

Токарева Кристина Григорьевна

**ДОГОВОР РЕНТЫ В СИСТЕМЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ОТЧУЖДЕНИЕ ИМУЩЕСТВА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТЫ**

В статье рассматривается соотношение договора ренты с иными гражданско-правовыми обязательствами, направленными на отчуждение имущества в собственность. Сделан вывод, в соответствии с которым сходство договора ренты с договорами о передаче имущества в собственность не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров.

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/3/2009/1/23.html](http://www.gramota.net/materials/3/2009/1/23.html)

Источник

**Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики**

Тамбов: Грамота, 2009. № 1 (2). С. 88-91. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/3.html](http://www.gramota.net/editions/3.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/3/2009/1/](http://www.gramota.net/materials/3/2009/1/)

**© Издательство "Грамота"**

Информацию о том, как опубликовать статью в журнале, можно получить на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)  
Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [voprosy\\_hist@gramota.net](mailto:voprosy_hist@gramota.net)

*Список литературы*

- Герасименко Г. А. Земское самоуправление в России. М.: Наука, 1990.  
ГАОО (Государственный архив Оренбургской области). Ф. 43. Оп. 1. Д. 628. Л. 97.  
ГАПО (Государственный архив Пермской области). Ф. И-203. Оп. 1. Д. 4. Л. 4.  
ОГАЧО (Объединённый государственный архив Челябинской области). Ф. И-151. Оп. 1. Д. 21.  
Солженицын А. И. Как нам обустроить Россию. Посильные соображения // Комсомольская правда. 1990. 18 сентября.

**Zemstvo Function in Social and Economical Development of Ural in 1900-1918s****Sementchenko I. V.**

*Department "Sociolegal Sciences and Humanities", South Ural State University  
sementchenko-58@mail.ru*

**Abstract:** The main directions of the social and economical development of Ural Zemstvo are described. These directions are pointed at well-being growth of people. Zemstvos promoted the development of agriculture production, cooperative motion, road construction and commerce. They supervised public education, medicine, social security of the population. Zemstvos were the real authorities of self-government and self-financing.

**Key words and phrases:** Zemstvo; authorities of self-government; Zemstvo self-government; cooperative motion; ministerial and parochial schools; medical service.

**ДОГОВОР РЕНТЫ В СИСТЕМЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ОТЧУЖДЕНИЕ ИМУЩЕСТВА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТЫ****Токарева К. Г.**

*Кафедра гражданского права и процесса  
Набережночелнинский филиал ЧОУ ВПО «Институт экономики, управления и права» (г. Казань)  
TKG81@mail.ru*

*Статья рекомендована к публикации д. ю. н., доц. Кабановым П. А. и к. ю. н. Кондрашиной И. А.*

**Аннотация:** В статье рассматривается соотношение договора ренты с иными гражданско-правовыми обязательствами, направленными на отчуждение имущества в собственность. Сделан вывод, в соответствии с которым сходство договора ренты с договорами о передаче имущества в собственность не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров.

**Ключевые слова и фразы:** договор ренты; возмездность; отчуждение имущества в собственность; передача имущества; договор купли-продажи.

В соответствии со ст. 583 ГК РФ 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 предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты принадлежит к группе институтов гражданского права, предусматривающих отчуждение имущества за плату или бесплатно. В первом случае имущество отчуждается с условием предоставления в обмен на него не только периодических рентных платежей, но и оплаты его стоимости. Однако более типичным для подавляющего числа случаев рентных отношений представляется отчуждение имущества в собственность плательщика ренты бесплатно с получением взамен переданного имущества только периодических рентных платежей. Тем самым договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам и в этой связи он сходен с договорами займа, купли-продажи, мены и дарения.

Сходство договора ренты с договором займа, прежде всего, обусловлено тем, что оба договора носят возмездный характер. В договоре займа возмездность проявляется в необходимости для заемщика возвратить сумму долга и проценты, а в договоре ренты она выражена в выплате, лишь сходной с процентами. В данном случае сумма, переданная получателем ренты ее плательщику, трансформируется в «проценты», выплата которых осуществляется в указанные в договоре сроки и в установленных им размерах [Цыбулен-

ко, с. 12]. При этом договором может быть предусмотрена выплата бессрочно (имеется в виду постоянная рента) либо на срок жизни рентополучателя (пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением).

От договора дарения договор ренты отличается возмездностью передачи имущества, что обуславливается возможностью лица, произведшего отчуждение имущества в собственность другого, требовать предоставления встречного удовлетворения – рентного дохода [Романец, с. 165].

Указанное свойство договора ренты послужило основанием для признания недействительным договора дарения и направлении дела на новое рассмотрение, поскольку фактически был заключен не договор дарения, а договор пожизненного содержания с иждивением.

Так, Президиум Верховного суда РТ рассмотрел по докладу судьи переданное определением этого же судьи для рассмотрения по существу дело по надзорной жалобе Х-ой на решение Приволжского районного суда г. Казани от 23 мая 2005 года по делу по иску Х-ой к К-ой и М-ой о признании договора дарения квартиры недействительным и вынес Постановление от 16 ноября 2005 года «Дело о признании недействительным договора дарения направлено на новое рассмотрение, поскольку фактически заключен не договор дарения, а договор пожизненного содержания с иждивением, поэтому судебное постановление не может быть признано законным и обоснованным».

Заслушав И-ву, представителя Х-ой, поддержавшую надзорную жалобу; Г-ва, представителя К-ой и М-ой, возражавшего против удовлетворения надзорной жалобы, Президиум установил: Х-на обратилась в суд с иском к К-ой и М-ой о признании договора на передачу жилого помещения – квартиры дома по пр. Победы г. Казани в собственность граждан и дарения указанной квартиры недействительными.

В обоснование иска она указала, что являлась нанимателем спорной квартиры. По просьбе И-ой – матери ответчиц, дала свое согласие на ее жительство в квартире, а затем подписала бумаги якобы на прописку. И-на, пользуясь ее неграмотностью и болезнью, обманным путем, под видом оформления документов на прописку, 4 июля 1995 года оформила договор на передачу жилого помещения в собственность. 14 мая 2003 года И-на оформила договор дарения указанной квартиры на свое имя. Истица подписывала все бумаги, не подозревая обмана со стороны И-ой. В момент совершения указанных сделок Х-на находилась в таком состоянии, что не могла понимать значения своих действий и руководить ими, сделка была совершена под влиянием заблуждения со стороны И-ой. 1 февраля 2004 года И-на умерла. Ее дочери, ответчицы по делу, формально по договору дарения являются наследниками, но от своих долей отказались и заявили, что осуществлять уход за ней не могут, у них есть свои семьи и они живут далеко.

В судебном заседании истица и ее представитель требования уточнили, просили признать И-ну утратившей право пользования жилым помещением вследствие смерти, признать договор дарения квартиры и свидетельство о государственной регистрации права на основании фиктивного договора недействительными, признав истицу собственником указанной квартиры. От иска в части признания недействительным договора на передачу жилого помещения по вышеуказанному адресу в собственность граждан отказались.

Определением суда отказ от иска в этой части судом принят, о чем вынесено определение. Ответчицы иск не признали. Представитель Главного управления Федеральной регистрационной службы по РТ требования не признала. Решением Приволжского районного суда г. Казани от 23 мая 2005 года в удовлетворении иска отказано.

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

В надзорной жалобе Х-на просит отменить решение суда вследствие нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного суда Республики Татарстан дело истребовано в Верховный суд РТ и передано для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции.

Президиум Верховного суда РТ считает судебное постановление, состоявшееся по данному делу, подлежащим отмене.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

Согласно п. 1 ст. 572 ГК РФ 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 настоящего Кодекса.

Согласно п. 1 ст. 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Из материалов дела усматривается, что 14 мая 2003 года между Х-ой и И-ой заключен договор, согласно которому Х-на подарила И-ой однокомнатную квартиру по адресу: г. Казань, пр. Победы.

1 февраля 2004 года И-на умерла.

Наследниками И-ой по закону являются ее дочери К-ва и М-ва.

Свидетельство о праве на наследство по закону от 4 августа 2004 года выдано на имя К-ой, на основании которого за последней зарегистрировано право собственности на вышеуказанную квартиру (л. д. 18).

В надзорной жалобе Х-на указывает, что договор дарения, заключенный между нею и И-ой, содержит

встречные обязательства, а именно, согласно п. 7 договора одаряемая осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию квартиры. Согласно п. 9 договора Х-на зарегистрирована и сохраняет право проживания в данной квартире.

О наличии встречных обязательств по договору пояснили в суде и ответчицы. Ответчица М-ва пояснила, что Х-на предложила ее матери ухаживать за ней, родственники Х-ой не возражали, И-на честно и добросовестно выполняла условия договора, осуществляла уход за Х-ой, ходила с ней на назначенный и плановый прием к врачу, поддерживала чистоту в квартире, своими силами сделала ремонт на кухне, давала деньги на оплату коммунальных услуг.

Аналогичные показания дали ответчица К-ва и свидетель И-на.

Таким образом, доводы истицы, изложенные в надзорной жалобе, о том, что фактически заключен не договор дарения, а договор ренты и пожизненного содержания с иждивением, не опровергнуты, а поэтому судебное постановление не может быть признано законным и обоснованным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении необходимо уточнить требования истицы, выяснить обстоятельства, имеющие значение для дела, проверить доводы сторон, дать им надлежащую оценку и разрешить дело в соответствии с установленными обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь ст. ст. 388, 390 ГПК РФ, Президиум Верховного суда РТ постановил:

Решение Приволжского районного суда г. Казани от 23 мая 2005 года по данному делу отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд в ином составе судей.

Надзорную жалобу Х-ой удовлетворить.

В основе рентных отношений лежат меновые отношения, эквивалентно-товарные встречные предоставления, где подлежащие материальному обмену объекты презюмируются как равноценные, что служит исходным основанием для сторон при заключении договора. Однако, в отличие от договора мены, заканчивающегося передачей имущества, действие договора ренты – длящееся (постоянно или пожизненно) [Золотко, с. 17].

От договоров купли-продажи и мены договор ренты также отличается характером встречного удовлетворения, предоставляемого получателю ренты за отчуждаемое им имущество. По договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар (в том числе проданный с рассрочкой платежа) определенную цену. Аналогично по договору мены взаимное отчуждение товара сторонами осуществляется за определенное, заранее оцененное возмещение. По договору же ренты объем причитающихся получателю рентных платежей является неопределенным, ибо обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента). Отсюда следует и такая особенность договора ренты, как наличие в нем определенного риска, который принимает на себя каждая из сторон.

Этот договор является алеаторным (рисковым), в котором по цели и намерению стороны конечный результат договора, материальная ценность его поставлены в зависимость от события совершенно неизвестного или случайного или только вероятного, так что при заключении его совершенно неизвестно, которая сторона в конечном результате выиграет, получит выгоду.

В рисковом сделке существенно невозможно предугадать не обязательно сам факт наступления события, с которым стороны связывают возникновение или прекращение своих прав и обязанностей, но иногда их характер или время наступления этого события. Так, в договоре пожизненной ренты рисковым является не факт смерти лица, в пользу которого она устанавливается, а время его смерти. Также в отличие, например, от договора купли-продажи, который, по общему правилу, опосредует акт эквивалентного товарообмена, договор ренты сопряжен с риском того, что размер рентных платежей окажется больше или, напротив, меньше стоимости отчужденного под выплату ренты имущества. Считается, что, заключая рентный договор, стороны осознают данное обстоятельство и с ним соглашаются. Поэтому противоречило бы самой сути договора ренты введение в него условия о том, что общий размер рентных платежей, который может быть выплачен получателю ренты, ограничивается стоимостью переданного имущества. Риск также состоит в том, что каждая из сторон может оказаться в положении преждевременного прекращения договора другой стороной, а в пожизненной ренте – по требованию получателя ренты.

Сходство договора ренты с договорами о передаче имущества не превращает рентный договор в их разновидность. Договору ренты присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности среди других гражданско-правовых договоров. Договор ренты приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, которое для последнего нередко является единственным источником получения средств на существование. Возникающие из договора ренты отношения носят длительный, стабильный, а при пожизненной ренте и пожизненном содержании с иждивением – и личный характер.

#### *Список литературы*

- Золотко Н. Договор ренты в гражданском праве России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2002. 26 с.  
Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2001. 450 с.

Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. 1997. № 6. С. 12-13.

### Rent Contract in the System of Obligations Aimed at the Disposal of Property: Theoretical and Practical Aspects

Tokareva K. G.

*Department "Civil and Procedural Law"  
Naberezhnie Tchelni Branch of Kazan Institute of Economics, Management and Law  
TKG81@mail.ru*

**Abstract:** Correlation of rent contract with the other civil law obligations aimed at the disposal of property for alienability is considered in the paper. The conclusion is that rent contract similarity with alienability contract does not make it a variant of alienability contract. Rent contract has the special characteristics concerning its independence among other civil law contracts.

**Key words and phrases:** rent contract; onerousness; alienability; disposal of property; sale contract.

### ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ГОСТИНИЧНОЙ УСЛУГИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Толстова А. Е.

*Кафедра гражданско-правовых дисциплин  
Филиал ФГОУ ВПО «Северо-Кавказская академия государственной службы» в г. Ставрополе  
19690401@mail.ru*

*Статья рекомендована к публикации к. ю. н., доц. Ковязиным В. В. и к. ю. н., доц. Асташкиной Е. Ю.*

**Аннотация:** В статье рассматриваются особенности гостиничной услуги как объекта гражданских правоотношений. Анализируются определения гостиничной услуги, предлагаемые в научной литературе, выводится авторское определение рассматриваемой правовой категории. Выводятся и характеризуются признаки гостиничной услуги.

**Ключевые слова и фразы:** гостиничные услуги; объект гражданских прав; специальные нормативно-правовые акты; критерии качества; производство гостиничной услуги.

Предоставление гостиничных услуг в современном его понимании было известно еще в древнем мире. Люди путешествовали всегда, а с улучшением качества и развитием системы дорог и средств передвижения, развитием городов и торговли число путешествующих возрастало. В России во всех крупных городах к началу XIX в. существовали современные для того периода гостиницы. С 1821 г. действовало Положение, регламентирующее правила содержания гостиниц. Гостиницы предоставляли не только услуги размещения, но и питания с широким набором блюд и напитков. В Москве в 1818 г. гостиниц насчитывалось 7. К началу XX в. в одном только Петербурге гостиниц уже более 320, а в целом по России в 1910 г. было более 4600 гостиниц, и это не считая постоянных дворов и трактиров с номерами [Воронкова, с. 193]. Возрастание количества гостиниц привело к росту конкуренции между ними, что положительно отразилось на качестве гостиничных услуг.

В настоящее время гостиницы предлагают большой выбор услуг, который призван удовлетворить разнообразные потребности своих постояльцев. На современном этапе отмечается углубление специализации гостиниц, образование международных цепей, появление новых гостиниц, внедряются компьютерные технологии для решения различных задач, в том числе и для упрощения процедуры бронирования гостиничного номера.

Соответственно, совершенствуется и содержание гостиничной услуги, которое проявляется в изменении, в том числе качественных характеристик, что требует разработку правового режима гостиничной услуги, развитие правового регулирования отношений, возникающих в связи с предоставлением гостиничной услуги.

Гостиничная услуга – разновидность объекта гражданских прав – услуг, которые были впервые выделены ГК РФ в ст. 128.

Широким понятием услуги охватывается практически любая полезная деятельность: «Услуга – это действие, приносящее пользу другому» [Ожегов, с. 771]. Таким образом, все сводится к двум связанным между собой элементам: цель, которой услуга служит (помощь), «польза»), и средства достижения этой цели – совершение тем, кто предоставляет услугу действия. Услуга характеризуется также как «экономическое благо,