

ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА РЕНТЫ

Ю. Аляева

4 курс, юридический факультет

Научный руководитель – доц. Ю.С. Поваров

Глобальные изменения, произошедшие в экономическом и социальном укладе Российской Федерации в 90-е годы XX столетия, вызвали потребность в поиске альтернативных путей решения социальных проблем, в частности, решения квартирного вопроса. Современная ситуация на рынке жилья такова, что позволить себе купить квартиру могут люди обеспеченные. Ипотечные кредиты доступны далеко не всем, наличных денег не накопить, остается искать другие варианты. Одним из таких может быть заключение договора ренты. В итоге рентоплательщик приобретает квартиру за символическую сумму. А одинокие пенсионеры – получатели ренты получают возможность прожить старость не за чертой бедности.

Тем не менее, как показывает статистика, за последнее время вырос процент расторжения договоров ренты, нежели иных договоров по отчуждению недвижимости [1].

Стороны вынуждены разрешать назревшие противоречия в судебном порядке, сталкиваясь с массой трудностей. Так, на практике нередко возникают ситуации, когда получатель ренты к моменту рассмотрения в суде дела о расторжении договора ренты умирает. Впоследствии, его наследники проявляют интерес к судьбе недвижимого имущества. Встает вопрос о праве на иск у лица, не являющегося стороной в договоре. Судебная практика выработала подход к решению проблемы процессуального правопреемства: если требование о расторжении договора было заявлено самим получателем ренты, то наследники могут вступать в дело и поддерживать заявленные требования.

Одним из распространенных оснований для расторжения договора ренты является требование получателя рентных платежей о прекращении обязательственных правоотношений ввиду существенного нарушения договора со стороны плательщика.

Однако какие именно основания правомерно рассматривать в качестве существенных? Подобного перечня, даже примерного, закон не называет. В виду вышеизложенного, существенность нарушения договора следует трактовать в соответствии со смыслом предписаний закона, который состоит в том, что существенным следует признавать такое нарушение, которое влечет для другой стороны невозможность достижения цели договора. Более того, сторонам предлагается самостоятельно установить в самом договоре обстоятельства, которые могут быть признаны существенными для прекращения рентного обязательства.

Можно привести множество примеров, когда получатели ренты, заключая договор и длительное время регулярно получая рентное содержание, впоследствии обращались в суд с исками о расторжении договора, умело используя неточности в договоре в части периодичности оказания услуг, их объема или мотивируя свой отказ страхом за свою жизнь.

Возникает вполне закономерный вопрос, как можно обезопасить себя плательщику ренты на случай возможных эксцессов со стороны рентополучателей и не потерять свои деньги и время?

Во-первых, в договоре должны быть подробно прописаны обязанности плательщика ренты, а также перечислены условия содержания, размер денежных выплат. Во-вторых, следует проверить юридическую чистоту самого имущества, на основании чего ваш будущий получатель ренты владеет недвижимостью. В-третьих, факт передачи денежных средств должен фиксироваться путем подписания соответствующего документа. Например, расписки о передаче денег или выполнении услуг. Еще один способ контактов с получателем ренты – это выплата денежных средств через банковские структуры, которая способствует своевременному зачислению рентных платежей.

Однако и для получателя ренты риски довольно велики. Введение в заблуждение и недееспособность получателя ренты, использование его тяжелого положения, невыполнение условий договора со стороны плательщика ренты – также относятся к числу наиболее распространенных оснований для расторжения сделки в суде. Чтобы договор нельзя было оспорить по указанным пунктам, получатель ренты должен помнить, что выплаты и услуги, оказываемые по договору, должны быть действительно взаимовыгодными. Кроме того, недвижимость должна передаваться не бесплатно.

На практике стороны зачастую пренебрегают указанными рекомендациями, что в итоге оборачивается для них неприятностями – например, в суде плательщик ренты не может доказать факт предоставления денежных платежей. Во избежание складывания спорных ситуаций рекомендуется соблюдать вышеуказанные меры.

Признавая некоторые недостатки правовой конструкции договора ренты, следует признать, что его заключение является экономически выгодным и опосредуется напрямую социальными особенностями современного российского государства.

Библиографический список

1. Токарева К.Г. Правовые последствия существенного нарушения договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением // Российский судья. 2010, № 5. 105 с.