отличается тем, что лицо, произведшее отчуждение имущества в собственность другого, вправе требовать предоставления **встречного удовлетворения** — рентного дохода.

От договоров купли-продажи и мены договор ренты отличается **характером встречного удовлетворения**.

Объем причитающихся получателю рентных платежей является **неопределенным**, ибо обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента).

Поэтому договор ренты относится к группе **алеаторных (рисковых) договоров**.

Элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, заключается в вероятности того, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное.



Правовая природа договора ренты

Внимание! К договору ренты возможно применение в субсидиарном порядке норм о договорах купли-продажи и дарения, если это не противоречит существу данного договора (п. 2 ст. 585 ГК).

Это объясняется тем, что отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено либо **за плату (по модели отношений купли-продажи)**, либо **бесплатно (по модели отношений дарения)**.

Данное обстоятельство необходимо учитывать при решении вопроса о реальности или консенсуальности договора ренты.




Правовая природа договора ренты (Реальный или консенсуальный?)

Договор ренты является **реальным** при передаче (отчуждении) движимого имущества под выплату ренты в собственность плательщика ренты бесплатно, так как в этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 32 ГК о договоре дарения, в большинстве случаев являющемся реальным договором.

Договор ренты является **консенсуальным** в случаях, когда передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется за плату, так как в этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 30 ГК о консенсуальном договоре купли-продажи.

Вывод: договоры ренты, заключенные под отчуждение движимого имущества, могут обладать реальным и консенсуальным характером в зависимости от того, за плату или бесплатно отчуждено движимое имущество под выплату ренты.



Правовая природа договора ренты (односторонний или взаимный?)

Соответственно, договоры ренты могут иметь односторонний или взаимный характер.

Реальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества осуществляется по модели договора дарения, являются **односторонними**, а консенсуальные договоры ренты, когда передача движимого имущества осуществляется по модели договора купли-продажи, являются **взаимными**.



Правовая природа договора ренты

Если под выплату ренты передается **недвижимое имущество**, о консенсуальности или реальности договора говорить не приходится, поскольку правообразующая сила договора ренты может иметь место только во взаимосвязи с актом **государственной регистрации**.

Поэтому даже если недвижимое имущество было отчуждено под выплату ренты безвозмездно, плательщик ренты вправе требовать его передачи, как и при возмездном отчуждении.



Правовая природа договора ренты

Договор ренты является **возмездным**.

Это проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю рентных платежей (ренты, рентного дохода) взамен имущества, полученного в собственность. Право на рентные платежи (ренту, рентный доход) возникает у получателя ренты только **после передачи имущества** под выплату ренты.

С этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей у плательщика ренты.



Защита интересов получателя ренты

Рентные платежи могут осуществляться в форме:

- ✓ **денежных выплат** (п. 1 ст. 590, п. 1 ст. 597 ГК),
- ✓ **предоставления иждивения**, включающего обеспечение потребностей в жилье, питании, одежде и пр. (п. 1 ст. 602 ГК).

Закон может определять **минимальный размер** пожизненной ренты (п. 2 ст. 597 ГК) и **минимальную стоимость** общего объема содержания с иждивением (п. 2 ст. 602 ГК).

Цель — защита интересов рентного кредитора и установление объективных критериев отграничения притворных сделок ренты, прикрывающих иные сделки.

Независимо от формы все рентные платежи должны иметь соответствующую **денежную оценку**.



Защита интересов получателя ренты

(правила о форме и способах обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты)

Согласно п. 2 ст. 587 ГК **существенным условием** договора, предусматривающего передачу под выплату ренты денежной суммы или иного движимого имущества, является **условие, обеспечивающее интересы получателя ренты**. Из него должна вытекать обязанность плательщика ренты либо **предоставить обеспечение исполнения** его обязательств по выплате ренты, либо **застраховать риск ответственности** за неисполнение или ненадлежащее исполнение плательщиком ренты обязательств по ее выплате по правилам ст. 932 ГК в пользу получателя ренты.



Защита интересов получателя ренты

(правила о форме и способах обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты)

Обязательства по выплате могут обеспечиваться любыми предусмотренными законом или договором способами обеспечения исполнения обязательств:

- ✓ залогом,
- ✓ удержанием имущества,
- ✓ поручительством,
- ✓ банковской гарантией,
- ✓ задатком и др.

При невыполнении плательщиком ренты указанных обеспечительных обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, последний вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков (п. 3 ст. 587 ГК).



Защита интересов получателя ренты

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты приобретает **право залога (ипотеки)** на это имущество. Отсюда следует, что отчуждение обремененного рентой недвижимого имущества возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя. Такое право залога, возникшее в силу указания закона, по **праву следования** сохраняется при отчуждении плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного под выплату ренты.

Право ипотеки, возникающее у получателя ренты на основании п. 1 ст. 587 ГК, подлежит **регистрации** в государственном реестре прав на недвижимое имущество по правилам ст. 20 Закона «Об ипотеке».



Защита интересов получателя ренты

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты приобретает **право залога (ипотеки)** на это имущество. Отсюда следует, что отчуждение обремененного рентой недвижимого имущества возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя. Такое право залога, возникшее в силу указания закона, по **праву следования** сохраняется при отчуждении плательщиком ренты недвижимого имущества, переданного под выплату ренты.

Право ипотеки, возникающее у получателя ренты на основании п. 1 ст. 587 ГК, подлежит **регистрации** в государственном реестре прав на недвижимое имущество по правилам ст. 20 Закона «Об ипотеке».



Защита интересов получателя ренты

Рентное обременение связывает **не только недвижимое имущество, но и всех лиц**, в собственности которых побывало это имущество, будучи обремененным рентой.

Согласно п. 2 ст. 586 ГК плательщик ренты, передавший 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 законом или договором не предусмотрена **солидарная ответственность** по этому обязательству.

Внимание!!!



Защита интересов получателя ренты

В качестве особой меры защиты интересов получателя ренты ст. 588 ГК предусматривает ответственность плательщика ренты за **просрочку** выплаты ренты. Она установлена в виде обязанности плательщика уплачивать получателю ренты **проценты**, определенные ст. 395 ГК, если иной размер процентов не указан в договоре ренты.



Договор постоянной ренты (признаки)

1. Главным признаком постоянной ренты является **бессрочный характер обязательства плательщика по выплате ренты**. Это означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя.

Получателями постоянной ренты могут быть только **граждане, а также некоммерческие организации**, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п. 1 ст. 589 ГК).



Договор постоянной ренты

2. Признаком договора постоянной ренты является **возможность передачи прав получателя ренты** в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Права получателя постоянной ренты могут быть переданы гражданам, а также некоммерческим организациям, имеющим право выступать в качестве получателей постоянной ренты.

Внимание! Следует помнить, что данная возможность может быть **запрещена** законом или договором (п. 2 ст. 589 ГК).

Запреты не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера. Невозможно одновременно согласовать в договоре условие о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и условие о том, что эти права не могут перейти к другим лицам в порядке наследования. Если подобное допустить, то постоянная рента трансформируется в пожизненную, а плательщик ренты окажется связанным лишь на период жизни гражданина — получателя постоянной ренты.



Договор постоянной ренты

Размер рентных платежей является **существенным условием** договора. Это обусловлено его алеаторным (рисковым) характером. Следовательно, размер рентных платежей в обязательном порядке должен быть определен соглашением сторон.

В целях защиты интересов получателя постоянной ренты установлено, что ее размер **увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда**, если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 590 ГК).

Основная форма рентных платежей - **денежная**.

Договором может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (п. 1 ст. 590 ГК).

Как правило уплачивается по окончании каждого календарного квартала (ст. 591 ГК).

Договор постоянной ренты (риск случайной гибели)

Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, **переданное бесплатно** под выплату постоянной ренты, то риск несет плательщик ренты (как лицо, получившее это имущество в собственность безвозмездно). Поэтому он обязан продолжать исполнять обязательства по выплате ренты независимо от гибели или порчи имущества.

Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, **переданное за плату** под выплату постоянной ренты, то плательщик как лицо, понесшее расходы по приобретению этого имущества в собственность, вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты (ст. 595 ГК).

Договор постоянной ренты (прекращение)

Прекращение договора постоянной ренты возможно как по общим основаниям, предусмотренным правилами гл. 26 ГК, так и по специальным основаниям, указанным в нормах, касающихся договора постоянной ренты.

Однако прекращение рентного обязательства, возникшего на базе передачи в ренту **недвижимого имущества**, по таким основаниям, как смерть гражданина (ст. 418 ГК) и ликвидация юридического лица, невозможна потому, что рента в порядке следования обременяет недвижимое имущество, переданное в ренту.

Договор постоянной ренты (выкуп как основание прекращения)

Специальным основанием прекращения обязательств из договора постоянной ренты является ее **выкуп**. Согласно п. 1 ст. 592 ГК плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Любое условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп **ничтожно**. В договоре стороны могут предусмотреть лишь одно ограничение на выкуп ренты, а именно невозможность осуществления этого права при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (п. 3 ст. 592 ГК). Договоры постоянной ренты, содержащие указанные ограничения, **сохраняют рисковый (алеаторный) характер**. Договоры постоянной ренты, в которых отсутствуют рассматриваемые временные ограничения, **не обладают чертами рисковых договоров**.

Договор постоянной ренты (выкуп как основание прекращения)

Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной ренты ее получателю вместо рентных платежей **выкупной цены**, определенной сторонами в договоре. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре выкуп осуществляется по цене, соответствующей **годовой сумме подлежащей выплате ренты** (п. 2 ст. 594 ГК). В таких случаях в состав выкупной цены не включается **стоимость имущества**, переданного под выплату ренты, вследствие того, что получатель ренты произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене.

При отсутствии в договоре условия о выкупной цене в нее наряду с годовой суммой рентных платежей включается **цена переданного имущества**, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК.

Договор постоянной ренты (выкуп как основание прекращения)

О выкупе ренты ее плательщик обязан заявить **в письменной форме** не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором.

При этом обязательство по выплате ренты будет считаться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Обязательства из договора постоянной ренты могут быть прекращены путем выкупа постоянной ренты плательщиком **по требованию получателя ренты**.

Договор постоянной ренты (выкуп как основание прекращения)

Получатель ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком (ст. 593 ГК) в случаях, когда:

- а) **плательщик ренты просрочил** ее выплату более чем **на один год**, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
- б) плательщик ренты **нарушил свои обязательства по обеспечению** выплаты ренты (ст. 587 ГК);
- в) плательщик ренты **признан неплатежеспособным** либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
- г) **недвижимое имущество**, переданное под выплату ренты, **поступило в общую собственность** или **разделено** между несколькими лицами;
- д) в других случаях, предусмотренных договором.

Внимание!!!



Договор пожизненной ренты

Этот вид договора 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.



Договор пожизненной ренты

Пожизненная рента может быть установлена **на период жизни гражданина**, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Пожизненная рента может быть установлена **в пользу нескольких граждан**, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается (п. 2 ст. 596 ГК).



Договор пожизненной ренты

Формой выплаты пожизненной ренты может быть **только денежная сумма**, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение всей его жизни. Пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца, если иное не предусмотрено договором.

Пример: в договоре пожизненной ренты может быть указано, что рентные платежи вносятся авансом за определенный период времени.



Договор пожизненной ренты

Размер пожизненной ренты определяется сторонами в договоре.

При этом в расчете на месяц он должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом. При увеличении установленного законом минимального размера платы труда размер пожизненной ренты подлежит пропорционально.

Договор пожизненной ренты — **срочная сделка**.



Договор пожизненной ренты

В отличие от плательщика пожизненной ренты ее получатель наделяется правом прекратить обязательства из договора пожизненной ренты. В случае **существенного нарушения плательщиком условий договора** получатель пожизненной ренты вправе требовать от плательщика выкупа ренты на условиях, предусмотренных ст. 594 ГК, либо расторжения договора и возмещения убытков. Более того, если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество были отчуждены бесплатно, то при существенном нарушении плательщиком условий договора получатель ренты вправе потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (ст. 599 ГК).

Договор пожизненного содержания с иждивением

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) (п. 1 ст. 601 ГК).

Договор пожизненного содержания с иждивением (отличия)

Во-первых, предметом договора пожизненной ренты служит любое имущество, тогда как предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть только **недвижимость**.

Во-вторых, в договоре пожизненной ренты допускается лишь денежная форма рентных платежей, а в договоре пожизненной ренты с иждивением рента представляется **в форме обеспечения потребностей получателя ренты** в жилище, питании, одежде, а если необходимо в силу состояния его здоровья — также и в уходе за ним. Нередко договор предусматривает также оплату плательщиком ренты и ритуальных услуг. Лишь в качестве исключения договор пожизненного содержания с иждивением устанавливает возможность замены предоставления содержания в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603 ГК).

Запомнить!

Договор пожизненного содержания с иждивением (ОТЛИЧИЯ)

В-третьих, в отличие от договора пожизненной ренты в договоре пожизненного содержания с иждивением общий объем месячного содержания должен быть **не менее двух минимальных размеров оплаты труда**, установленных законом (п. 2 ст. 602 ГК).

Главное отличие в особом характере отношений между получателем ренты и лицом, предоставляющим пожизненное содержание и иждивение. Специфический характер обусловлен социальной сущностью и назначением договора пожизненного содержания с иждивением. Допустим, необходимость в уходе может возникнуть после заключения договора. Но, как только она возникает, то становится обязанностью плательщика ренты и должна быть исполнена с учетом сложившихся обстоятельств и обычно предъявляемых требований. Поэтому при разрешении спора между сторонами об **объеме содержания**, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд будет руководствоваться принципами добросовестности и разумности (п. 3 ст. 602 ГК).

Запомнить!

Договор пожизненного содержания с иждивением

Моральное насилие, скверное, оскорбительное отношение плательщика ренты к гражданину — получателю ренты, находящемуся в материальной зависимости от него, должно рассматриваться как **существенное нарушение** плательщиком ренты своих обязательств.

Подобное нарушение дает получателю ренты право потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных законом (ст. 594 ГК).

Договор пожизненного содержания с иждивением (гарантия интересов получателя ренты)

Во-первых, плательщик ренты — собственник недвижимого имущества, приобретенного по этому договору, — вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять такое имущество **только с предварительного согласия получателя ренты** (ст. 604 ГК).

Это следствие наличия у гражданина-получателя ренты **залогового (ипотечного) права** на недвижимое имущество (п. 1 ст. 587 ГК).

Во-вторых, плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества **не привело к снижению стоимости** этого имущества.

Договор пожизненного содержания с иждивением (гарантия интересов получателя ренты)

Во-первых, плательщик ренты — собственник недвижимого имущества, приобретенного по этому договору, — вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять такое имущество **только с предварительного согласия получателя ренты** (ст. 604 ГК).

Это следствие наличия у гражданина-получателя ренты **залогового (ипотечного) права** на недвижимое имущество (п. 1 ст. 587 ГК).

Во-вторых, плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества **не привело к снижению стоимости** этого имущества.

Договор пожизненного содержания с иждивением (гарантия интересов получателя ренты)

В-третьих, когда по условиям договора гражданину — получателю ренты предоставляется право на проживание в определенном жилом помещении, данное право обладает **вещно-правовым характером** и сохраняется при отчуждении жилой недвижимости в собственность третьего лица.

Если право пользования жилым помещением будет предоставлено гражданину в жилой недвижимости, переданной в ренту им самим, то помимо указанного вещного права пользования жилым помещением у него в силу закона (п. 1 ст. 587 ГК) также возникает и **право залога (ипотеки)**, которое является вещно-правовым обременением переданной в ренту жилой недвижимости.

Договор пожизненного содержания с иждивением

К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, в частности, правила о сроках выплаты денежной части иждивения, о последствиях случайной гибели предмета ренты и др. (п. 2 ст. 601 ГК).



Вопросы для самоконтроля

- Раскройте понятие и содержание договора мены?
- Раскройте права и обязанности сторон по договору мены?
- Назовите момент перехода права собственности на имущество по договору мены?
- Раскройте понятие и содержание договора дарения?
- В чем отличие запрещения от ограничения дарения, перечислите все случаи?
- Как происходит отказ и отмена дарения (основания, форма)?
- В чем отличие дарения от пожертвования?
- Что такое договор ренты и какие разновидности договора бывают?
- Раскройте содержание договора пожизненной и постоянной ренты, а также требования, предъявляемые к форме?
- Что представляет собой договор пожизненного содержания с иждивением: дайте характеристику?
- В какой момент переходит права собственности по договору пожизненного содержания с иждивением?