

Особливості нотаріального посвідчення договору ренти

Категорія: [Право](#)

Особливості нотаріального посвідчення договору ренти

Зульфугарзаде Теймур Ельдаровіч, Жирнов Андрій Володимирович, Російський Новий університет (РосНОУ), м. Москва Тушієв Маїрелі Елімхановіч, Тушієв Арбі Елімхановіч, Міжнародна академія наук і мистецтв (Мані), м. Москва

Договірний інститут ренти, закріплений нормами гл. 33ГК РФ, є новим для російського цивільного законодавства. Цей інститут був відсутній у дореволюційному цивільному законодавстві, хоча був відомий російській науці цивільного права. Відомий російський цивілісти К. Побєдоносцев писав: Інаше законодавство не має особливого розряду для договору ренти і не згадує про нього. Проте, за загальним правилом 1528 і 1530ст. Зак. Гр., Можливо і у нас укладення такого договору ... л [1].

Перехід Росії до ринкових відносин, ніспровергшим принцип неприпустимості лихварства, визначив появу в новітньому цивільному законодавстві інституту договору ренти. Даний інститут знайшов своє закріплення в гол. 33 ГК РФ. Легальне визначення договору ренти дано у п. 1 ст. 583 ГК РФ. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платнику ренти) у власність майно, а платник ренти зобов'язується в обмін на одержане майно періодично виплачувати одержувачеві ренту у вигляді певної грошової суми або надання коштів на його утримання в іншій формі.

Сторонами в договорі ренти можуть бути будь-які особи - юридичні та фізичні. Однак закон обмежує склад одержувачів ренти: ними можуть бути тільки громадяни і деякі некомерційні організації, тоді як коло платників ренти законом не обмежений. Важливим у регулюванні ренти є те, що ГК РФ не містить що існував раніше заборони на укладення договору купівлі-продажу житлового будинку з умовою довічного утримання з будь-якими особами, крім непрацездатних по віком або станом здоров'я.

Договір ренти може передбачати обов'язок виплачувати ренту різними способами, а саме безстроково, що можливо при постійній ренту, і протягом життя одержувача ренти при довічній ренту. Довічна рента може бути встановлена на умовах довічного утримання громадянина з коштом. Предметом договору ренти є дії сторін з обміну майна одержувача ренти на надання рентних платежів, які платник ренти виплачує одержувачеві.

При посвідчення договору ренти нотаріус зобов'язаний перевірити, чи включені в його зміст всі необхідні положення, а за їх відсутності роз'яснити сторонам необхідність внесення до проекту договору відповідних змін. За усталеної практиці нотаріуси самі готують проект договору ренти, як один з найбільш складних. У договорі має бути відображено:

зобов'язання одержувача ренти передати своє майно за плату або безоплатно у власність іншій стороні;

зобов'язання платника ренти систематично виплачувати платежі одержувачу протягом часу дії договору;

розмір ренти і забезпечення виплат;

терміни виплати рентних платежів;

умови розірвання договору;
інші умови. [2]

Рентні платежі представляють безперервний розстрочений дохід їх одержувача. У договорі ренти має місце ризик передчасного його припинення для обох сторін. Договір ренти, що нагадує договір міни, відрізняється від неї тим, що договір міни завершується передачею у власність майна кожної зі сторін, чого не відбувається за договором ренти. Особа, яка передає в ренту майно, може не бути її одержувачем, якщо в договорі одержувачем буде названо іншу особу.

За договором ренти може бути не один одержувач її, як і не один платник. За договором постійної ренти права одержувача ренти можуть передаватися в спадщину, і зобов'язання виплати припиняється у разі смерті останнього спадкоємця, не що має спадкоємців. За договором довічної ренти виплати припиняються з смертю одержувача ренти. Виплата рентних платежів залежно від характеру ренти може бути здійснена в різних формах, що повинно обов'язково відобразитися у змісті договору, але при будь-якій формі виплат обов'язковий грошовий еквівалент договору. Платежі можуть здійснюватися наданням речей, грошима, виконанням робіт або наданням послуг, задоволенням потреб одержувача ренти в житло, харчування, одяг, догляді за ним, оплаті ритуальних послуг.

Платник ренти отримує майно у власність за плату або безкоштовно. У випадку, коли договором ренти передбачається платна передача майна одержувача ренти платнику ренти, відносини сторін щодо передачі та оплати регулюються правилами про купівлю-продаж, а якщо майно передається безкоштовно, то застосовуються норми про договір дарування остільки, оскільки інше не встановлено ГК РФ і не суперечить суті ренти. Рента обтяжує нерухоме майно, передане під її виплату. У разі відчуження такого майна платником ренти його зобов'язання за договором ренти переходять на набувача цього майна. У разі порушення договору ренти особою, яка придбала передане за ренті майно, особа, яка його передала, несе субсидіарну відповідальність з особою, яка одержала її, якщо законом або договором не передбачена солідарна відповідальність по цьому зобов'язанню.

Слід відзначити, що на передачу обтяженого рентою майна новому набувачеві згоду одержувача рентних платежів не потрібно, крім відчуження майна, переданого в забезпечення довічного утримання. Виплата ренти одержувачу рентних платежів повинна бути забезпечена. Забезпечення відбувається різними способами. Так, при передачі під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти отримує право застави на це майно, яке він може реалізувати у забезпечення зобов'язання платника ренти. Якщо об'єктом ренти є грошові суми або інше рухоме майно, то обов'язковим і істотною умовою договору є таке, що встановлює обов'язок платника ренти надати забезпечення виконання зобов'язання або застрахувати на користь одержувача ренти ризик відповідальності за невиконання зобов'язання або неналежне його виконання.

Таким чином, сторони самі визначають спосіб забезпечення рентних платежів і фіксують його в договорі. Вважаємо за доцільне підкреслити, що ця умова договору ренти спеціально обговорено законодавцем, є істотним і обов'язковим. У разі невиконання платником ренти обов'язків по забезпеченню рентних виплат, у випадку втрати забезпечення або погіршення його умов з незалежних від одержувача ренти обставинам, він має право розірвати договір ренти і вимагати відшкодування збитків, завданих розірванням договору. Крім того, за прострочення рентних платежів закон передбачає сплату відсотків. Якщо в договорі ренти немає положення про розмір

відсотків, що стягуються за прострочення виплати ренти, то вони стягуються згідно з загальними правилами, передбаченими ПС РФ.

Постійна рента являє собою різновид ренти, володіє певними особливостями і головним чином тим, що вона безстрокова. Одержувачем постійної ренти можуть бути тільки громадяни та некомерційні організації, якщо це не суперечить цілям їх діяльності і закону. Громадяни - одержувачі постійної ренти можуть бути будь-якого віку. Некомерційна організація може бути одержувачем ренти тільки в тому випадку, якщо це відповідає цілям її діяльності, зазначеним в установчих документах, і вимогам чинного законодавства. Серед таких некомерційних організацій можна назвати фонди, що переслідують соціальні, культурні, благодійні, освітні та інші суспільно корисні цілі, які використовують своє майно для певних статутом завдань.

Права одержувача постійної ренти можуть передаватися іншим громадянам та некомерційним організаціям шляхом поступки вимоги і переходити по спадщині. За договором постійної ренти права одержувача можуть переходити і в порядку правонаступництва при реорганізації юридичних осіб. Передача і перехід прав одержувача постійної ренти може здійснюватися таким чином, якщо інше не передбачено договором або законом. Однак договором може бути обмежене право передачі прав одержувача ренти або взагалі заборонено в залежності від домовленості сторін. Найчастіше платежі за договором постійної ренти здійснюються в грошових сумах, розмір яких встановлюється сторонами. Законодавець, проте, не обмежує сторони у виборі формі виплат постійної ренти.

Договором може бути передбачена виплата ренти шляхом надання речей, виконання певних робіт або надання послуг, які відповідають за вартістю грошової суми ренти. Грошовий еквівалент за договором постійної ренти не може бути незмінним, він збільшується пропорційно зростанню мінімального розміру оплати праці, який визначається законом. Якщо сторони не вважають за необхідне пропорційне збільшення рентної плати у зв'язку зі змінами мінімального розміру оплати праці, то це їх рішення має бути обумовлено в договорі обов'язковому порядку. За загальними правилами сплата рентних платежів за договором постійної ренти здійснюється після закінчення кожного календарного кварталу. Сторони вправі встановити іншу періодичність виплат, що також обов'язково має бути відображено в договорі.

Відповідно до закону постійна рента безстроково, проте передбачена можливість її припинення. Платник постійної ренти може відмовитися від подальшої її виплати за допомогою її викупу. Платник ренти не вправі відмовитися від договору без викупу і від права на викуп ренти. При цьому для здійснення прав викупу платник ренти повинен не пізніше ніж за три місяці до припинення виплати ренти або за більш тривалий термін, передбачений договором постійної ренти, заявити про це в письмовій формі. Слід мати на увазі, що при укладанні договору платнику ренти доцільно обумовити термін, протягом якого він має право заявити одержувачу ренти про намір викупити ренту.

Закон обмовляє лише мінімальний термін, який застосовується в тому випадку, якщо в договорі не зазначено інше, але сторони можуть передбачити будь-який інший тривалий термін. Якщо сторони включили в договір умову про відмову платника постійної ренти від права на її викуп, то ця умова договору не може бути прийнято, тому що є нікчемним у силу закону. Договір може передбачати лише неможливість здійснення цього права за життя одержувача ренти, а також термін, що не перевищує тридцяти років з моменту укладення договору, протягом якого платник ренти не може здійснити своє право на її викуп. Довічна рента Д найбільш розповсюджений вид

ренти, що зустрічається в практиці, і найчастіше він стосується передачі квартири під виплату ренти.

Відповідно з ГК РФ одержувачем ренти може бути громадянин або громадяни будь-якого віку, що передав або які передали своє майно під виплату ренти. Договір довічної ренти може бути укладений на період життя громадянина, що передає своє майно під виплату ренти, або на період життя іншого громадянина, названого тим, хто передає своє майно під виплату ренти. Отже, одержувачем ренти може бути фізична особа, не передавати майно, а назване власником переданого під виплату ренти майна. За договором довічної ренти можуть бути декілька одержувачів. Якщо в договорі не обумовлені частки кожного з них, то закон визнає їх рівними.

У силу різних обставин одержувачі рентних платежів вправі обумовити в умовах договору нерівні частки в одержуваній ренти. За загальним правилом у разі смерті одного з одержувачів ренти частка померлого у праві на отримання ренти переходить до пережили його одержувачам ренти. При укладанні договору одержувачі ренти можуть передбачити інший порядок переходу частки померлого у праві на отримання ренти. Зобов'язання виплати ренти припиняється зі смертю останнього одержувача довічної ренти.

Договір довічної ренти на користь громадянина, який помер до моменту укладення договору, вважається нікчемним. На відміну від договору постійної ренти в договорі довічної ренти рента передбачається як грошова сума, що виплачується одержувачу періодично протягом його життя. Отже, законодавець суворо називає одну форму рентних платежів - грошову. Розмір довічної ренти встановлюється з розрахунку щомісячного платежу і не може бути нижче мінімального розміру оплати праці, встановленого законом.

Відповідно до статті 318ГК РФ сума, що виплачується безпосередньо на утримання громадянина за договором довічного утримання та в інших випадках, підлягає пропорційного збільшення зі збільшенням встановленого законом мінімального розміру оплати праці, з чого випливає, що дане правило застосовується і при виплати за договором довічної ренти. Сторони у договорі довічної ренти вправі обумовити строки виплати ренти, зручні для одержувача і які не є щомісячними, тобто періодичність виплат може бути встановлена за рішенням сторін, хоча закон передбачає виплату після закінчення кожного календарного місяці. ГК РФ наділяє одержувача довічної ренти з метою захисту свого положення правом вимагати від платника розірвання договору та відшкодування збитків або викупу ренти.

Така ініціатива може виходити від одержувача довічної ренти у разі істотних порушень умов договору платником ренти. Переліку підстав для розірвання або вимоги одержувачем ренти її викупу закон не називає. Але при укладанні договору довічної ренти доцільно їх передбачити і включити в договір. Викуп ренти може бути здійснений але вимогу одержувача ренти за правилами статті 549 ЦК РФ. Законодавець передбачає як варіант розірвання договору довічної ренти її викуп. Якщо житловий будинок або квартира, так само як і інше майно, були передані одержувачем ренти її платнику безкоштовно, то одержувач ренти може у разі істотних порушенні умов договору не з його вини вимагати повернення переданого майна із заліком його вартості в рахунок викупної ціни ренти.

Одержувач довічної ренти може відмовитися від викупу ренти, вибравши розірвання договору та відшкодування збитків. Відповідно до ГК РФ ризик випадкової загибелі або випадкового пошкодження майна несе платник довічної ренти як його власник, при цьому не має значення, отримано воно за плату або безкоштовно. Випадкова загибель

або випадкове пошкодження майна, переданого під виплату довічної ренти, не звільняє платника ренти від зобов'язання виплачувати її на тих же умовах, що обумовлені договором. Правом вимагати зміни умов виплати за договором довічної ренти з оплатної передачею майна у платника ренти при цьому не виникає.

Договір довічного утримання з коштом є різновидом договору ренти. Його аналогом є передбачений ЦК РФСР 1964 договір купівлі-продажу житла з умовою довічного утримання продавця. Різниця між цими договорами значна, нині діючий ЦК РФ вніс суттєві корективи. Зокрема, раніше продавцем міг бути тільки непрацездатний громадянин, виплата змісту здійснювалася в рахунок сплати покупної, одержувачем ренти міг бути тільки сам продавець і т.д., тоді як норми ГК РФ більш чітко й інакше регламентують ці та інші положення. Договір довічного утримання з коштом передбачає, що одержувач ренти передає належне йому нерухоме майно платнику ренти у власність.

Платник ренти в свою чергу зобов'язується здійснювати довічне утримання з коштом одержувача ренти або вказаної ним третьої особи або осіб. Отже, сторонами договору можуть бути тільки громадяни, причому одержувачем ренти може бути не тільки обличчя, яке передало майно, а й вказане ним третя особа, як одне, так і декілька. Об'єктом такого договору є взаємини між платником і одержувачем ренти з приводу передачі тільки нерухомого майна. Законодатель вказує, що до договору довічного утримання з коштом застосовуються правила про довічну ренту, якщо інше не передбачено законом.

За договором довічного утримання з коштом на платника ренти лежить обов'язок надати одержувачу ренти утримання з коштом. Воно може складатися з забезпечення потреб в житло, харчування, одягу, в разі потреби за станом здоров'я - у догляді. Закон передбачає, що такий договір може містити умову про оплату платником ренти ритуальних послуг, а на практиці кожен договір довічного утримання з коштом містить таке положення. Інакше кажучи, при довічне утримання з коштом в якості ренти одержувачу забезпечується задоволення у житло, харчування, догляду. На відміну від довічної ренти договір довічного утримання з коштом має більший обсяг рентних платежів. Він визначає вартість всього обсягу змісту з коштом, тобто вартість всіх потреб одержувача.

Вартість загального обсягу утримання не може бути менше двох мінімальних розмірів оплати праці, встановлених законом, на місяць. Причому у випадку зміни мінімального розміру оплати праці законом пропорційно збільшується обсяг змісту з коштом. Періодичність виплат змісту може бути встановлена сторонами, але виходячи зі змісту договору зміст є постійним. У разі зацікавленості одержувача та з урахуванням його побажань надання змісту в натурі може бути замінено виплатою протягом життя громадянина періодичних грошових платежів.

У разі виникнення спору між платником і одержувачем з приводу обсягу змісту, що надається або має надаватися громадянину, закон відсилає сторони до суду. При розгляді про обсяг довічного утримання з коштом суд повинен керуватися принципами добросовісності і розумності. При посвідченні договору довічного утримання з коштом нотаріус повинен роз'яснити сторонам порядок реалізації платником ренти права відчуження майна, переданого йому в забезпечення довічного утримання. ГК РФ встановлює, що платник ренти за даним договором має право обтяжувати передане йому в забезпечення довічного утримання нерухоме майно. При цьому законодавець не обмежує способи обтяження, ними можуть бути продаж, дарування, здача в заставу і др.

Важливо, що будь-яке обтяження може мати місце тільки за попередньою згодою одержувача ренти. З цього положення закону випливає, що платник ренти наділений правами власника отриманої їм нерухомості і має лише одне обмеження - зобов'язаний отримати попередню згоду. Ця вимога закон передбачає на користь одержувача ренти, тому що він продовжує проживати в переданому платнику житло, користуватися ним. У зв'язку з цим же на платника ренти покладено обов'язок утримувати передане йому майно в належному санітарно-технічному стані, вживати необхідних заходів до того, щоб використання майна, переданого йому в забезпечення довічного змісту, не спричинило зниження вартості цього майна. [3]

Відповідно до статті 605ГК РФ зобов'язання довічного утримання з коштом припиняється у зв'язку зі смертю одержувача ренти. Закон передбачає і інші обставини, за наявності яких може йтися про припинення договірних відносин. Так, у разі істотного порушення платником ренти своїх зобов'язань одержувач ренти має право вимагати повернення йому нерухомого майна, переданого в забезпечення довічного утримання. Одержувачу ренти надано право вимагати виплати йому викупної ціни; при цьому діють правила, передбачені при викупі постійної ренти.

Істотним елементом є те, що платник ренти у разі припинення договору довічного утримання з коштом за ініціативою одержувача ренти не має права вимагати компенсації витрат, які йому довелося провести у зв'язку з змістом одержувача ренти. На практиці зустрічаються випадки, коли помирає платник ренти. Наслідки цього не передбачені законом, і в зв'язку з тим, що такий випадок не є підставою для припинення зобов'язань за договором, слід вважати, що договір не припиняється, а зобов'язання переходять до спадкоємців померлого платника ренти, до яких переходить його спадкова маса. До складу спадкового майна включається і нерухоме майно, передане одержувачем ренти померлому у власність у забезпечення довічного утримання.

Якщо спадкоємці відмовилися від прийняття спадщини або їх немає і нерухоме майно перейшло до державі, то й обов'язки за договором довічного утримання переходять державі в особі уповноважених органів. У разі відмови спадкоємців або уповноважених державою органів від виконання зобов'язань за договором довічного утримання з коштом одержувач ренти має право вимагати повернення нерухомого майна, переданого їм у забезпечення довічного утримання які виплати йому купівельної ціни на встановлених ГК РФ умовах. На підставі вищевикладених норм цивільного законодавства, узагальнюючи практику роботи вітчизняних нотаріусів, слід зазначити, що нотаріусами допускаються наступні помилки і недоліки при складанні договору довічного утримання з коштом: 1.

Предмет договору вказаний не повністю: відсутнє зобов'язання платника ренти здійснювати довічне утримання з коштом одержувача ренти; 2. Відсутній зобов'язання одержувача ренти передати своє майно, за плату або безкоштовно, платнику ренти в договорах довічного утримання з коштом; 3. Конкретно не зазначений житловий будинок, в якому зберігає право проживання одержувач ренти;

Не визначена загальна вартість обсягу змісту, що надається одержувачу ренти в розрахунку на місяць;

обтяження та обмеження у користування не зазначені;

Не відображені відомості про передачу нерухомості.

На підставі вищевикладеного вважаємо за можливе запропонувати наступні рекомендації нотаріусам:

уважно ознайомитися з нормативним матеріалом і суворо дотримуватися положень чинного законодавства про ренту і довічне утримання з коштом;
звернути увагу на помилки і недоліки, допущені при складанні проекту договору довічного утримання з коштом;
- включати в текст договору наступні пункти: 1) про індексацію розміру ренти відповідно збільшення мінімального розміру оплати праці, встановленого законом; 2) про можливість або неможливість заміни надання утримання в натурі виплатою періодичних платежів у грошовому вираженні; 3) про необхідність попередньої згоди одержувача ренти при відчуженні, здавання в заставу та іншому обтяженні нерухомості платником ренти;
про придбання одержувачем ренти права застави на зазначене майно;
про неприпустимість зниження вартості зазначеного майна платником;
про припинення зобов'язання довічного утримання смертю одержувача ренти;
про наслідки випадкової загибелі або випадкового пошкодження майна;
про те, що витрати, понесені платником ренти у зв'язку з утриманням одержувача ренти, не компенсуються. [4]

Список літератури

[1] Цит. по: Ем В.С. Договір ренти// Законодавство, 1999, Ж 5, С. 41.

[2] Цибуленко З. Рента і довічне утримання з коштом// Відомості Верховної Ради, 1997, Ж 7, С. 22.

[3] Леонова Г.Б. Договір довічного утримання з коштом// Законодавство, 1999, Ж 8, С. 45.

[4] Інформаційний лист Управління юстиції Тверській області ІОб узагальненні нотаріальної практики за договорами ренти і довічного утримання з іждивенієм// Бюлетень Міністерства юстиції Російської Федерації, 1999, Ж11.

http://ref.co.ua/56916-Osobnosti_notarial_nogo_udostovereniya_dogovora_renty.html