***Содержание***

***Введение***

1. ***Дать характеристику договора дарения…………...…….7***
2. ***Дать характеристику договора ренты…………………16***
3. ***В чем отличие договора дарения от договора ренты?...27***
4. ***Составить примерную форму договора дарения……….28***

***Список литературы***

**Введение**

Договор и сфера его применения. Договор - центральный и важнейший институт гражданского права, который используется во всех сферах предпринимательства и обслуживает разнообразные имущественные и личные потребности граждан. Действующее гражданское законодательство, отражая процесс заключения и исполнения договора, употребляет термин "договор" в трех значениях: как основание возникновения договорных обязательств (договор - сделка), как возникшие из договора обязательства его участников (договор - обязательство) и как письменное выражение соглашения сторон (договор - документ). В настоящей главе договор рассматривается преимущественно в первом его значении.

Договор как сделка - это соглашение двух или более сторон, направленное на установление гражданских прав и обязанностей или их изменение и прекращение (ст. 420 ГК). Отсюда следует, что участниками договора могут быть только субъекты гражданского права, наделенные дееспособностью и выражающие свою волю, а сам договор предполагает свободу и самостоятельность его сторон. Там, где такой свободы нет, договор возможен, однако, его эффективность резко снижается.

Широкое применение и возможности договора обусловлены тем, что как правовая форма он соответствует характеру регулируемых гражданским правом имущественных отношений рынка, когда необходимы самостоятельность и инициатива участников экономического оборота и, следовательно, определенная свобода (диспозитивность) правового регулирования. Эти основополагающие начала договорного права в условиях рыночной экономики закреплены в ст. 421 ГК "Свобода договора" (подробно далее).

Юридические преимущества договорной формы взаимоотношений проявляются в ее универсальности, простоте и гибкости. Договор может быть заключен в любой форме, причем и между отсутствующими контрагентами (путем переписки) или через представителя. Первоначальные условия договора могут быть в дальнейшем изменены и дополнены сторонами, их права могут быть установлены в интересах третьих лиц, которые в заключении договора не участвовали, или уступлены затем третьим лицам. Все это делает договор незаменимым инструментом рынка.

Функции гражданско-правового договора характеризуются в литературе с известными различиями, однако большинство авторов отмечают следующие основные задачи (функции) договора.

Во-первых, договор является формой установления хозяйственных связей между участниками экономического оборота и основанием возникновения их взаимных обязанностей и прав. Договор наполняет эти связи конкретным содержанием, должен обеспечивать их практическую реализацию и ответственность за исполнение принятых обязательств.

Во-вторых, договор позволяет его участникам определить и согласовать их взаимные права и обязанности с учетом как потребностей рынка, так и индивидуальных запросов и возможностей каждого из контрагентов. Эта функция договора представляется особо важной, ибо она обеспечивает обслуживание договором общественных нужд и потребностей. Практическое осуществление этой функции договора предполагает наличие необходимой свободы (диспозитивности) в законодательной регламентации условий договора и предоставление его участникам права самостоятельно определять условия договора в рамках общих предписаний закона.

В-третьих, заключение договора создает для сторон важные правовые гарантии. Это выражается в том, что договор подлежит обязательному исполнению (ст. 425 ГК), одностороннее изменение его условий допускается только в определенных случаях и лишь по решению суда (ст. 450 ГК), а нарушение принятых по договору обязательств влечет обязанность возместить причиненные этим убытки (ст. 15, 393 ГК). Стороны могут предусмотреть в договоре и другие правовые средства обеспечения его исполнения: условие о неустойке, поручительство, гарантию и др. Сопутствующий договору механизм имущественной ответственности дополняется правом расторгнуть договор при его существенном нарушении контрагентом (ст. 450 ГК).

Договор применяется не только в сфере имущественных отношений, основанных на использовании товарно-денежных категорий (такие договоры именуются товарными), но также для регламентации организационных отношений, когда договор направлен преимущественно на формирование последующих имущественных связей участников договора или их нижестоящих структур и определение основных условий таких связей (так называемые организационные или рамочные договоры).

2. Законодательное регулирование договора. Учитывая важное значение договора, новый ГК, в отличие от ранее действовавшего ГК 1964, посвящает ему специальный подраздел (гл. 27, 28 и 29), содержащий общие положения о договоре и насчитывающий более 30 статей (ст. 420-453). К договору применяются также общие нормы ГК о сделках и обязательствах, если они не изменены специальными нормами о договоре (пп. 2 и 3 ст. 420 ГК). Большинство норм этих разделов ГК имеют диспозитивный характер, что отражает требования рыночной экономики.

Общие положения части первой ГК о договоре дополняются обширным законодательством о различных видах договоров: нормами части второй ГК и специальным законодательством об отдельных договорах (розничной купле-продаже, поставке для государственных нужд, подряде, транспортных договорах, кредитовании и др.). Для договоров граждан особое значение имеет Закон о защите прав потребителей, который дает физическим лицам повышенную правовую защиту. Авторские и лицензионные договоры являются предметом законодательства РФ об интеллектуальной собственности.

Договор должен соответствовать правовым нормам, действующим в момент его заключения. Последующие изменения законодательства влияют на условия состоявшегося договора только в том случае, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров (ст. 422 ГК). Такие случаи придания правовым нормам обратной силы в действующем законодательстве крайне редки.

В рыночной экономике широкое распространение и применение получают примерные (типовые) условия договоров, которые разрабатываются и публикуются ассоциациями предпринимателей и крупными фирмами-монополистами применительно к отдельным группам договоров (купли-продажи, аренды, строительного подряда, перевозкам). Примерные условия договора могут иметь разную форму и излагаться в виде текста договора (его проформы) или перечня его общих условий, к которым отсылает заключаемый сторонами договор, а также в виде редакции его отдельных условий.

В п. 1 ст. 427 ГК сказано, что условия примерного договора применяются к заключенному договору только при наличии в нем прямой отсылки к таким условиям. Однако согласно п. 2 этой же статьи при отсутствии такого рода отсылки примерные условия применяются к отношениям сторон в качестве обычаев делового оборота, если они отвечают требованиям ст. 5 и п. 5 ст. 421 ГК, дающим понятие обычая.

3. Свобода договора. Присущие договору правовые качества и преимущества могут быть в полной мере использованы только в условиях свободы договора. ГК называет свободу договора в числе основных начал гражданского законодательства (п. 1 ст. 1) и определяет содержание и общие рамки этого важного правового начала (ст. 421).

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора, и понуждение его заключить допускается только в случаях, предусмотренных ГК и иными законами или добровольно принятым обязательством. Таким образом, понуждение к договору может вводиться только законами и не должно устанавливаться актами Правительства РФ, а тем более - министерств и агентств.

Свобода договора означает, что стороны самостоятельно определяют своих партнеров с учетом имеющейся информации об их профессиональности, надежности и предлагаемых ими условиях. Нет правовых препятствий для заключения договоров с иностранными фирмами и гражданами, действующими на территории Российской Федерации с соблюдением установленного порядка. Однако условия таких договоров могут иметь особенности в отношении расчетов и ответственности иностранного партнера. Эти особенности изучаются в курсах международного частного права.

ГК заметно расширил перечень регулируемых договоров по сравнению с ранее действовавшим законодательством. При этом субъекты гражданского права могут заключать как предусмотренные, так и не предусмотренные законодательством договоры. Возможны соглашения, содержащие элементы договоров разного рода, так называемые смешанные договоры, и они получили в современных условиях заметное распространение.

Наконец, и это наиболее важное проявление свободы договора, стороны вправе определять условия заключаемого договора по собственному усмотрению с учетом, естественно, реального состояния рынка и своих хозяйственных и финансовых потребностей и возможностей. Стороны определяют также порядок заключения договора: самостоятельно, через представителя, на конкурсной основе и т.д.

Однако свобода договора не означает полную самостоятельность сторон при его заключении и определении его условий. Действующее законодательство содержит немалое число императивных норм, обязательных для граждан и юридических лиц при совершении ими договоров и выработке их условий. Установление таких норм отражает общегосударственные интересы, особенность отдельных групп договоров и необходимость защиты прав других участников имущественного оборота.

Общегосударственные (публичные) интересы требуют соблюдения общественной безопасности (ограничение торговли оружием, наркотиками и т.д.), норм санитарной и пожарной безопасности, а также предписаний, направленных на охрану природы и окружающей среды. Такого рода ограничительное регулирование устанавливается нормами административного, а не гражданского права.

В некоторых сферах имущественного оборота обязательно строгое соблюдение технических норм и правил как условие заключения и исполнения договоров (транспорт, энергоснабжение всех видов, связь), а также единообразие условий заключаемых договоров, обеспечивающее нормальное осуществление массовых технологических операций. В этих случаях вводятся императивные нормы как административного, так и гражданского права.

Обязательное заключение договора введено для предпринимателей, осуществляющих коммерческую деятельность в рамках публичных договоров, когда продажа товаров или оказание услуг должны производиться каждому обратившемуся лицу. Круг таких предпринимателей достаточно широк (ст. 426 ГК). Это традиционная норма рыночного законодательства, особенно на первом этапе его становления.

Наконец, определенные рамки для свободы договора установлены законодательством об ограничении монополистической деятельности и защите конкуренции. Действующие в этой области законы требуют согласования некоторых сделок с антимонопольными органами и разрешают им принимать акты, обязывающие предпринимателей-монополистов заключать договор \*(278). По существу, в этих случаях речь идет не об ограничении свободы договора, а об установлении разумных и справедливых правил добросовестной конкуренции на рынке, которые в интересах его развития и самих выступающих на рынке субъектов гражданского права.

Обязательность заключения договоров может устанавливаться для государственных и муниципальных казенных предприятий их собственниками. В силу ст. 20 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях его собственник вправе доводить до предприятия обязательные для исполнения заказы на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Это необходимая реализация широких прав собственника, которые должны за ним сохраняться в силу природы собственности и необходимости ее защиты.

**Договор дарения**

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.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. К такому договору применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 170 Гражданского Кодекса.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме (пункт 2 статьи 574) и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Как и в ранее действовавших гражданских кодексах РСФСР, договор дарения ныне урегулирован в ГК (части второй) в качестве особого договорного типа. Однако если в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. дарению была посвящена всего одна (и притом весьма лаконичного содержания) статья, а в ГК РСФСР лишь две статьи (в Основах гражданского законодательства 1961 и 1991 гг. нормы о дарении отсутствовали), то в современных условиях развития рыночных связей произошло значительное возрастание роли гражданско-правового регулирования рассматриваемых отношений. Это выражается прежде всего в достаточно развернутой и сравнительно детальной их регламентации в законе.

Преобладание в гражданском обороте эквивалентно-возмездных отношений не исключает существования и развития всевозможных безвозмездных имущественных связей.

Помимо норм гражданского права названные отношения подпадают под действие правил других отраслей российского права, в частности семейного, административного, трудового. К числу актов, содержащих такие правила, относятся: СК (ст. 36), Закон РФ от 12.12.1991 N 2020-1 "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" (в ред. от 30.12.2001), Указ Президента РФ от 30.04.1996 N 614 "О дополнительных мерах по реализации Федерального закона "О ветеранах"", распоряжение Президента РФ от 22.02.1996 N 81-р "О Российском фонде правовых реформ".

Отдельному регулированию подвергаются отношения, связанные с предоставлением получающих все большее распространение так называемых грантов. Согласно Закону о науке гранты - денежные и иные средства, передаваемые соответствующим физическим и юридическим лицам безвозмездно и безвозвратно гражданами и юридическими лицами, в том числе иностранными гражданами и юридическими лицами, а также международными организациями, получившими право на предоставление грантов на территории РФ в установленном Правительством РФ порядке, для проведения конкретных научных исследований на условиях, предусмотренных грантодателями. Не является дарением и пожизненное ежемесячное материальное обеспечение граждан Российской Федерации в соответствии с Указом Президента РФ от 30.11.1992 N 1490 "О дополнительном материальном обеспечении граждан за особые заслуги перед Российской Федерацией".

Сопоставляя содержание ст. 572 ГК со ст. 256 ГК РСФСР (с тем же названием), следует обратить внимание на иные положения, которые ныне характеризуют юридическую природу и конструкцию договора дарения. Прежде легальное определение "умещалось" в сравнительно кратком тезисе "одна сторона передает безвозмездно другой стороне имущество в собственность". Теперь оно существенно расширено за счет включения ряда важнейших признаков.

Из текста определения в ГК РСФСР видно, что ранее договор дарения признавался реальным. Более того, в ч. 2 ст. 256 ГК РСФСР особо указывалось: "Договор дарения считается заключенным в момент передачи имущества". Согласно же действующему определению договора дарения одна сторона может не только безвозмездно передать, но и принять на себя обязанность передать другой стороне соответствующий предмет либо имущественное право, а также освобождение от обязанности.

Тем самым закон признает возможность существования не только реального, но и обладающего таким же значением консенсуального договора дарения. Это обстоятельство, как и то, что именно он теперь более подробно урегулирован в ГК, не всегда учитывается (в одном из изданий последнего времени отмечается, что ГК, сохранив реальный договор дарения, одновременно с ним лишь допускает возможность заключения консенсуального договора при исполнении договорных либо иных обязательств).

Необходимо подчеркнуть, что приведенное определение данного конкретного типа договора не согласуется с закрепленным в части первой ГК общим понятием безвозмездного договора, безоговорочно признаваемого законом консенсуальным. В силу ст. 423 ГК "Возмездный и безвозмездный договоры" безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Определяя в качестве предмета договора имущество, ГК РСФСР не раскрывал содержание этого понятия. Практика же исходила из возможности безвозмездного отчуждения только вещей, в том числе денег. Ныне ст. 572 ГК относит к предмету договора дарения вещь, либо имущественное право (требование), либо освобождение от имущественной обязанности. Это соответствует предписанию ст. 128 ГК, которая причисляет к объектам гражданских прав вещи, включая деньги и ценные бумаги, а также иное имущество, в том числе имущественные права. Из этого следует, что предметом дарения всегда является имущественная ценность.

Что касается имущественного права (требования), то оно предоставляется одаряемому самим дарителем как обязательственное требование к нему. Вместе с тем допускается передача дарителем принадлежащего ему имущественного права третьему лицу по любому обязательству. Исключения составляют права, уступка которых кредитором другому лицу не допускается. Согласно ст. 383 ГК это права, неразрывно связанные с личностью кредитора, в частности требования об уплате алиментов (разд. V СК) и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина (ст. 1084-1094 ГК).

В соответствии со ст. 129 ГК имущество как объект гражданских прав должно отвечать требованиям оборотоспособности: отчуждение или переход от одного лица к другому возможны, если оно не изъято из имущественного оборота или не ограничено в обороте.

Поскольку одной из существенных особенностей договора дарения является его безвозмездность, любое встречное имущественное предоставление (в виде вещи или права либо освобождения от обязанности) со стороны лица, бесплатно получающего имущество в собственность, свидетельствует об отсутствии дарения. В силу закона к такому договору применяются положения, предусмотренные п. 2 ст. 170 ГК, т.е. правила о притворной сделке. В данной ситуации речь идет о нормах, относящихся к возмездной сделке, которую стороны действительно имели в виду.

Не противоречит безвозмездному характеру дарения факт совершения впоследствии одаряемым дара в пользу дарителя, но по самостоятельному договору. При соглашении же о встречных имущественных предоставлениях налицо не договор дарения, а договор мены (ст. 567 ГК) либо договор купли-продажи (ст. 454 ГК), если эквивалент выражен в денежной сумме. Как правильно отмечалось в специальной литературе, договор не становится возмездным от встречного предоставления, которое носит символический характер. В принципе не превращает дарение в возмездный договор и возмещение дарителю расходов, понесенных им в связи с такой сделкой, если они по условиям сделки не входят в ценность предмета дарения.

Абзац 1 п. 2 ст. 572 ГК в значительной степени воспроизводит текст абз. 1 п. 1 этой статьи, который касается признания договора консенсуальным. Важное дополнение состоит в указании на необходимость совершить обещанное дарение в надлежащей форме, с отсылкой к п. 2 ст. 574 ГК.

Безвозмездная природа дарения не может не оказывать влияния на характер возникающих между сторонами отношений. Так, в указанных в ГК случаях (ст. 577, 578) даритель вправе отказаться от исполнения договора, а также отменить дарение. Закон устанавливает пределы имущественной ответственности дарителя, если вследствие недостатков подаренной вещи причинен вред жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина (ст. 580).

Нельзя при этом не заметить, что обещание безвозмездно совершить или не совершить соответствующее действие (обещание дарения) имеет юридическую силу, если оно сделано в надлежащей форме.

В то же время упомянутое обещание с необходимостью должно содержать указание на конкретный предмет дарения. В противном случае оно признается ничтожным по правилам § 2 гл. 9 ГК "Недействительность сделок".

Ничтожен договор, который предусматривает передачу дара одаряемому после смерти дарителя. Такая сделка может представлять собой обход действующих правил о наследовании (ст. 1110 ГК), которыми, в частности, установлено, что нетрудоспособные наследники по закону имеют право на получение обязательной доли в наследственном имуществе (ст. 1148 ГК). Вместе с тем судебная практика исходит из того, что факт перехода определенного имущества к одаряемому не должен сказываться на возможности возникновения у последнего в дальнейшем права наследования на имущество дарителя.

Очевидно, что в тех случаях, когда договор дарения направлен на прекращение права собственности у одной стороны и возникновение такого права на имущество у другой, даритель должен быть собственником этого имущества в момент заключения договора. Это следует из абз. 2 п. 2 ст. 572 ГК, где говорится об обещании "подарить все свое имущество". Момент заключения договора не всегда совпадает с моментом возникновения права собственности у одаряемого (ст. 223 ГК).

Сторонами договора могут быть все субъекты гражданского права.

Что касается граждан, то при заключении договора дарения должны быть учтены требования закона об их дееспособности, в частности ст. 28 ГК "Дееспособность малолетних", предоставляющей малолетним в возрасте от 6 до 14 лет право самостоятельно совершать сделки, которые направлены на безвозмездное получение выгоды и не требуют нотариального удостоверения либо государственной регистрации.

Только юридических лиц - дарителей касается требование закона по поводу обязательного облечения договора дарения движимого имущества в письменную форму. Особое правило, относящееся к юридическим лицам, сформулировано в ст. 576 ГК об ограничении дарения.

Специальное указание в законе (ст. 582 ГК) имеется и относительно выступления в качестве одаряемых государства и других субъектов гражданского права, названных в ст. 124 ГК.

**Отказ одаряемого принять дар**

В ранее действовавшем законодательстве нормы подобного содержания не было. Понятно, что установленное в п. 1 ст. 573 ГК правило относится исключительно к консенсуальному договору, так как реальный договор дарения до передачи имущества возникнуть не может.

Поскольку в этом случае договор признается расторгнутым, ситуацию можно рассматривать как особую по сравнению с той, что предусмотрена правилами гл. 29 ГК "Изменение и расторжение договора".

Две последующие нормы ст. 573 ГК об отказе одаряемого принять дар непосредственно связаны с содержанием ст. 574 ГК.

**Форма договора дарения**

Как видно из текста статьи, облечение договора в соответствующую форму обусловливается главным образом характером возникающих отношений. По общему правилу реальный договор дарения может быть совершен устно. В дополнение к понятию передачи вещи, сформулированному в гл. 14 ГК "Приобретение права собственности", здесь упоминаются правоустанавливающие документы и символическая передача.

Исключена возможность совершения в устной форме дарения движимого имущества, если договор является консенсуальным, а также когда дарителем выступает юридическое лицо и стоимость дара превышает 5 установленных законом МРОТ. Несоблюдение в таких случаях требуемой законом формы приводит к ничтожности сделки.

Для действительности договора дарения недвижимости необходима государственная регистрация. Порядок регистрации и основания отказа в ней устанавливаются в соответствии со ст. 131 ГК специальным законом. В настоящее время действует Закон о регистрации прав на недвижимость. Главным его нововведением является создание единого государственного реестра прав на недвижимость, лишь запись в котором является доказательством права собственности лица на такое имущество.

**Запрещение дарения**

Новеллу представляет собой включенный в закон исчерпывающий перечень правил, которые не разрешают дарения.

Первое из них вызвано необходимостью обеспечить интересы недееспособных граждан, второе - соображениями сугубо нравственного порядка, третье - возможностью прикрытия предметом дарения противозаконных действий в отношении определенных категорий служащих и четвертое - целесообразностью защиты интересов кредиторов дарителя, а в соответствующих случаях также интересов участников хозяйственных товариществ и обществ (см. ст. 66 ГК), других коммерческих организаций.

Понятия "государственный служащий", "должность государственной службы", "государственная служба" раскрываются в ФЗ от 27.05.2003 N 58-ФЗ "О системе государственной службы Российской Федерации" и от 27.07.2004 N 79-ФЗ "О государственной гражданской службе Российской Федерации"

По сравнению со ст. 575 ГК в ст. 7 последнего ФЗ государственному гражданскому служащему, в частности, запрещено получать в связи с исполнением должностных обязанностей вознаграждения от физических и юридических лиц (подарки, денежное вознаграждение, ссуды, услуги, оплату развлечений, отдыха, транспортных расходов и иные вознаграждения), а также выезжать в связи с исполнением должностных обязанностей за пределы территории Российской Федерации за счет средств физических и юридических лиц, за исключением служебных командировок, осуществляемых в соответствии с международными договорами Российской Федерации или на взаимной основе по договоренности между федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и государственными органами других государств, международными и иностранными организациями.

Все перечисленные выше правила не распространяются на так называемые обычные подарки, умеренная стоимость которых установлена в ст. 575 ГК и других статьях ГК (см. ст. 576, 579).

**Ограничения дарения**

Наряду с запрещением дарения (ст. 575 ГК) закон впервые вводит и ряд ограничений подобных сделок. Они касаются различных обстоятельств с участием юридических лиц и граждан.

Закрепленное в начале статьи ограничение в известной степени может отражаться на правоспособности таких юридических лиц, как государственные и муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, а также учреждения (ст. 294, 296 ГК). При этом следует иметь в виду, что ст. 295 в отличие от ст. 576 ГК содержит ограничение предприятия по распоряжению лишь недвижимым имуществом. Движимым же имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами. Видимо, к таким случаям следует отнести и упоминаемый в ст. 576 ГК.

Другое ограничение касается имущества, находящегося в общей совместной собственности. Соблюдение правил ст. 253 ГК, к которым отсылает ст. 576 ГК, должно обеспечить интересы всех ее участников.

Два последующих ограничения связаны с осуществлением обязательственных требований и потому регулируются нормами гл. 24 ГК "Перемена лиц в обязательстве" - о переходе прав кредитора к другому лицу и о переводе долга, а также гл. 22 "Исполнение обязательств" - об исполнении обязательства третьим лицом.

В п. 5 ст. 576 ГК говорится только о необходимости упоминания в доверенности на совершение дарения представителем одаряемого и предмета дарения. Отсутствие таких сведений означает ничтожность самой доверенности и тем самым недействительность дарения. Здесь едва ли можно усматривать ограничение дарения как такового.

**Отказ от исполнения договора дарения**

Как и предшествующие статьи, нормы об отказе от исполнения договора в интересах дарителя, т.е. об одностороннем расторжении, представляют собой новеллы. Очевидно, что закон имеет в виду состоявшийся консенсуальный договор, по которому исполнение еще не последовало. Непременным условием правомерности отказа дарителя должно быть изменение после заключения договора либо его имущественного или семейного положения, либо состояния здоровья, что при исполнении договора в новых условиях привело бы к существенному (значительному) снижению уровня жизни дарителя.

Пункт 2 ст. 577 ГК допускает со ссылкой на ст. 578 ГК также другие основания допустимости отказа от исполнения договора. При этом одаряемый не наделяется правом требовать от дарителя возмещения возникших убытков (п. 3 ст. 577 ГК).

**Отмена дарения**

Если в ст. 577 ГК сказано о расторжении консенсуального договора дарения, то в ст. 578 ГК имеются в виду вполне определенные обстоятельства, независимо от момента заключения договора, при которых даритель вправе либо потребовать от одаряемого возврата вещи, либо отказаться от ее передачи.

В качестве наиболее серьезного основания отмены дарения по безоговорочному волеизъявлению дарителя фигурирует совершение одаряемым покушения на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи, близких родственников либо умышленное причинение дарителю телесных повреждений. Подобные противоправные действия квалифицируются уголовным законом как преступления (ст. 30, 105, 111, 112, 115, 116 УК). Уже одно это не позволяет рассматривать их лишь как очевидную неблагодарность одаренного\*(290).

Когда же по терминологии закона имеет место умышленное лишение жизни дарителя одаряемым, то право требовать отмены договора по суду принадлежит наследникам дарителя.

В иных случаях только суд вправе отменить дарение. Это может произойти как по иску дарителя (при угрозе безвозвратной утраты предмета договора в результате ненадлежащего обращения с ним), так и по требованию "заинтересованного лица" (при нарушении положений Закона о банкротстве).

Отмена дарения может последовать также, когда в договоре содержалось условие на случай, если даритель переживет одаряемого.

Обязанность одаряемого возвратить дарителю подаренную вещь связывается с ее существованием в натуре. Очевидно, что в случае отчуждения вещи кому-либо одаряемым возврат ее недопустим. Не подлежат передаче дарителю и полученные одаряемым плоды и доходы от вещи, так как последние в силу ст. 136 ГК принадлежат лицу, использующему определенное имущество на законном основании (если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором об использовании имущества).

**Последствия причинения вреда вследствие недостатков подаренной вещи**

Ранее действовавшее законодательство не регламентировало имущественных последствий, обозначенных в наименовании ст. 580 ГК. Тем самым ГК вводит новеллу - специальное положение, направленное на обеспечение интересов одаряемого. Одна из ее особенностей заключается в определении трех условий возмещения вреда жизни, здоровью или имуществу гражданина: недостатки подаренной вещи возникли до ее передачи; они не являются явными; даритель, зная о них, не известил одаряемого. Другая особенность состоит в том, что возмещение вреда происходит не по нормам о договорной ответственности, а в соответствии с правилами гл. 59 ГК "Обязательства вследствие причинения вреда" (ст. 1064-1101). Параграф 3 гл. 59 (ст. 1095-1098) посвящен исключительно возмещению вреда, причиненного вследствие недостатков товаров, работ или услуг.

Необходимо иметь в виду, что ст. 580 ГК предусматривает возмещение вреда только дарителем, в то время как согласно ст. 1095 ГК вред возмещается продавцом или изготовителем товара. При этом последняя норма устанавливает возмещение независимо от характера недостатков и вины продавца или изготовителя товара. С этим не согласуется указание ст. 580 ГК на вину дарителя (который, зная о недостатках вещи, не предупредил о них одаряемого). С учетом безвозмездности дарения едва ли в рассматриваемой ситуации может быть применена норма о повышенной ответственности дарителя.

**Правопреемство при обещании дарения**

Как и большинство норм гл. 35 ГК, содержащиеся в ст. 581 ГК правила относятся к консенсуальным договорам дарения и представляют собой нововведения. Вместе с тем они являются диспозитивными, поскольку допускают иное решение вопросов по конкретному договору, в котором чаще всего одной стороной выступает гражданин.

Недопущение в принципе перехода прав одаряемого и допустимость перехода обязанностей дарителя к его наследникам, другим правопреемникам объясняется, видимо, тем, что отношения сторон обычно строятся на личностной основе.

**Пожертвования**

Регламентируемые ст. 582 ГК отношения в таком виде закреплены в законе впервые.

В ГК РСФСР в одной из двух статей гл. 23 "Дарение" без привлечения специального термина предусматривалось, что дарение гражданином имущества государственной, кооперативной или другой общественной организации возможно при использовании этого имущества лишь для определенной общественно полезной цели. Тем самым в качестве жертвователя выступало лишь физическое лицо, а на соответствующей организации лежала обязанность осуществить его волю, причем требовать исполнения этого условия был вправе как даритель, так и прокурор. Нотариальная практика исходила из того, что указание на цель использования имущества могло быть включено и в договор дарения между гражданами.

В отличие от прежнего действующий закон содержит краткое, но достаточно четкое определение пожертвования, рассматривая его в качестве особого вида дарения. В ст. 582 ГК, кроме того, сосредоточен ряд относящихся к нему правил. Авторы одного из комментариев, признавая пожертвование видом дарения, вместе с тем ошибочно отмечают, что "это новый институт, который не регулировался ГК 1964 г."\*(291). Как видно из сказанного, во-первых, в ГК РСФСР была специальная норма о подобных отношениях, а во-вторых, наличие определенной совокупности регламентирующих их правил вовсе не означает, что налицо особое правовое "образование" в виде института. Им, несомненно, является дарение в целом как самостоятельный тип договора, а не его вид.

Ранее в рассматриваемых отношениях дарителем выступал исключительно гражданин, а одаряемым - только соответствующая организация. Ныне подобного ограничения не существует. Пожертвования могут иметь место в пользу различных субъектов гражданского права. Это вытекает из законоположения, согласно которому пожертвования адресуются гражданам и названным в статье таким некоммерческим организациям, как учреждения, общественные и религиозные организации, а также Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования.

Если прежде закон определял, что дарение гражданином организации могло быть обусловлено использованием имущества для определенной общественно полезной цели, то теперь для признания дарения пожертвованием требуется, чтобы оно было сделано именно в этих целях.

В качестве предмета пожертвования ныне обозначены вещи или права. Здесь, однако, следует учитывать, что в силу ст. 128 ГК "Виды объектов гражданских прав" к таким феноменам отнесены вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права.

Нуждается в особом пояснении текст п. 2 ст. 582 ГК. На принятие пожертвования, действительно, не требуется чьего-либо разрешения; в противном случае нарушался бы один из принципов договорного права, закрепленных в ст. 1 и 421 ГК. Но указание, что не нужно чьего-либо согласия, может создать искаженное представление о сущности дарения как гражданско-правовом договоре. Необходимо подчеркнуть, что только согласованное волеизъявление дарителя и одаряемого образует дарение как особую категорию.

В указанных в законе случаях жертвователю или его правопреемникам, в том числе наследникам, предоставляется право требовать отмены пожертвования.

При применении ст. 582 ГК не следует оставлять без внимания положения Закона о благотворительной деятельности. В нем благотворители определяются как лица, осуществляющие благотворительные пожертвования в определенных формах. Последними признаются, во-первых, бескорыстная (безвозмездная или на льготных условиях) передача в собственность имущества, в том числе денежных средств и (или) объектов интеллектуальной собственности; во-вторых, наделение правами владения, пользования и распоряжения любыми объектами права собственности; в-третьих, выполнение работ, предоставление услуг благотворителями - юридическими лицами. При этом благотворители вправе определять цели и порядок использования своих пожертвований.

Граждане, осуществляющие благотворительную деятельность в форме безвозмездного труда в интересах благополучателя, в том числе благотворительной организации, именуются в упомянутом Законе добровольцами, а благополучателями - лица, получающие благотворительные пожертвования от благотворителей, помощь добровольцев.

**Договор ренты**

Характерная особенность ренты заключается в том, что имущество, передаваемое под выплату ренты, сразу переходит в собственность плательщика ренты, который по общему правилу вправе его отчуждать немедленно после получения, за исключением специально оговоренных в законе или договоре случаев. Получатель же ренты взамен переданного им по договору имущества получает долговременное обязательство со стороны плательщика о выплате ренты.

Состав имущественных объектов, передаваемых под выплату ренты, в настоящее время никак не ограничен, и предметом ренты могут быть практически любые вещи, принадлежащие гражданам или некоммерческим организациям, относящиеся как к движимому имуществу, так и к недвижимости. Исключение составляют лишь вещи, в принципе изъятые из свободного имущественного оборота или ограниченные в таком обороте (оружие, наркотические вещества и т.п.).

Состав возможных плательщиков ренты в законе никак не ограничен; ими могут быть любые юридические лица и граждане. Что же касается получателей ренты, то в этом качестве могут выступать только граждане и при определенных условиях - некоммерческие организации.

**Форма договора ренты**

Поскольку любой договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а удостоверительная надпись нотариуса может совершаться только на документах, отвечающих требованиям письменной сделки (ст. 160 и 163 ГК), то во всех случаях договор ренты, независимо от его разновидности, состава участников и т.п., должен заключаться сторонами в письменной форме.

При передаче под выплату ренты вещей, относящихся к недвижимому имуществу (ст. 130 ГК), помимо нотариального удостоверения договора требуется также его государственная регистрация (ст. 131 ГК). Причем, в отличие от договора продажи недвижимости (ст. 549 ГК), который может регистрироваться непосредственно, без предварительного нотариального удостоверения (ст. 550, 551 ГК), договор ренты не подлежит прямой государственной регистрации и сначала должен быть нотариально удостоверен.

**Отчуждение имущества под выплату ренты**

Применение к рентным отношениям правил о купле-продаже и дарении необходимо осуществлять с большой осторожностью. Во-первых, они могут применяться не целиком к рентным отношениям, а лишь к отношениям по передаче и (или) оплате имущества (имеется в виду единовременная оплата при передаче имущества, а не осуществление рентных платежей, на которые правила о купле-продаже не распространяются). И, во-вторых, далеко не все правила о купле-продаже и дарении отвечают существу договора ренты.

Так, например, в случае передачи имущества под выплату ренты за плату можно, как представляется, включать в договор ренты правило из области купли-продажи (ст. 491 ГК) о том, что за продавцом (получателем ренты) сохраняется право собственности на переданное имущество до оплаты покупателем (плательщиком ренты) этого имущества (не относя к этой оплате рентные платежи). Такое заимствование правил о купле-продаже, думается, не будет противоречить существу ренты, если только в понятие "оплата" не будут включаться и рентные платежи.

Напротив, при бесплатной передаче имущества под выплату ренты нельзя, например, заимствовать правило ст. 573 ГК о том, что одаряемый (плательщик ренты) вправе в любое время до передачи ему имущества от него отказаться. Поскольку специальными нормами о ренте не установлено, что для заключения рентного договора необходима передача имущества (п. 2 ст. 433 ГК), то договор ренты, не связанный с передачей недвижимости, считается заключенным с момента его нотариального удостоверения (п. 1 ст. 425, п. 1 ст. 434, ст. 584 ГК), а договор ренты, основанный на отчуждении недвижимости, - с момента его государственной регистрации (п. 3 ст. 433 и ст. 584 ГК).

Договор ренты с момента его заключения вступает в силу, и плательщик ренты, исходя из существа договора (п. 1 ст. 583 ГК), должен, в частности, принять передаваемое ему под выплату ренты имущество. Отказ после заключения договора от принятия рентного имущества, в том числе передаваемого бесплатно, должен расцениваться как нарушение заключенного договора ренты.

**Обременение рентой недвижимого имущества**

При отчуждении недвижимого имущества плательщиком ренты в пользу третьего лица к последнему вместе с правом собственности на недвижимость переходят и все обязательства плательщика ренты, вытекающие из договора ренты, в том числе не выполненные первоначальным плательщиком ренты обязательства. По сути дела, третье лицо, ставшее собственником обремененной рентой недвижимости, автоматически становится плательщиком ренты, а предыдущий плательщик так же автоматически прекращает выступать в этом качестве.

Исходя из содержания п. 1 ст. 586 ГК, рента обременяет не только земельные участки, здания, сооружения, но и все другие виды недвижимого имущества, в том числе любые объекты, прочно связанные с землей, например многолетние насаждения, а также определенные виды регистрируемого имущества - воздушные и морские суда и пр. (ст. 130 ГК).

Предусмотренные в ст. 586 ГК правовые последствия наступают только при условии, что плательщик ренты произвел именно отчуждение недвижимого имущества в собственность третьего лица. Если же плательщик ренты, сохраняя право собственности на недвижимость, передал ее, например, в аренду (гл. 34 ГК) или безвозмездное пользование (гл. 36 ГК), то ст. 586 ГК на взаимоотношения сторон распространяться не будет.

В случае если обремененное рентой недвижимое имущество многократно переходило от одного собственника к другому, то по смыслу и содержанию п. 2 ст. 586 ГК субсидиарную ответственность перед получателем ренты будет нести не первоначальный плательщик ренты, непосредственно заключивший рентный договор, а предпоследний собственник недвижимости (предпоследний плательщик ренты), передавший недвижимость в собственность ее последнему владельцу (последнему плательщику ренты), выступающему в качестве основного должника.

Вместо субсидиарной ответственности законом или договором может быть предусмотрена солидарная ответственность предпоследнего собственника обремененного рентой недвижимого имущества, при которой получатель ренты вправе по своему выбору заявить требование как к последнему, так и к предпоследнему собственнику недвижимости или одновременно к ним обоим (ст. 322, 323 ГК). При этом солидарная ответственность может быть предусмотрена как непосредственно в договоре ренты, так и в договоре об отчуждении недвижимости между последним и предпоследним ее собственниками.

Недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, обременено не только обязательством по выплате ренты, но одновременно и залоговым обязательством (ст. 587 ГК).

**Обеспечение выплаты ренты**

Целесообразность установления в законодательстве двойного обременения переданной под выплату ренты недвижимости - одновременно и рентой (ст. 586 ГК), и залогом - вызывает сомнения. Думается, что при наличии субсидиарной (и тем более при возможности солидарной) ответственности по требованиям получателя ренты со стороны лица, осуществившего отчуждение недвижимости, обремененной рентой (ст. 586 ГК), вполне достаточно было бы одного обременения недвижимости - самой рентой. Тем не менее законодатель решил пока этот вопрос иначе, установив дополнительное обременение - залог, который, как представляется, чрезмерно затрудняет участие переданной под выплату ренты недвижимости в дальнейшем имущественном обороте (а без такого участия рентная форма отчуждения имущества теряет практический смысл) и предоставляет получателю ренты избыточную правовую защиту.

Согласно п. 3 ст. 334 ГК залог возникает как в силу договора, так и на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге. В п. 1 ст. 587 ГК определены и обстоятельства возникновения права залога на недвижимость у получателя ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты - передача под выплату ренты этой недвижимости, оказывающейся в залоге.

Следовательно, получатель ренты, передавший плательщику недвижимое имущество, приобретает право залога на это имущество непосредственно в силу закона, даже при отсутствии между получателем и плательщиком ренты специального залогового договора или соглашения о залоге.

При передаче под выплату ренты денег и иного движимого имущества в договоре ренты обязательно должно содержаться условие либо о предоставлении плательщиком ренты обеспечения исполнения его обязательств - путем установления в договоре неустойки, предоставления поручительства, банковской гарантии и пр. (ст. 329 ГК), либо об обязанности плательщика ренты застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение плательщиком рентных обязательств.

При отсутствии в договоре такого существенного условия (одного из двух названных) договор ренты будет считаться незаключенным (п. 1 ст. 432 ГК), даже если он был нотариально удостоверен. Исключение, по-видимому, должны составлять случаи, при которых хотя обеспечение в договоре ренты и не упомянуто, но к моменту заключения рентного договора оно уже фактически существовало. Например, поручительство может быть дано не только для обеспечения существующего обязательства, но и обязательства, которое возникнет в будущем (ст. 361 ГК).

Из текста п. 4 ст. 453 ГК и п. 3 ст. 587 ГК вытекает, что при расторжении договора ренты по п. 3 ст. 587 получатель ренты помимо возмещения убытков вправе потребовать возврата переданного под выплату ренты движимого имущества лишь в одном случае - если это прямо предусмотрено в договоре ренты. В остальных случаях он может требовать только возмещения убытков.

При этом следует иметь в виду, что возможность заявлять требование о возврате имущества, предусмотренная в п. 2 ст. 599 ГК, относится не к требованию получателя пожизненной ренты о расторжении договора с возмещением убытков, а к его требованию о выкупе ренты (п. 1 ст. 599 ГК) и к положениям п. 3 ст. 587 ГК отношения не имеет. Необходимо также отметить, что п. 3 ст. 587 касается расторжения договоров о передаче под выплату ренты только движимого имущества. Поэтому п. 2 ст. 605 ГК, где говорится о возможности возврата получателю ренты недвижимого имущества, к вопросам, урегулированным в п. 3 ст. 587 ГК, также отношения не имеет.

# Постоянная рента

**Получатель постоянной ренты**

По смыслу и содержанию рентного законодательства получение ренты, являясь формой регулярного дохода, не должно тем не менее носить характер коммерческой, предпринимательской деятельности. В связи с этим получателями постоянной ренты могут быть только граждане и некоммерческие организации, а пожизненной ренты, в том числе пожизненного содержания с иждивением, - исключительно граждане (ст. 596 и 601 ГК).

При этом физические лица могут быть получателями ренты только в качестве граждан как таковых, но не в качестве индивидуальных предпринимателей (ст. 23 ГК). Некоммерческие организации могут выступать получателями постоянной ренты, если это соответствует целям их деятельности.

Права получателя ренты могут переходить к другим лицам (если они отвечают вышеперечисленным условиям) либо в результате уступки требования, либо по наследству, либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. При этом уступка требования по получению постоянной ренты, как и договор ренты, должна быть во всех случаях письменно оформлена и нотариально удостоверена, а если рентное обязательство было основано на отчуждении недвижимости - также зарегистрирована в установленном порядке (ст. 389 ГК).

По наследству права получателя постоянной ренты переходят к другим лицам в соответствии с нормами наследственного законодательства.

**Форма и размер постоянной ренты**

По соглашению сторон, закрепленному в рентном договоре, постоянная рента может выплачиваться в любой форме - деньгами, путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг.

По соглашению сторон в договоре может быть предусмотрена смешанная форма выплаты постоянной ренты - частично деньгами, а частично вещами, работами и услугами.

По общему правилу размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом МРОТ. Однако в договоре постоянной ренты стороны могут предусмотреть иную пропорцию изменения размера ренты либо вовсе исключить возможность такого изменения.

**Сроки выплаты постоянной ренты**

В ст. 591 ГК установлен общий порядок, согласно которому постоянная рента должна выплачиваться по окончании каждого календарного квартала. Поскольку постоянная рента должна уплачиваться по окончании квартала, можно утверждать, что ренту следует выплачивать на следующий день после окончания календарного квартала.

Рассматриваемая норма не носит императивного характера. Стороны могут установить в договоре иную периодичность уплаты постоянной ренты: ежемесячно, раз в полгода или год и т.д.

**Право плательщика на выкуп постоянной ренты**

На отношения постоянной ренты распространяются общие правила о прекращении обязательств, изменении и расторжении договоров, за исключением прекращения обязательств исполнением (ст. 408 ГК). В то же время законодательством установлен еще один способ прекращения обязательств по выплате ренты - выкуп ренты. Плательщик постоянной ренты вправе выкупить ренту и таким путем прекратить дальнейшую выплату рентных платежей.

Значение механизма выкупа постоянной ренты состоит в том, что плательщик ренты в порядке, согласованном сторонами, выплачивает получателю сумму, в которую заранее оценена постоянная рента, либо определенную в установленном законом порядке, что приводит к освобождению плательщика от дальнейшей выплаты ренты.

В том случае, если плательщик ренты желает ее выкупить, он обязан выполнить ряд условий. Во-первых, плательщик ренты должен письменно сообщить получателю ренты о своем желании выкупить ренту (на тот случай, если между сторонами договора возникнет спор, подобное уведомление следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручать под расписку). Во-вторых, сообщение должно быть отправлено не позднее, чем за 3 месяца до окончания выплаты ренты, если более длительный срок не установлен договором. И, наконец, в-третьих, плательщик должен выплачивать ренту в полном объеме до выплаты всей суммы выкупа, если иное не предусмотрено договором. При этом получателю ренты, несомненно, выгодно установить в договоре срок предупреждения о выкупе больший, чем предусмотрен законом - 3 месяца, так как в это время он продолжает получать рентные платежи.

Пункт 3 ст. 592 ГК защищает права обеих сторон договора ренты. С одной стороны, плательщик ренты ни при каких условиях не может быть лишен права на выкуп ренты, с другой - выкуп ренты не всегда соответствует интересам получателя ренты, так как выкупная цена может быть значительно меньше суммы рентных платежей за достаточно длительный период времени. В этом случае получатель ренты может предусмотреть в договоре, что право плательщика на выкуп ренты может быть осуществлено лишь после смерти получателя ренты или по истечении согласованного сторонами срока, который не может превышать 30 лет с момента заключения договора.

**Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты**

Следует отметить, что в отличие от плательщика ренты ее получатель вправе требовать принудительного выкупа ренты плательщиком только в случаях, прямо указанных в законе или в договоре.

Нарушениями договора ренты признаются просрочка плательщиком выплаты ренты более чем на год, если иное не предусмотрено договором, и нарушение плательщиком ренты своих обязательств по обеспечению выплаты ренты (т.е. по обеспечению исполнения обязательств (ст. 329 ГК). Однако перечень оснований, которые дают получателю ренты право требовать ее выкупа плательщиком, не является исчерпывающим. В договоре стороны могут предусмотреть другие условия, при наступлении которых получатель ренты может требовать ее выкупа плательщиком.

Самостоятельным основанием предъявления получателем ренты требования о выкупе ее плательщиком является признание плательщика ренты неплатежеспособным либо возникновение иных обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что рента не будет выплачиваться в размере и в сроки, установленные договором.

Очевидно, что неплатежеспособность плательщика ренты либо наличие иных обстоятельств, свидетельствующих, что рента выплачиваться не будет, в случае возникновения спора сторон необходимо будет доказывать в судебном порядке.

Еще сложнее будет установить, какие именно обстоятельства с полной очевидностью свидетельствуют, что плательщик ренты не сможет в дальнейшем соблюдать условий договора о выплате ренты.

Наибольшую же сложность представляет вопрос о том, каким образом лицо, уже являющееся неплатежеспособным, сумеет выполнить требование получателя ренты о ее выкупе.

Четвертое, и последнее, названное в законе основание для заявления требования о выкупе ренты - это передача плательщиком ренты полученного им по договору ренты недвижимого имущества в общую собственность или разделение его между несколькими лицами.

Плательщик ренты приобретает рентное имущество в собственность и в соответствии со ст. 209 ГК вправе отчуждать это имущество другим лицам. В то же время в том случае, если по договору ренты передается недвижимое имущество, согласно ст. 586 ГК именно оно обременяется рентой. Следовательно, в случае отчуждения недвижимости плательщиком ренты его обязательства по договору постоянной ренты переходят к приобретателю имущества. В том случае, если полученное по договору ренты недвижимое имущество будет передано в общую собственность или разделено между несколькими лицами, появление вместо одного плательщика нескольких приведет к дроблению имущества и прав на него, что ухудшит обеспеченность выплат ренты и может повлечь нерегулярную выплату ренты. Однако в этом случае получатель ренты вправе потребовать от предыдущего плательщика ренты как лица, несущего субсидиарную (либо солидарную, если это предусмотрено другим законом или договором) ответственность уплаты ренты.

Следует отметить, что перечень оснований для предъявления получателем постоянной ренты требования о выкупе ренты плательщиком не является исчерпывающим, и стороны вправе по своему усмотрению предусмотреть в договоре иные обстоятельства, наступление которых может повлечь предъявление требования о выкупе ренты плательщиком.

**Выкупная цена постоянной ренты**

Заключая договор постоянной ренты, стороны могут договориться о размере выкупной цены постоянной ренты, устраивающем как плательщика, так и получателя ренты.

В этом случае стороны могут установить твердую выкупную цену ренты - большую либо меньшую, нежели предусмотренную в п. 2 и 3 ст. 594 ГК, предусмотреть изменение выкупной цены в соответствии с изменением стоимости имущества либо установить иные критерии определения размера выкупной цены. Стороны могут установить, что стоимость бесплатно переданного по договору ренты имущества не будет включаться в выкупную цену либо стоимость указанного имущества будет определяться сторонами по правилам, отличающимся от предусмотренных п. 3 ст. 424 ГК.

В том случае, если стороны не установили выкупную цену в договоре ренты, договорная цена будет определяться по правилам, предусмотренным п. 2 и 3 ст. 594 ГК.

В том случае, если стороны не установили в договоре ренты, по которому имущество было передано за плату, условия о выкупной цене, выкуп должен осуществляться по цене, равной годовой сумме ренты.

Невысокая выкупная цена в данном случае объясняется тем, что получатель ренты уже получил определенную соглашением сторон цену за переданное под выплату ренты имущество. Следовательно, при выкупе ренты ее плательщиком получатель ренты не рискует утратить без возмещения все права на переданное по договору ренты имущество.

Если по договору постоянной ренты имущество было передано под выплату ренты бесплатно, и условие о выкупной цене в договоре отсутствует, выкупная цена согласно п. 3 ст. 594 ГК состоит из суммы рентных платежей, подлежащих выплате за год, и цены переданного под выплату ренты имущества.

При этом цена имущества уже не может быть определена сторонами по своему усмотрению, а определяется по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК, т.е. по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество.

Это правило должно возместить, хотя бы частично, потери получателя ренты, безвозмездно передавшего имущество под выплату ренты, в случае ее выкупа плательщиком ренты.

**Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты**

Пункт 1 ст. 595 ГК, говорящий о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты, полностью повторяет общее правило, установленное в ст. 211 ГК. Стороны не вправе изменять в договоре условие, касающееся гибели имущества, переданного плательщику постоянной ренты безвозмездно.

При случайной гибели или повреждении имущества, переданного под выплату ренты бесплатно, плательщик ренты сохраняет свои обязательства по выплате ренты.

При случайной гибели возмездно переданного имущества плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты. Следовательно, в п. 3 ст. 595 ГК предусматривается порядок, отличный от общего, установленного ст. 211 ГК. Ведь риск (или часть риска) случайной гибели или повреждения возмездно переданного имущества несет получатель ренты, не являющийся собственником имущества.

Право плательщика ренты требовать прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты при случайной гибели или повреждении имущества не требует специального закрепления в договоре ренты.

Получатель ренты, желающий при заключении договора ренты обезопасить себя от потерь в связи со случайной гибелью или случайным повреждением имущества, может настаивать на включении в договор ренты условия, согласно которому плательщик ренты вправе требовать прекращения обязательств по выплате ренты не раньше, чем через определенное количество лет после случайной гибели возмездно переданного имущества.

# Пожизненная рента

**Получатель пожизненной ренты**

Получателем пожизненной ренты может быть только физическое лицо, передавшее имущество под выплату ренты, либо другое физическое лицо, указанное в договоре ренты. Со смертью получателя ренты обязательства плательщика ренты по выплате ренты прекращаются.

Пожизненная рента может быть установлена и в пользу нескольких лиц. Стороны могут установить в договоре пожизненной ренты различные размеры долей в праве на получение ренты нескольких получателей ренты. Если в договоре пожизненной ренты доли получателей не установлены, они будут считаться равными. Если договором пожизненной ренты не установлено иное, смерть одного из получателей ренты приводит к разделу его доли пропорционально между оставшимися в живых получателями ренты.

Смерть последнего из получателей пожизненной ренты освобождает плательщика пожизненной ренты от обязательств по выплате ренты.

Договор пожизненной ренты действует исключительно в период жизни получателя (получателей) ренты. В связи с этим договор пожизненной ренты, в котором получателем ренты значится лицо, умершее к моменту заключения договора, ничтожен.

Однако в том случае, если пожизненная рента установлена в пользу нескольких лиц, смерть одного из них к моменту заключения договора не влечет ничтожности договора.

**Размер пожизненной ренты**

Пункт 1 ст. 597 ГК устанавливает императивное требование, согласно которому пожизненная рента должна определяться в договоре и выплачиваться в денежном выражении. В этом отношении пожизненная рента отличается от постоянной, выплата которой может производиться путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг.

Размер пожизненной ренты, установленный сторонами в договоре, в расчете на месяц не может быть ниже установленного законом МРОТ. Это требование закона объясняется тем, что пожизненная рента, как правило, является частью жизнеобеспечения (содержания) получателя ренты, на ней строится его бюджет. По той же причине установлено пропорциональное увеличение размера пожизненной ренты с увеличением МРОТ (в соответствии с требованиями ст. 318 ГК).

**Сроки выплаты пожизненной ренты**

Стороны договора пожизненной ренты самостоятельно определяют периодичность ее выплаты. Однако в том случае, если в договоре пожизненной ренты не установлен срок ее выплаты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

**Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты**

В отличие от договора постоянной ренты, одностороннее расторжение которого законодательством о ренте прямо не предусмотрено, договор пожизненной ренты может быть расторгнут в одностороннем порядке. Однако право одностороннего расторжения договора пожизненной ренты предоставлено исключительно получателю ренты. Плательщик пожизненной ренты такого права не имеет.

В п. 1 ст. 599 ГК получателю ренты предоставлена возможность выбора: в случае существенного нарушения плательщиком ренты договора пожизненной ренты требовать от плательщика ренты либо выкупа ренты на условиях, предусмотренных ст. 594 ГК, либо расторжения договора и возмещения убытков. При расторжении договора с взысканием убытков получатель ренты вправе претендовать на то, чтобы ему были возмещены все его имущественные потери, включающие стоимость переданного имущества, при одновременном зачете полученных им от плательщика ренты средств в виде компенсации за имущество и рентных платежей. По общему правилу требовать возврата имущества получатель ренты не вправе.

При этом если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, убытки будут возмещаться в соответствии с правилами, установленными ст. 15 и 30 ГК.

Таким образом, получателю пожизненной ренты закон предоставляет значительно более широкие возможности для защиты своих законных интересов.

Следует отметить, что основанием для предъявления требования о выкупе пожизненной ренты плательщиком либо расторжении договора является существенное нарушение договора плательщиком ренты.

Пункт 2 ст. 599 ГК также направлен на защиту интересов получателя ренты. Он вправе требовать возврата бесплатно переданного под выплату пожизненной ренты имущества.

Таким образом, получатель ренты, бесплатно передавший имущество плательщику ренты, может одновременно получить выкуп за ренту и имущество. В этом случае стоимость имущества засчитывается в счет выкупной цены ренты. Стоимость имущества будет оцениваться в соответствии с правилами, предусмотренными п. 3 ст. 424 ГК, если стороны не предусмотрят иное в договоре.

Среди имущества, возвращения которого может требовать получатель ренты, особо выделены квартира и жилой дом - как жизненно важные для получателя ренты объекты.

**В чем отличие договора дарения от договора ренты?**

Основным и главным различием является безвозмездность. 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.

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.

**Составить примерную форму договора дарения**

**Договор дарения автомобиля**

Город Ярцево, Смоленская область, Российская Федерация

Десятого марта две тысячи седьмого года

Мы, гр. Маринина Александра Федоровна (паспорт серии III-АИ

N 605849, выдан ОВД Чкаловского РИК г. Свердловска 20.02.1974 г.),

17.01.1958 года рождения, проживающая в г. Ярцево, по ул. Ленина,

в доме N 18, кв. N 91, именуемая в дальнейшем "Даритель", с одной

стороны, и гр. Кондратьев Игорь Иванович (паспорт серии ХХIV-АИ,

N 848488, выдан ОВД Ленинского района г. Смоленск 11.09.1995 г.),

12.06.1970 года рождения, проживающий в г. Ярцево, по

ул. Чайковского, в доме N 88, кв. N 14, именуемый в дальнейшем

"Одаряемый", с другой стороны, заключили настоящий договор нижеследующем:

1. Даритель безвозмездно передает, а Одаряемый принимает в дар в собственность легковой автомобиль марки "ВАЗ-2101", 1999 года выпуска,

кузов N А 838765, шасси N 771232, двигатель N 727987, черного цвета,

идентификационный номер 636388, государственный номерной знак А 877 СВ,

состоящий на учете в ГИБДД ОВД Ярцевского района Смоленской области.

2. Указанный автомобиль принадлежит Дарителю на праве собственности

на основании паспорта транспортного средства серии ВН N 252111, выданного

РЭП ГИБДД УВД Ярцевского района Смоленской области 11.06.1999.

3. Передаваемый в дар автомобиль оценивается сторонами в 60 000

(шестьдесят тысяч) руб.

4. Супругом Продавца - Марининым Андреем Александровичем – нотариусу представлено согласие на дарение указанного автомобиля, удостоверенное нотариусом города Ярцево Репиной И.И. 10.02.2004 г. по реестру N2143. Одаряемый с содержанием указанного заявления ознакомлен.

5. Даритель ставит Одаряемого в известность об отсутствии каких-либо

ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого автомобиля. Даритель

передает автомобиль свободным от любых имущественных прав и претензий

третьих лиц, о которых в момент заключения договора стороны не могли не

знать. До заключения настоящего договора автомобиль никому не запродан,

не заложен, в споре и под арестом не состоит.

6. Передача отчуждаемого автомобиля Дарителем и принятие его

Одаряемым будет производиться непосредственно после подписания настоящего

договора посредством вручения ключей от автомобиля и правоустанавливающих

документов на него.

7. Содержание ст. 209, 213, 223, 572-574 Гражданского кодекса

Российской Федерации сторонам нотариусом разъяснено, правовые последствия заключаемого договора им известны.

8. Стороны договора в присутствии нотариуса заявили, что они не

лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими

понимать существо заключаемого договора, а также об отсутствии

обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне

невыгодных для себя условиях.

9. Расходы по заключению настоящего договора уплачивает Одаряемый.

10. Настоящий договор подлежит представлению в органы ГИБДД и

является основанием для перерегистрации автомобиля.

11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых

хранится в делах нотариуса города Ярцево Ивановой И.И., а второй

выдается Одаряемому.

Подписи:

**Список литературы**

Гражданский кодекс РФ

Оглоблина О.М. Дарение недвижимого имущества: практическое пособие - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2003 г.

Согласие супруга на дарение недвижимого имущества (Настольная книга нотариуса. Том I. Учебно-методическое пособие. (2-е изд., испр. и доп.) (Авторский коллектив)- М.: Издательство БЕК, 2003)

"Рента и пожизненное содержание с иждивением" Цыбуленко З., "Российская юстиция", 2005

Прощение долга и договор дарения (А.Эрделевский, "Российская юстиция", N 3, март 2000 г.)

"Договор дарения" (Кабалкин А., "Российская юстиция", 1997, N 8)

Договор дарения автомобиля (Настольная книга нотариуса. Том I. Учебно-методическое пособие. (2-е изд., испр. и доп.) (Авторский коллектив)- М.: Издательство БЕК, 2003)