Содержание

Введение

1. Общие положения договора ренты

2. Постоянная рента

3. Пожизненная рента

4. Пожизненное содержание с иждивением

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Появление частной собственности на недвижимость и высокие цены на нее, а также нестабильная экономическая обстановка в нашем государстве, приведшая к обнищанию пожилой части населения страны, дали благоприятную почву для широкого распространения договоров ренты.

Существует три вида договоров ренты: постоянная рента, пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением.

Данные разновидности ренты имеют свои особенности, общими же для всех являются основные положения о том, что одна сторона договора (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 (ст. 583 ГК РФ).

Для всех договоров ренты обязательно нотариальное удостоверение. Если по договору передается недвижимое имущество, договор должен быть зарегистрирован в Комитете по регистрации прав на недвижимо имущество и сделок с ним.

В данной работе мы рассмотрим общие положения, характеризующие договор ренты, а также особенности каждого вида договора ренты.

**1. Общие положения договора 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 ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

***Виды ренты:***

постоянная — выплачивается бессрочно;

пожизненная — выплачивается на срок жизни получателя;

содержание с иждивением — пожизненная рента с условием об иждивении.

Имущество в собственность может отчуждаться за плату или бесплатно. Если имущество передается за плату, к договору применяются правила о купле-продаже, если бесплатно — о дарении.

Договор ренты заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Если предметом договора является недвижимое имущество, то он также подлежит государственной регистрации.

Существенным условием договора ренты при передаче движимого имущества или денег является обязанность плательщика предоставить обеспечение исполнения своего обязательства (залог, поручительство, банковская гарантия и др.) либо застраховать риск ответственности в пользу получателя за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства. При нарушении данной обязанности или в случае утраты обеспечения получатель ренты вправе расторгнуть договор и требовать возмещения убытков.

При заключении договора ренты имущество, переданное по договору, не выбывает из имущественного оборота. Собственник вправе отчуждать его без согласия получателя ренты, исключением является необходимость согласия получателя по договору пожизненного содержания с иждивением. Вместе с отчуждаемым имуществом к третьему лицу переходит и обязанность уплачивать ренту. Если законом или договором не предусмотрено иное, первоначальный плательщик ренты несет субсидиарную ответственность перед получателем ренты при отчуждении собственности.

Получатель ренты, передавший в собственность плательщика земельный участок или иное недвижимое имущество, приобретает на него право залога, даже если данное условие не предусмотрено договором.

При просрочке выплат плательщиком ренты он обязан уплатить проценты за пользование чужими денежными средствами. Размер процентов определяется учетной ставкой Банка России, если иной размер не предусмотрен договором.[[1]](#footnote-1)

***Реклама услуг по заключению договоров ренты, в том числе договора пожизненного содержания с иждивением***

1. Реклама услуг по заключению договоров ренты, в том числе договора пожизненного содержания с иждивением, не должна содержать:

1) выражение благодарности физическими лицами, заключившими такие договоры;

2) утверждение о том, что заключение таких договоров имеет преимущества перед завещанием жилого помещения или иного имущества;

3) осуждение членов семьи и близких родственников потенциального потребителя таких услуг, якобы не заботящихся о нем;

4) упоминание о подарках для физических лиц, принявших решение о заключении договоров ренты с рекламодателем или другим лицом.

2. В случае, если рекламодатель является посредником при заключении договоров ренты, в том числе договора пожизненного содержания с иждивением, реклама услуг по заключению таких договоров должна содержать указание на то, что плательщиком ренты по таким договорам будет другое лицо.[[2]](#footnote-2)

# 2. Постоянная рента

***Получатель постоянной ренты***

1. Получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

2. Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться лицам, указанным в пункте 1ст. 589 ГК РФ, путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.[[3]](#footnote-3)

***Форма и размер постоянной ренты***

1. Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.

Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

2. Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.[[4]](#footnote-4)

***Сроки выплаты постоянной ренты***

Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.[[5]](#footnote-5)

***Право плательщика на выкуп постоянной ренты***

1. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

2. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

3. Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.[[6]](#footnote-6)

***Выкуп постоянной ренты по требованию получателя ренты***

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

* плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
* плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (статья 587[[7]](#footnote-7));
* плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
* недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
* в других случаях, предусмотренных договором.

***Выкупная цена постоянной ренты***

1. Выкуп постоянной ренты в случаях, предусмотренных статьями 592 и 593 ГК, производится по цене, определенной договором постоянной ренты.

2. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.

3. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным пунктом 3 статьи 424 ГК. ***Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты***

1. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

2. При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

#

# 3. Пожизненная рента

***Получатель пожизненной ренты***

1. Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

2. 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.

3. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.[[8]](#footnote-8)

***Размер пожизненной ренты***

1. Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.

2. Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом, а в случаях, предусмотренных статьей 318[[9]](#footnote-9) ГК, подлежит увеличению.[[10]](#footnote-10)

***Сроки выплаты пожизненной ренты***

Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.[[11]](#footnote-11)

***Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты***

1. В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 ГК, либо расторжения договора и возмещения убытков.

2. 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.[[12]](#footnote-12)

***Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты***

Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты.[[13]](#footnote-13)

**4. Пожизненное содержание с иждивением**

***Договор пожизненного содержания с иждивением***

1. 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).

2. К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.[[14]](#footnote-14)

***Обязанность по предоставлению содержания с иждивением***

1. 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.

2. В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

3. При разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

***Замена пожизненного содержания периодическими платежами***

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.

***Отчуждение и использование имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания***

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.

***Прекращение пожизненного содержания с иждивением***

1. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

2. 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 настоящего Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

# Заключение

Одно из существенных новшеств современного российского законодательства - рента. Рента представляет собой вид регулярного дохода, не требующий от получателя осуществления трудовой, предпринимательской или иной деятельности, а основанный непосредственно на передаваемом в собственность плательщика имуществе.

Договоры ренты - это двусторонние договоры, сторонами которых выступают плательщик ренты и получатель ренты. Согласно ст. 583 ГКРФ рента- это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество. Договор ренты подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Под выплату ренты может быть передано любое имущество, в том числе и деньги. В соответствии со ст. 584 ГК РФ рентные договоры, согласно которым под выплату ренты передается недвижимость, подлежат государственной регистрации. Различают постоянную и пожизненную ренту. Постоянную ренту могут получать граждане и некоммерческие организации, право на получение постоянной ренты может быть унаследовано, уступлено или получено в порядке правопреемства согласно п. 2 ст. 589 ГК РФ.

Получателем пожизненной ренты могут быть только граждане, этот вид ренты не наследуется, обязательства по ее выплате прекращаются со смертью получателя ренты (ст. 596 ГК РФ). Гибель или случайное повреждение переданного имущества не освобождают плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (ст. 600 ГК РФ).

Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением. Иначе говоря, договор пожизненного содержания с иждивением - одна из разновидностей договоров ренты, его правовое регулирование осуществляется гл. 30 "Купля-продажа" и гл. 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением" ГК РФ. По договору пожизненного содержания получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГКРФ), может быть передана и доля в праве общей собственности на нее (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены сохранением права пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, или предоставлением плательщиком ренты другого жилья. Одним из существенных условий договора является стоимость всего объема содержания, что должно составлять в месяц не менее двух установленных законом минимальных размеров оплаты труда (п. 2 ст. 602 ГК РФ).

Допускается установление ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором ренты. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты или содержания с иждивением (п. 2 ст. 596 ГК РФ).
Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен (п. 3 ст. 596 ГК РФ). Моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является дата государственной регистрации. Если после нотариального удостоверения, но до государственной регистрации договора получатель ренты скончается, то данный договор ничтожен и не подлежит регистрации, соответственно, не может быть зарегистрировано и право собственности плательщика ренты. Напомним, что заявления о регистрации сделки должны быть поданы обеими сторонами - и плательщиком, и получателем ренты.

Отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено за плату (ст. 585 ГК РФ): помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания), плательщик ренты должен уплатить получателю ренты определенную договором сумму. В этом случае передача недвижимости осуществляется по передаточному акту (если договором не предусмотрен иной порядок).

**Список использованных источников**

1. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧАСТЬ ВТОРАЯ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 06.12.2007) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.02.2008)

2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 13.03.2006 N 38-ФЗ (ред. от 13.05.2008) "О РЕКЛАМЕ" (принят ГД ФС РФ 22.02.2006) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.07.2008)

3. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. — М.: ЗАО Юстицин-форм, 2008. — 560 с.

1. Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор Гражданское право России: Учебник для вузов. — М.: ЗАО Юстицин-форм, 2008. — 560 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Статья 30 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА от 13.03.2006 N 38-ФЗ (ред. от 13.05.2008) "О РЕКЛАМЕ" (принят ГД ФС РФ 22.02.2006) (с изм. и доп., с 01.07.2008) [↑](#footnote-ref-2)
3. Статья 589 «Получатель постоянной ренты» ГК РФ [↑](#footnote-ref-3)
4. Статья 590. Форма и размер постоянной ренты ГК РФ [↑](#footnote-ref-4)
5. Статья 591. Сроки выплаты постоянной ренты ГК РФ [↑](#footnote-ref-5)
6. Статья 592. Право плательщика на выкуп постоянной ренты ГК РФ [↑](#footnote-ref-6)
7. При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора. [↑](#footnote-ref-7)
8. Статья 596. Получатель пожизненной ренты ГК РФ [↑](#footnote-ref-8)
9. Сумма, выплачиваемая по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина: в возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью, по договору пожизненного содержания и в других случаях - индексируется с учетом уровня инфляции в порядке и случаях, которые предусмотрены законом. (в ред. Федерального закона от 26.11.2002 N 152-ФЗ) [↑](#footnote-ref-9)
10. Статья 597. Размер пожизненной ренты ГК РФ [↑](#footnote-ref-10)
11. Статья 598. Сроки выплаты пожизненной ренты ГК РФ [↑](#footnote-ref-11)
12. Статья 599. Расторжение договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты [↑](#footnote-ref-12)
13. Статья 600. Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты [↑](#footnote-ref-13)
14. Статья 601. Договор пожизненного содержания с иждивением [↑](#footnote-ref-14)