РЕНТА И ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ

1. Общие положения о ренте

**1. Существо договора ренты** заключается в том, что лицо отчуждает имущество, а взамен получает бессрочное (постоянная рента) или на срок жизни (пожизненная рента) право на периодические платежи или иное повременное имущественноепредоставление (товары, работы, услуги). Например, гражданин в качестве варианта инвестирования отчуждает принадлежащий ему земельный участок, а взамен получает право на ежемесячную постоянную ренту в размере 30 тыс. руб., тем самым обеспечивая себя и своих наследников. Или пожилой гражданин, не имеющий возможности получить уход со стороны своих близких, передает принадлежащую ему квартиру под выплату пожизненной ренты в форме предоставления содержания.

От договора купли-продажи договор ренты отличается тем, что общий размер предоставления за отчужденное под выплату ренты имущество является неопределенным. Никто не знает, сколько продлится постоянная рента или проживет гражданин, на срок жизни которого установлена пожизненная рента. От займа рента отличается тем, что по договору займа всегда есть обязанность не только платить проценты, но и вернуть предоставленный капитал, в ренте же так называемый выкуп ренты существует не всегда (точнее говоря, в постоянной ренте выкуп произойдет когда-нибудь, через неопределенный период времени, а в пожизненной ренте каждый произведенный рентный платеж экономически ведет к уменьшению возможной выкупной цены). При договоре аренды вещь сохраняется в собственности правообладателя, который обязан обеспечивать арендатору беспрепятственное пользование имуществом.

Действующий ГК содержит общие положения о договоре ренты, закрепляет постоянную и пожизненную ренту и регулирует договор пожизненного содержания в качестве разновидности пожизненной ренты.

Договор ренты представляет собой соглашение, в силу которого 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).

Плательщиком ренты может быть любое лицо, обладающее необходимой степенью правосубъектности. Поскольку пожизненная рента устанавливается на срок жизни получателя, то получателем пожизненной ренты может быть только гражданин. В случае постоянной ренты получателем может выступать как гражданин, так и некоммерческая организация, если заключение такого договора не противоречит ее специальной правоспособности.

Рента относится к договорам о передаче имущества в собственность. Предмет договора - это имущество, передаваемое под выплату ренты. По общему правилу под выплату ренты может быть передано любое движимое и недвижимое имущество, в том числе денежная сумма. Однако по договору пожизненного содержания с иждивением под выплату ренты передается только недвижимость (п. 1 ст. 601 ГК). Чаще всего договор пожизненного содержания заключается по поводу жилого помещения, принадлежащего гражданину, нуждающемуся в содержании, который до конца жизни остается проживать в указанном помещении. Но бывают ситуации, когда специализированный пансионат в обмен на единовременно уплаченную денежную сумму готов принять на себя пожизненный уход и содержание гражданина. Думается, что подобные отношения также должны строиться по правилам о договоре пожизненного содержания с иждивением, а не о договоре возмездного оказания услуг.

Из легального определения следует, что договор ренты относится к реальным. Для возникновения обязательства требуется не только достижение соглашения, но и передача имущества. Когда под выплату ренты отчуждается недвижимость, то под передачей имущества, как представляется, следует понимать государственную регистрацию перехода права собственности.

Договор ренты является возмездным. Иногда по условиям договора, помимо периодически выплачиваемой ренты, получателю передается дополнительная денежная сумма. Например, под выплату пожизненной ренты передается транспортное средство за плату, и в соответствии с договором, кроме установленной сторонами ежемесячной ренты, приобретатель уплачивает 15 тыс. руб. через две недели после подписания договора. Это случайное по своему типу договорное условие имеет в отечественном гражданском законодательстве серьезное значение. В зависимости от указанного обстоятельства к передаче имущества и оплате (не в целом к договору ренты) субсидиарно применяются правила о купле-продаже либо о дарении, отличающиеся по своему содержанию (требования по качеству, ответственность за эвикцию вещи). Согласно ст. ст. 594, 595 ГК "платность или бесплатность передачи имущества" влияет на размер выкупной цены ренты и распределение риска случайной гибели. Затем п. 2 ст. 597 ГК учитывает это обстоятельство при определении нижнего предела суммы рентных платежей и их индексации. И наконец, п. 2 ст. 599 ГК в зависимости от указанного обстоятельства определяет права получателя пожизненной ренты в случае расторжения договора (см. Определение ВС РФ от 29 сентября 2015 г. N 5-КГ15-103).

Договор ренты, независимо от его вида и предмета, всегда подлежит нотариальному удостоверению. Переход права собственности на недвижимое имущество, отчужденное под выплату ренты, подлежит государственной регистрации (ст. 584 ГК).

**2. Защита интересов получателя ренты.** Чаще всего имущество под выплату ренты передают граждане, нуждающиеся в содержании. Поэтому считается, что получателем ренты является экономически слабая сторона. В связи с этим закон и судебная практика предусматривают дополнительные гарантии защиты интересов получателя ренты.

Рента недвижимости порождает достаточно редко встречающееся в гражданском праве обременение права собственности (ст. 586 ГК). Лицо не должно терпеть чье-то воздействие на вещь, как, например, при сервитуте, а обязано к совершению активных действий (выплачивать ренту). Обременение следует за недвижимым имуществом, т.е. носит вещный характер, предыдущий плательщик ренты остается субсидиарно ответственным за выплату ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность.

Гражданский кодекс РФ не относит рентный долг к числу ограниченных вещных прав, поэтому закон дополнительно предоставляет получателю ренты право залога (п. 1 ст. 587 ГК), дающее возможность получателю ренты удовлетворить свои требования из стоимости обремененной недвижимой вещи преимущественно перед другими кредиторами плательщика ренты.

Движимая вещь, как правило, теряется в обороте, амортизируется или может быть легко уничтожена. Поэтому вещное обеспечение предметом ренты здесь не всегда поможет. Законодатель императивно определил, что 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) либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств (п. 2 ст. 587 ГК). Иными существенными условиями договора ренты являются предмет и размер ренты (не общий, а в расчете на период времени).

По иску получателя ренты о расторжении договора бремя доказывания того обстоятельства, что обязательства исполнялись надлежащим образом, лежит на ответчике - плательщике ренты (см. Определение ВС РФ от 22 марта 2016 г. N 16-КГ16-1).

2. Постоянная рента

Конститутивным признаком постоянной ренты является то, что она устанавливается навечно. В экономическом смысле плательщик получает кредит (имущество получателя) и обязуется вносить плату (ренту) до тех пор, пока не прекратится пользование кредитом (выкуп ренты). Как следствие, смерть сторон, заключивших договор, не прекращает ренту. Их место занимают наследники (см. Определение ВС РФ от 15 декабря 2015 г. N 83-КГ15-17).

Если иной период выплаты не предусмотрен договором, плательщик обязуется ежеквартально уплачивать определенную сторонами ренту в деньгах, а в случаях, предусмотренных договором, в натуре (например, передавать 200 кг картофеля, выращенного на земельном участке, переданном под выплату ренты). В упрощенном виде экономически грамотные стороны определяют размер постоянной ренты, исходя из стоимости пользования капиталом или иным имуществом, передаваемым под выплату ренты. Например, под выплату постоянной ренты передается земельный участок. Размер арендной платы в отношении аналогичных земельных участков составляет 20 тыс. руб. в месяц. Следовательно, стоит ожидать, что размер постоянной ренты будет около 60 тыс. руб. в квартал. Или под выплату ренты передается 1 млн руб. Средняя ставка банковского процента равна 10% годовых. Следовательно, стоит ожидать, что размер постоянной ренты будет около 25 тыс. руб. в квартал.

Действующая редакция Кодекса определяет, что размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины - не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации. Размер постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты на уровне указанной величины, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Утрата или повреждение имущества не освобождает плательщика от обязанности по выплате ренты, поскольку действует общее правило - риск гибели вещи лежит на собственнике. Однако в ситуации, когда утрата произошла, несмотря на проявление плательщиком должной степени заботливости (загородный дом уничтожен лесным пожаром, возникшим в результате того, что кто-то из отдыхающих на соседней турбазе бросил окурок мимо урны), сохранение обязанности по выплате ренты нарушило бы баланс интересов сторон. В подобных случаях плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты. Но согласно п. 1 ст. 595 ГК это право не возникает, если имущество передано под выплату бесплатно.

У плательщика есть право прекратить договор путем выкупа ренты (ст. 592 ГК). То есть в экономическом смысле вернуть полученный кредит. Размер выкупа может быть определен договором. При отсутствии указанного условия выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты, если договор ренты предусматривал дополнительную плату за передачу имущества, либо к годовой сумме рентных платежей прибавляется денежная сумма, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК (рыночная стоимость переданного под выплату ренты имущества на момент выкупа).

Условие договора о запрете выкупа слишком обременительно для плательщика и в связи с этим признается законом ничтожным. Но договор может ограничивать реализацию права на выкуп сроком жизни первого получателя ренты или периодом времени, не превышающим 30 лет с момента заключения договора (примерный срок смены поколений).

Закон предусматривает открытый перечень случаев наличного или вероятного нарушения плательщиком своих обязанностей, при которых право требовать выкупа возникает у получателя. Сюда относятся: просрочка выплаты ренты более чем на один год, если иное не предусмотрено договором; нарушение обязанности по обеспечению выплаты ренты; банкротство плательщика или наступление обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что договор не будет исполняться надлежащим образом; поступление недвижимости, переданной под выплату ренты, в общую собственность или раздел такой недвижимости; другие случаи, предусмотренные договором.

3. Пожизненная рента

Конститутивным признаком этого вида договора ренты является установление выплаты ренты на срок жизни получателя. Экономически плательщик ренты получает кредит (имущество получателя), а общий размер платы, включающий погашение основного долга (ренты), зависит от того, сколько проживет другая сторона договора. В российском дореволюционном праве пожизненная рента могла устанавливаться на срок жизни плательщика.

Получатель ренты обычно сам или посредством представителя заключает договор и передает имущество под выплату ренты. Однако бывают ситуации, когда договор заключается в пользу другого лица, указываемого в качестве получателя ренты (договор в пользу третьего лица). Например, гражданин желает обеспечить своих близких, но не дарит им денежную сумму, опасаясь расточительного поведения, а передает эти деньги под выплату пожизненной ренты в их пользу.

Из буквального толкования п. 1 ст. 596 ГК следует, что договор в пользу гражданина, указанного получателем ренты, не может быть заключен юридическим лицом.

На стороне получателя ренты может присутствовать множественность лиц. Например, пожилые супруги передают общую квартиру под выплату ренты. Специфика ренты состоит в том, что смерть одного из получателей влечет приращение долей, но договором может быть предусмотрено частичное прекращение обязательства.

Условие договора о переходе права собственности на обремененное рентой имущество не в момент заключения договора, а после смерти получателя противоречит российскому гражданскому законодательству (напомним, что по определению договор ренты относится к реальным).

Если иной период выплаты не предусмотрен договором, плательщик обязуется ежемесячно уплачивать определенную сторонами ренту в деньгах. В упрощенном виде экономически грамотные стороны определяют размер пожизненной ренты, исходя из рыночной стоимости имущества, передаваемого под выплату ренты, прогнозной продолжительности жизни получателя и ставки процента по кредиту. Например, под выплату пожизненной ренты передается земельный участок. Возраст мужчины, заключающего договор ренты, - 45 лет. Стоимость аналогичного земельного участка составляет 3 млн руб. Среднестатистическая продолжительность жизни составляет 65 лет. Ставка банковского процента на момент заключения договора - 10% годовых. Использование формулы расчета аннуитетного платежа позволяет предположить, что размер пожизненной ренты будет около 29 тыс. руб. в месяц. Если получатель умрет раньше прогнозного срока, плательщик получит дополнительную прибыль, если проживет дольше, то убыток. Поэтому договор пожизненной ренты называют алеаторным (рисковым).

Размер пожизненной ренты, установленный договором, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины - не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации. Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты на уровне величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения.

Допустим, прожиточный минимум установлен в размере 7 тыс. руб. в месяц. Размер ежемесячной пожизненной ренты определен сторонами в размере 10 тыс. руб. Пока прожиточный минимум не достиг размера ренты, индексация не производится. Как только прожиточный минимум превысил размер ренты, сумма рентных платежей увеличивается до величины прожиточного минимума. Если имущество передано под выплату ренты за плату, например за 1 000 руб., уплаченных при заключении договора, то ГК не предусматривает нижнего порога ренты и правил об индексации.

Всякая утрата или повреждение отчужденного имущества не освобождает плательщика от обязанности по выплате ренты (ст. 600 ГК).

Обязанность по выплате ренты прекращается смертью получателя. Вместе с тем право требования просроченных платежей не прекращается, указанные суммы подлежат преемству, как и заявленное получателем ренты при жизни требование о расторжении договора (см. Определение ВС РФ от 22 августа 2017 г. N 18-КГ17-107).

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты получатель вправе требовать выкупа ренты по правилам о выкупе постоянной ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. Важно отметить, что исходя из здравого смысла размер постоянной ренты должен быть всегда ниже размера пожизненной ренты, если речь идет об одном и том же имуществе. Поэтому правило п. 3 ст. 424 ГК при выкупе постоянной и пожизненной ренты должно применяться по-разному (с учетом вычета так называемой выкупной составляющей). Интересным также представляется вопрос о методике расчета убытков. Никто доподлинно не знает, сколько проживет получатель ренты. Следовательно, не известен размер ренты, полученной в случае надлежащего исполнения договора. Современная судебная практика признает допустимость взыскания приблизительных и расчетных убытков. Таким образом, допустимым видится представление расчета убытков, составленного по правилам определения капитализированного размера платежей для выплат в счет возмещения вреда здоровью при ликвидации юридического лица (ст. 64 ГК).

В судебной практике нередко возникала ситуация, когда получатель ренты предъявлял иск о расторжении договора в связи с его нарушением, но умирал до окончания судебного разбирательства. Иногда суды прекращали производство по делу со ссылкой на то, что смерть получателя влечет прекращение договора пожизненной ренты. Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума от 29 мая 2012 г. № 9 разъяснил, что в случае смерти получателя ренты, обратившегося в суд с требованием о расторжении договора ренты, суд приостанавливает производство по делу, поскольку спорное правоотношение допускает правопреемство.

Пункт 2 ст. 599 ГК содержит дополнительную гарантию защиты интереса получателя: если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты. Распространенное, хотя небесспорное, толкование указанного правила сводится к тому, что получателю возвращается переданное имущество и отношения сторон прекращаются без каких-либо дополнительных выплат любой из сторон. Такой подход основан на том, что санкция в виде изъятия имущества является карой за существенное нарушение, допущенное плательщиком, который утрачивает право на компенсацию рентных платежей, уплаченных до расторжения договора.

4. Пожизненное содержание с иждивением

Из всех договоров ренты, заключаемых в России начиная с 90-х годов прошлого века, договор пожизненной ренты на условиях предоставления содержания является самым распространенным. Исходя из изложенного, закон при формулировании специальных правил, посвященных пожизненному содержанию с иждивением, учитывает направленность ренты на обеспечение достойного существования получателя и пониженный уровень алеаторности сделки (как правило, заведомо понятно, что весь объем содержания будет ниже стоимости имущества, переданного под выплату ренты).

Согласно п. 1 ст. 602 ГК обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. Во избежание споров, которые характерны для отношений подобного рода, желательно, чтобы в заключаемом договоре были подробно определены обязанности плательщика ренты. Сказанное не означает, что предоставления, не указанные в договоре, но необходимые для достойного существования получателя, плательщик может игнорировать. Норму п. 3 ст. 602 ГК о том, что при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности, следует понимать таким образом, что степень заботы плательщика ренты о получателе должна быть выше, чем стандарт, требуемый от контрагентов иных договоров.

Поскольку размер ренты является существенным условием, в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением в расчете на период времени. Например, "приобретение продуктов питания, одежды, лекарств, еженедельная уборка помещения, стирка белья, предоставление иного необходимого содержания на общую сумму не менее 20 000 рублей в месяц".

Заботясь о достойном существовании получателей, п. 2 ст. 602 ГК в два раза увеличивает нижнюю границу размера ренты по сравнению с общими положениями о пожизненной ренте. Однако законодатель, обновляя редакцию ст. 602 ГК, не посчитал нужным распространить это правило на договоры, по которым имущество передано за плату.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата переданного недвижимого имущества либо выплаты ему выкупной цены на условиях и по правилам о выкупе постоянной ренты. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Это правило действует независимо от передачи имущества под выплату ренты за плату или бесплатно. Исходя из ослабления алеаторности, ГК напрямую закрепляет, что при взыскании выкупной цены ренты или возврате переданного имущества уплаченная рента не учитывается.

Кроме того, в целях обеспечения защиты интереса получателя на плательщика ренты возложена обязанность принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование имущества не приводило к снижению его стоимости.