

Понятие договора мены

п. 1 ст. 567 ГК

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой

консенсуальный

взаимный

возмездный

Согласно договору мены один к передаёт другому контрагенту один товар в обмен на другой в собственность. Также договор мены иногда называют бартером. При осуществлении такого договора каждая из сторон признаётся одновременно продавцом передаваемого товара и покупателем принимаемого ею в обмен товара. К договору мены в соответствии с п. 2 ст. 567 применяются правила о купле-продаже, если это не противоречит нормам гл. 31 ГК РФ, регламентирующим обязательства, возникающие из договора.

Договор мены имеет некоторые специфические черты, которые вытекают из его сущности. Так, поскольку в согласии с ним не происходит уплаты денег за приобретаемый товар, сторонами в договоре может не указываться цена обмениваемых товаров. В таких случаях эти товары именуется равноценными, если другое не вытекает из договора, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности. В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором. По общему правилу право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

Понятие договора дарения

Договор дарения - гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать определенное имущество другой стороне (одаряемому) либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности (ст. 572 ГК РФ).



Существенное условие договора – предмет.

ВИДЫ: Данный договор - **безвозмездный**, так как даритель не получает встречного имущественного предоставления от одаряемого. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением и к нему применяются правила, предусмотренные п. 2 ст. 170 ГК РФ о притворной сделке, совершенной с целью прикрыть другую сделку, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду (о купле-продаже, мене и т. п.). Поскольку у одаряемого обязанностей из договора не возникает, договор является **одностороннеобязывающим**.

- Кроме того, договор дарения может быть **реальным** или **консенсуальным**.
- Во втором случае имеет место обещание дарения в будущем, которое должно быть ясно выражено (т. е. содержать намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности) и сделано в надлежащей форме.
- Договор дарения может быть **условной сделкой**, если имеет место его **пожертвование**, т. е. дарение вещи или права с условием использования в общепользованных целях (ст. 582 ГК РФ).



Составление **договора дарения** требует согласия обеих сторон.



ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ПО ГК РФ (гл. 32)



Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

ФОРМА ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ

Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено **устно**. Передача дара осуществляется посредством его вручения, символической передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

Договор дарения движимого имущества **должен быть совершен в письменной форме** в случаях, когда:

дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает три тысячи рублей;

договор содержит обещание дарения в будущем.

Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.



Запрещение дарения

- Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает трех тысяч рублей:
- 1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
- 2) работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- 3) лицам, замещающим государственные должности РФ, государственные должности субъектов РФ, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
- 4) в отношениях между коммерческими организациями.

Ограничение дарения

- Юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости.
- 2. Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности.
- 3. Дарение принадлежащего дарителю права требования к третьему лицу либо дарение посредством перевода дарителем на себя долга одаряемого перед третьим лицом осуществляется с соблюдением требований закона о цессии или делегации.
- 4. Дарение посредством исполнения за одаряемого его обязанности перед третьим лицом осуществляется с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 статьи 313 ГК РФ
- 5. Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.



Отмена Дарения

одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения

если обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты

По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в нарушение положений закона о несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица несостоятельным (банкротом).

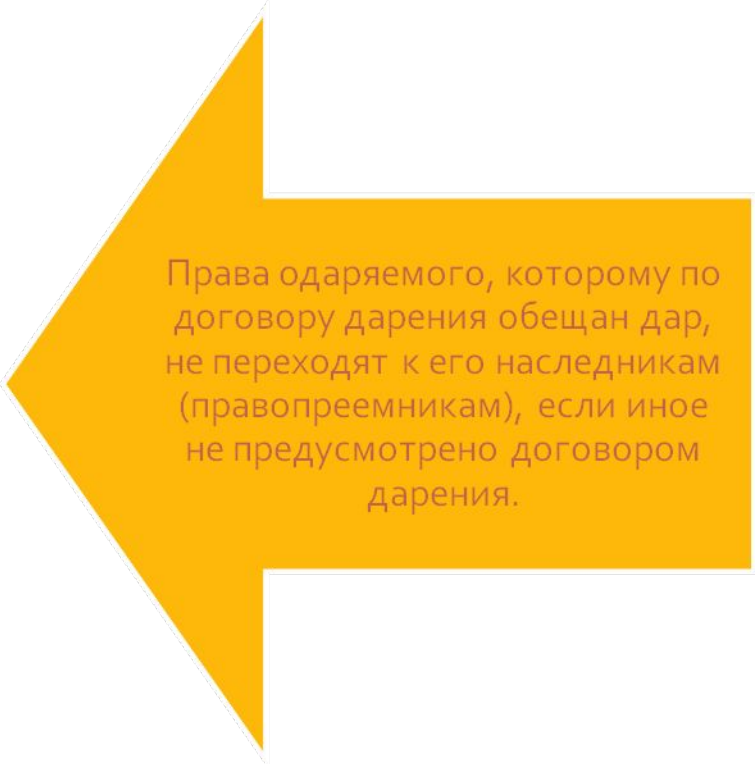
В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

Отказ от исполнения договора дарения (даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право либо освободить одаряемого от имущественной обязанности)


после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни

одаряемый совершил покушение на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения

Правопреемство при обещании дарения



Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.



Обязанности дарителя, обещавшего дарение, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях.

Пожертвования могут делаться гражданам, медицинским, образовательным организациям, организациям социального обслуживания и другим аналогичным организациям, благотворительным и научным организациям, фондам, музеям и другим учреждениям культуры, общественным и религиозным организациям, иным некоммерческим организациям в соответствии с законом, а также государству и другим субъектам гражданского права. Пожертвование имущества гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. При отсутствии такого условия пожертвование имущества гражданину считается обычным дарением.

Юридическое лицо, принимающее пожертвование, должно вести обособленный учет всех операций по использованию пожертвованного имущества.

Если использование пожертвованного имущества в соответствии с указанным жертвователем назначением становится вследствие изменившихся обстоятельств невозможным, оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица - жертвователя по решению суда.

Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением, дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

К пожертвованиям не применяются нормы о правопреемстве и отмене дарения.



Пожертвование

Договор ренты

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 ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.



Договор ренты является

реальный

односторонний

возмездный



Разновидности ренты	Соответствующий договор
Постоянная рента	Договор постоянной ренты
Пожизненная рента	Договор пожизненной ренты
	Договор пожизненного содержания гражданина с иждивением

Существенные условия договора

Постоянная рента

- **Предмет** (имущество и рента)
- **Цена** ренты (п.1 ст.583)
- При передаче движимого имущества – способ **обеспечения исполнения рентных платежей**(п.2 ст.587 ГК РФ)

ПЖ и ПЖС

- **Предмет** (имущество и рента)
- Для **ПЖ** - при передаче движимого имущества – способ **обеспечения исполнения рентных платежей**(п.2 ст.587 ГК РФ)
- Для **ПЖС** – **стоимость** всего объема **содержания** (п.2 ст.602)



Предмет всех рентных договоров

- **Имущество и рента (рентный платеж)**
- **Имущество:**
- **ПР и ПЖ – любое имущество**(в т.ч. имущественные права)
- **ПЖС – только недвижимость**(п.1 ст.601)
- **Рента:**
- **ПР - форма ренты – деньги, вещи, работы, услуги**(п.1 ст.590),
- **ПЖ – только денежная форма рента**(п.1 ст.597),
- **ПЖС – натуральная форма** обеспечения потребностей (стоимость обеспечения фиксируется в деньгах)(ст.602)



Постоянная рента (срок действия договора не ограничен каким-либо периодом времени). Предметом договора постоянной ренты может быть, как движимое, так и недвижимое имущество. Платежи устанавливаются, как правило, в денежной форме, однако допускается выплата ренты путём предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты¹. Не исключается установление и смешанной формы ренты, сочетающей в себе выплату денег и предоставление содержания в натуре. Размер рентных платежей устанавливается по соглашению сторон, но не должен быть менее одной величины прожиточного минимума в на месяц. Рента выплачивается постоянно, с определённой периодичностью, как правило, если иное не предусмотрено договором, в конце каждого календарного квартала. Получателем постоянной ренты может быть физическое лицо, а также некоммерческая организация в соответствии с её правоспособностью. Плательщиком ренты может быть любое сделкоспособное физическое или юридическое лицо.



Обязательство по выплате постоянной ренты может быть прекращено по соглашению сторон, а также по иным общим основаниям, за исключением исполнения которое невозможно ввиду бессрочного характера данного обязательства. В частности, получатель ренты может отказаться от получения рентных выплат (прощение долга); при этом, если рента была установлена в его пользу другим лицом, то право получения ренты переходит к этому лицу. Специальными основаниями прекращения могут быть:

- Переход права требования постоянной ренты к лицу, которое в силу закона не может выступать получателем ренты.

- Выкуп ренты.



Рентный должник вправе в любой момент отказаться от дальнейшей выплаты ренты путём её выкупа, то есть передачи рентному кредитору выкупной цены, заранее определенной в договоре. Если имущество под выплату ренты было отчуждено за плату и в договоре отсутствует условие о выкупной цене, то выкуп ренты осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме ренты, подлежащей выплате. При этом в состав выкупной цены не включается стоимость имущества, переданного под выплату ренты, так как рентный кредитор произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене. Если же имущество под выплату ренты было отчуждено безвозмездно, то в выкупную цену включается стоимость этого имущества. О выкупе ренты её плательщик обязан заявить в письменной форме не позднее, чем за три месяца до приостановления рентных выплат, если иное не установлено договором. И если договором не предусмотрен иной порядок выкупа, обязательство по выплате ренты будет считаться прекращённым только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты.

Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика ренты от права на её выкуп ничтожно. Закон допускает лишь одно ограничение права выкупа ренты - оно заключается в том, что соответствующее право не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора



В некоторых случаях рентный должник обязан произвести выкуп ренты по требованию рентного кредитора:

- Просрочка выплаты ренты более чем на один год (если иное не предусмотрено договором).
- Нарушение обязательства по обеспечению выплаты ренты.
- Признание плательщика ренты неплатежеспособным либо возникновение иных обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором.
- Поступление недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, в общую собственность или раздел этого имущества между несколькими лицами.
- Иные обстоятельства, предусмотренные договором.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни

гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты, либо расторжения договора и возмещения убытков. Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором по





Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ и изменяется с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума.

Если иное не предусмотрено договором, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами о пожизненном содержании с иждивением.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте РФ указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по РФ.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены, при этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Прекращение пожизненного содержания с иждивением

- Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.
- При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 ГК РФ. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

