

Бештаов Ахмед Альбекович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Некоторые проблемы правового регулирования заключения
договора ренты**

Аннотация. В статье речь идет о проблемных вопросах применения договора ренты и ее отдельных видов. Автор дает обобщенную характеристику сущности договора ренты и пожизненного содержания с иждивением. Проанализировав судебную практику, автор приходит к умозаключению о необходимости установления ответственности, на законодательном уровне, для нотариусов, за неисполнение их обязанностей по предупреждению для сторон договора пожизненного содержания с иждивением о возможности последствий нотариального удостоверения таких договоров. Таким образом, это снизит вероятность мошенничества и обмана.

Ключевые слова: договор ренты, договор пожизненного содержания с иждивением, законодательство, судебная практика.

Анализ действующего законодательства на сегодняшний день позволяет сделать вывод, что договорное регулирование рентных отношений должно создать максимально безопасные условия для субъектов гражданского оборота в сфере защиты и осуществления принадлежащих им прав. Основной целью, заложенной законодателем, является систематическое получение дополнительных материальных средств, в том числе путем отчуждения имущества в обмен на ренту.

Однако, действующие правовые нормы позволяют утверждать, что благоприятные условия гарантируются только для одной стороны договора –

плательщика ренты. Российский опыт подтверждает, что граждане все реже обращаются к заключению подобных договоров, так как, например, некоторые из числа одиноких пенсионеров рискуют быть обманутыми при заключении договора пожизненной ренты ввиду отсутствия норм, обеспечивающих надежную защиту их прав.

Российский законодатель разделяет договор ренты на три типа: договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Рисковый характер рентных правоотношений относит договор ренты к алеаторным сделкам, так называемый «договор под честное слово» [2, с. 324].

По договору постоянной ренты регулярно выплачиваются денежные средства или оказываются услуги получателю ренты в обмен на его имущество. Договор является бессрчным, а получатель ренты может передавать права на ее получение другим лицам, в том числе и своим наследникам [3, с. 10].

Наибольший интерес вызывает договор пожизненной ренты, так как его заключают пожилые люди, оставшиеся без внимания родственников, надеющиеся получить необходимый уход и заботу взамен на имеющееся у них имущество. В этом договоре получатель ренты является менее защищенной стороной по сравнению с плательщиком ренты.

В настоящее время пожизненная рента является наиболее интересным вариантом для юридических фирм, специализирующихся в сфере заключения и реализации договоров пожизненной ренты, так как в подобных договорах отсутствуют обязательства по уходу за пожилым человеком.

По нормам договора пожизненного содержания с иждивением, плательщик ренты выступает в менее выгодных условиях, и у него нет никаких гарантий, и действует в основном на доверии по отношению к получателю ренты, то есть закон действует в интересах получателя ренты.

Законодатель установил широкий перечень прав, а также гарантий для гражданина, который получает ренту по договору пожизненного содержания с иждивением. В данном случае он передает свое имущество плательщику

ренты, который в свою очередь обязан выплачивать установленные договором периодические выплаты в течение длительного времени. Между тем такие опасения перекрываются требованием об обязательном обеспечении по рентному договору, а также в конкретных случаях правом на возврат переданного имущества. Вследствие этого в процессе заключения рассматриваемого договора опасаться нужно, в первую очередь, не получателю, а плательщику ренты.

Судебная практика [4] показывает, что, получив необходимую помощь от плательщика ренты по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты расторгает договор, мотивируя это существенным нарушением условий договора, так как плательщику ренты сложно доказать факт передачи денежных средств, медикаментов или же иной помощи пожилому человеку. Надлежащими и допустимыми доказательствами в этом случае могут считаться лишь чеки с покупок и расписки о передаче денежных средств, которые плательщик ренты вряд ли постоянно собирал.

На деле же пожилые люди часто попадают на уловки недобросовестных риэлторов, предлагающих заключить договор пожизненной ренты, но рассказывающих пенсионерам о плюсах пожизненного содержания с иждивением. В подобных ситуациях пожилые люди могут столкнуться с непоправимыми последствиями, такими как – потеря жилого помещения. Это происходит под видом предложения о единовременной выплате крупной денежной суммы, но пенсионеры редко уточняют, в качестве чего выплачивается эта денежная сумма. В таких договорах фирмы предлагают указать в договоре, что указанная сумма является платой за квартиру.

Введенные в заблуждение под видом рентных платежей они получают выплату выкупной цены, а при последующих судебных разбирательствах обманутый пожилой человек не сможет требовать возврата квартиры, так как придется вернуть выплаченную ему сумму [5].

Законодательно закреплено, что договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению, так как одна из сторон является менее

защищенной. Подписание договора у нотариуса является самым важным моментом, придающим юридическую силу заключаемым рентным отношениям, и в этот момент все письменные и устные договоренности между сторонами теряют силу.

Действующим остается только то, что удостоверил нотариус. На практике, услуги нотариуса оплачиваются фирмой, которая, как правило, является его постоянным клиентом, а собственно договор, готовит и направляет сама фирма, то есть пожилой человек не знает, какие пункты могли быть изменены в тексте договора.

В соответствии с законом «Основы законодательства о нотариате» обязанностью нотариуса при удостоверении договоров является разъяснение физическим и юридическим лицам их прав и обязанностей с предупреждением о возможных последствиях совершаемого нотариального действия [1]. Однако, законодательством не предусмотрена ответственность за неисполнение данной обязанности нотариусом.

Таким образом, автор приходит к следующим выводам, что с точки зрения практики, необходимо установить на законодательном уровне административную ответственность для нотариуса за неисполнение им обязанности по предупреждению сторон договора о возможных последствиях нотариального удостоверения договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Это может снизить вероятность возможного обмана. Подробное разъяснение правовой природы и последствий подписываемого договора может предостеречь пожилых людей от действий, которые иногда могут привести к непоправимым последствиям.

Литература

1. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 №4462-1) (ред. от 14.07.2022) // Российская газета. 1993. № 49.
2. Гражданское право: Учебник / Под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. В 2 т. Т.1. М.: Статут, 2018.

3. Натаров С.В. Пожизненное содержание с иждивением в российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

4. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 01.04.2021 № 88-8224/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru.

5. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12.08.2021 № 88-14397/2021 № 2-1-531/2020 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru.

© Бюллетень магистранта 2023 год № 1