ПОСЛЕДСТВИЯ СМЕРТИ РАТНЫЕ-КРЕДИТОРА И ПОЯВЛЕНИЕ НАСЛЕДНИКОВ

Valeria GORDATI,
Facultatea de Drept

CZU:347.447:347.65/.68 *gordati@bk.ru*

Определение договора ренты содержится непосредственно в нашем законодательстве. Так, согласно ст. 1222 (1) ГК РМ: «Рента учреждается договором, на основе которого одна сторона (рантье-должник) обязуется безвозмездно или возмездно периодически осуществлять выплаты другой стороне (рантье-кредитору)[1].Однако более точное определение договору ренты даёт российский законодатель. Согласно ч. 1 ст. 583 ГК РФ: «По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передаёт другой стороне (плательщику ренты) имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать ему ренту в виде определённой денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме»[2].

Данный договор всегда сопряжён с неким риском, т.е. является алеаторным. Олимпиад Соломонович Иоффе писал, что элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон в договоре ренты, заключается в вероятности того, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное[4, p.152].При заключении договора пожизненной ренты для рантье-должника существуют риски и после смерти рантье-кредитора. На практике существует многочисленное количество случаев, когда появляются наследники умершего или прочие граждане, заявляющие свои права на недвижимость, указанную в качестве предмета договора. Согласно договору пожизненной ренты права на недвижимость переходит к рантье-должнику сразу после смерти рантье-кредитора. Однако наследники имеют возможность заявить о своих правах на имущество путём предъявления доказательств того, что сделка являлась ничтожной.Как правило, наследники оспаривают договор после смерти рентополучателя путём предъявления доказательств о том,

что обязанности, возложенные на рентодателя, были выполнены ненадлежащим образом. В понятие «выплата ренты» входит не только плата денежных средств пожилому человеку, но и оказание определённых услуг.

Согласно положениям ч. 2 ст. 1222 ГК РМ, рента может выплачиваться либо в виде денежной суммы, либо в натуре. Таким образом, при вступлении в данный договор рантье-кредитор может рассчитывать на получение необходимого ухода, помощи в решении каких-либо бытовых вопросов, на оказание медицинской помощи, а также на иные преимущества и помощь, либо на покрытие всех необходимых расходов путём получения соответствующих выплат. На этапе составления договора стороны должны детально обсудить права и обязанности каждого из них, а в случае рентодателя, необходимо чётко изложить в договоре, какие конкретно действия он должен выполнять. В случае рассмотрения спора в суде о ненадлежащем исполнении договора, суд будет толковать условия договора в буквальном смысле[5, p.4].

Немаловажную роль для оспаривания действительности сделки играет такжеустановление факта наличия согласия и выраженной воли обеих сторон. «Согласием является выраженное волеизъявление лица совершить сделку» - ст. 312 (1) ГК РМ. Формулировка «выраженное волеизъявление» подразумевает, что лицо каким бы то ни было способом высказало или выразило свою волю какими-либо внешними проявлениями (словами, договором). Здесь также существует вероятность того, что лицо хотя и выражает свою волю, однако в силу своей недееспособности не способно ясно осознавать характер и последствия своих действий. Согласие является действительным, если оно исходит от лица, находящегося в здравом уме, выражено с намерением создать юридические последствия и не содержит в себе порока воли (ст. 312 (2) ГК РМ).Если рента требует нотариального удостоверения, то согласно ст. 13 (2) Закона РМ о нотариальной процедуре: «Нотариус должен удостовериться в том, что заявитель нотариального акта способен прямо выражать свое согласие, осознавать свои действия и руководить ими, в состоянии оценить юридические последствия запрошенного нотариального акта и своих действий в момент совершения акта»[3]. Так, довольно часто недобросовестные лица предпринимают попытки заключить

договор с недееспособными пожилыми людьми, которые в силу своего возраста утратили способность мыслить ясно.

Есть ещё одна зацепка – признание сделки недействительной в следствие несоблюдения надлежащей формы договора. Однаконаш законодатель прямо указывает на то, что договор требует нотариально удостоверенной формы в случае выплаты ренты в будущем (ст. 1224 ГК РМ). Кроме того, на практике встречаются случаи, когда выясняется, что при жизни рантье-кредитора, он рассчитывал не на тот объем и характер услуг, которые впоследствии оказывались ему плательщиком ренты. Здесь имеет место несоответтвие воли и волеизъявления самого рантье-кредитора, что приводит к несоблюдению другой стороной своих обязанностей.

Таким образом, существуют различные способы для отмены договора ренты, поэтому рантье-должник должен конкретно прописать свои обязанности в договоре, чтобы в последующем иметь возможность защитить свои права в судебной инстанции.

Библиография:

1. Гражданский кодекс Республики Молдова № 1107 от 06-06-2002**.** Опубликован : 22-06-2002 в MonitorulOficial № 82-86 статья № 661. Повторно опубликован на основании Закона Республики Молдова № 133 от 15.11.2018 г.– Официальный монитор Республики Молдова, 2018 г., № 467-479, ст.784. Повторно опубликован Monitorul Oficial al Republicii Moldova №66-75 от 01.03.2019, ст.132.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022). [Citat 2 februarie 2022]. Disponibil: https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-2/
3. Закон № 246от 15-11-2018о нотариальной процедуре**.** Опубликован: 01-02-2019 вMonitorulOficial al Republicii Moldova № 30-37 статья № 89**.**
4. ИОФФЕ О.С. Обязательственное право. Москва: Юридическая литература, 1975. 466 с. [Citat 22 ianuarie 2022]. Disponibil:https://private-right.ru/wp-content/uploads/Иоффе-О.С.-Обезательственное-право.pdf

5. ПОБЕГАЙЛОВ О.А., доцент кафедры организации строительства Ростовского государственного строительного университета; Стерехова Н. В.,старший препадователь, Майкопский государственный технологический университет. Правовые проблемы ренты недвижимости. [Citat 10 februarie 2022]. Disponibil: https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-problemy-renty-nedvizhimosti

Recomandat
Natalia CHIBAC, dr. în drept, lector univ.