

**Старостин Михаил Сергеевич**

бакалавр, главный государственный таможенный инспектор

Московская областная таможня

г. Москва

магистрант

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

## **ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ И ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ РЕНТЫ**

***Аннотация:** в статье анализируются некоторые проблемы договорного регулирования рентных отношений. Раскрываются особенности договора ренты, пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Очень важным являются правовые механизмы защиты интересов как плательщика ренты, так и получателя ренты. Обосновывается необходимость законодательного закрепления ответственности нотариуса за неисполнение им обязанности по предупреждению последствий совершаемых нотариальных действий.*

***Ключевые слова:** договорное регулирование рентных отношений, договор ренты, договор пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением, нотариус.*

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.

Но 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».

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 свои наследникам.

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. Судебная практика 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.

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 воз-

возможных последствиях совершаемого нотариального действия [2]. Но законодательством не предусмотрена ответственность за неисполнение данной обязанности нотариусом.

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.

### ***Список литературы***

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 // СЗ РФ. – 1995. – №32.
2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 №4462-1) // Российская газета. – 13.03.1993. – №49.