#### Содержание

Введение

1. Понятие и классификация договора ренты. Понятие и клас-сификация договора постоянной ренты

2. Элементы договора постоянной ренты

3. Содержание договора постоянной ренты (права и обязан-ности)

4. Ответственность сторон по договору постоянной ренты

5. Прекращение договора постоянной ренты

Заключение

Список литературы

Приложение

#### 

#### Введение

Актуальность темы курсовой работы. Слово «рента» в современном языке имеет два значения: во-первых, - это определенный доход с капитала, имущества или земельного участка, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности, а во-вторых, - это определенная ежегодная сумма, уплачиваемая страховым обществом застраховавшемуся.

Термин и обозначаемое им понятие зародились еще в древнем Риме. В переводе с латинского reddita, означает отданная (в кратком словаре иностранных слов - возвращенная, оплаченная). Это слово укоренилось во многих языках - французском (rente), немецком (rente), английском (rent).

Переход России к рыночным отношениям, ниспровергшим принцип недопустимости ростовщичества, предопределил появление в новейшем гражданском законодательстве института договора ренты. Данный институт нашел свое закрепление в гл. 33 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ).

Данный термин употреблялся до недавнего времени в основном как экономическое понятие. С принятием ГК отношения, обозначаемые этим термином, приобрели и правовой характер. Потому следует различать ренту как экономическую категорию и как юридическое понятие. Как юридическое понятие этот термин употребляется в более узком понимании и по существу отождествляется с договором ренты, таким образом, имея в виду лишь одно значение данного слова - доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

В наше время рента стала способом "обменять квартиру на обеспеченную старость". Пожилые люди, для которых выдаваемая государством пенсия в итоге не смогла стать источником. Не решившись продать квартиру в городе и переехать в пригород, чтобы на разницу в цене городской и загородной недвижимости можно было жить несколько лет, владельцы недвижимости.

Кроме того, участниками договоров ренты становятся и молодые семьи, которые не в состоянии приобрести отдельное собственное жилье, но готовы оказывать материальную и иную помощь собственникам жилья.

Договор ренты выгоден обеим сторонам сделки, так как собственник жилья получает материальное вознаграждение и иную помощь от плательщика ренты, а плательщик ренты получает недвижимое имущество с рассрочкой платежа и иногда отсрочкой вселения.

Рента в России является также одним из достаточно "удобных" способов решить вопрос передачи недвижимости по наследству. Это связано с тем, что при оформлении договора ренты "наследник" должен будет заплатить нотариусу 0,5% от балансовой стоимости квартиры, притом, если оформлять недвижимость как наследство, налоги превысят 3%.

В науке гражданского права институт договора ренты в целом пока не подвергался детальному исследованию. Поэтому в настоящее время рентные отношения требуют всестороннего изучения на новом уровне с учетом практики применения новейшего законодательства о договоре ренты. Многие аспекты договора в ряде случаев нуждаются в развитии и совершенствовании, в научном обосновании.

Объектом исследования в настоящей работе являются общественные отношения, складывающиеся в результате заключения договора ренты.

Предметом исследования являются соответствующие нормы действующего гражданского законодательства, прежде всего содержащиеся в ГК РФ.

Цель настоящего исследования состоит в том, чтобы, опираясь на действующее законодательство, сложившиеся в теоретической литературе воззрения провести анализ правового регулирования рентных отношений и выявить сущность и специфику договора постоянной ренты.

Во исполнение данной цели ставятся следующие задачи:

1.Проанализировать понятие ренты и рентных отношений.

2. Изучить права и обязанности сторон договора постоянной ренты.

3. Рассмотреть содержание договора постоянной ренты.

4. Показать ответственность сторон по договору постоянной ренты.

5. Исследовать порядок прекращения договора и признания его недействительным.

#### 

#### 1. Понятие и классификация договора ренты. Понятие и классификация договора постоянной ренты

Рента относится к группе институтов гражданского права, связанных с отчуждением (за плату или бесплатно) имущества, которое обеспечивает регулярный гарантированный доход, получаемый лицом в обмен на отчуждение имущества, сопряженный с риском и неопределенностью размера ренты в силу длительности выплаты рентных платежей.

Легальное определение договора ренты дано в п. 1 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 предоставления средств на его содержание в иной форме.

В соответствии со ст.423 ГК договор ренты является возмездным договором, в котором исполнение обязанностей одной стороной сопровождается платой или иным встречным предоставлением. Встречное предоставление за исполнение другой стороной обязанности может быть уплатой денег, передачей имущества, выполнением работы, оказанием услуги. Деньги используются в качестве общего эквивалента в возмездном договоре.

Виды договоров ренты. Классификация договоров ренты дана в п.2 ст.583 ГК РФ: 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.

Главным признаком постоянной ренты является бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты. Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя.

Получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации (общественные и религиозные организации, различные благотворительные, культурные, образовательные и иные фонды и т. п.), если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п.1 ст. 589 ГК РФ).

Получателями постоянной ренты могут выступать лишь собственники имущества, переданного под выплату ренты, но не лица, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

Некоммерческие организации, созданные на определенный срок или существующие до момента достижения определенных целей, закрепленных в учредительных документах, не могут быть получателями постоянной ренты, так как они не могут вступать в бессрочные отношения, а бессрочность, как было нами показано, является одним из главных признаков постоянной ренты.

Такие некоммерческие организации как учреждения, по общему правилу, не могут быть получателями постоянной ренты, потому что закон (п.1 cт.289 ГК РФ) запрещает им отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете.

Но те же учреждения могут быть получателями постоянной ренты в случаях, когда они будут отчуждать под выплату ренты то имущество, которое они приобрели за счет разрешенной им приносящей доход деятельности и которым они вправе самостоятельно распоряжаться (п.2 ст.298 ГК РФ).

Получателями постоянной ренты не могут быть коммерческие юридические лица. Этот запрет объясняется тем, что их деятельность - предпринимательская, неразрывно связанная с оборотом имущества - несовместима с положением рантье, "живущего на доход, в создание которого он не вовлечен"[[1]](#footnote-1). Данное ограничение объясняется и экономической сущностью ренты: рента как экономическое явление всегда представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

Другим признаком договора постоянной ренты является возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц. Права получателя постоянной ренты могут быть переданы гражданам, а также некоммерческим организациям, имеющим право быть получателями постоянной ренты.

Возможность передачи прав получателя ренты в результате уступки требования и возможность их перехода по наследству или в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц может быть запрещена законом или договором (п.2 ст.589 ГК РФ).

Здесь следует иметь в виду, что при любых обстоятельствах запреты на передачу прав или на их переход, введенные в договор соглашением сторон или предусмотренные в законе, не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера.

Поэтому невозможно одновременно включить в договор о постоянной ренте условия о запрете гражданину передавать права получателя постоянной ренты и о том, что эти права не могут перейти к другим лицам в порядке наследования. Если подобное допустить, постоянная рента трансформируется в пожизненную, а плательщик ренты окажется связанным лишь на период жизни гражданина - получателя постоянной ренты.

Форма и размер постоянной ренты определяется правилами ст.590 ГК РФ. Размер рентных платежей является существенным условием договора постоянной ренты, что объясняется рисковым характером такого соглашения, и должен быть определен сторонами в договоре.

В целях защиты интересов получателя постоянной ренты законом установлено, что, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда (п.2 ст.590 ГК РФ).

Основной формой рентных платежей при постоянной ренте является денежная.

Вместе с тем, договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей (недвижимые и движимые вещи, неделимые вещи, сложные вещи, главная вещь и принадлежность, плоды, продукция и доходы, животные, валютные ценности, ценные бумаги), выполнения работ (изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику) или оказания услуг (услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию), соответствующих по стоимости денежной сумме ренты (п.1 ст.590 ГК РФ).[[2]](#footnote-2)

При этом выплата и получение ренты в иностранной валюте допустимы только с соблюдением правил и ограничений, содержащихся в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле.

Во всех случаях, даже если стороны договорились о выплате постоянной ренты путем выполнения работ или оказания услуг, размер ренты должен быть выражен в договоре в определенной денежной сумме. В противном случае будет затруднительно, в частности, определить размер ответственности плательщика за просрочку выплаты ренты.

По соглашению сторон в договоре может быть предусмотрена смешанная форма выплаты постоянной ренты - частично деньгами, а частично вещами, работами и услугами.

По общему правилу размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом МРОТ. Однако в договоре постоянной ренты стороны могут предусмотреть иную пропорцию изменения размера ренты либо вовсе исключить возможность такого изменения.

#### 

#### 2. Элементы договора постоянной ренты

Прежде всего, как и заем, рента - реальный договор. Этот договор начинает действовать с момента, когда получатель ренты передает плательщику ренты в собственность соответствующее имущество. Само соглашение о ренте до передачи имущества никаких правовых последствий не влечет.[[3]](#footnote-3)

Субъекты договора ренты. Таковыми являются: получатель ренты (рентный кредитор) - лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты), и плательщик ренты (рентный должник) - лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту).

На вопрос о том, кто может быть получателем и кто - плательщиком ренты, в законе нет прямого ответа. Поэтому круг лиц, которые вправе стать сторонами такого договора, следует определять исходя из системного анализа норм общей части гражданского законодательства и непосредственно норм гл. 33 ГК РФ.

Круг возможных получателей ренты (рентных кредиторов) определяется законодателем двумя способами. Называя ренту пожизненной или установленной на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением, законодатель определенно говорит, что получателями ренты в договоре пожизненной ренты и его разновидности - договоре пожизненного содержания с иждивением - в силу самой сущности этих договоров могут быть только граждане. Иной способ - это прямое предписание нормы права.

В п.1 ст. 589 ГК РФ указано, что получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Плательщиками ренты (рентными должниками) могут быть любые граждане, юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты[[4]](#footnote-4).

Но следует иметь в виду, что сама способность субъекта выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты, является свойством фактического порядка и определяется в период заключения договора и служит для получателя ренты основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным субъектом. Вместе с тем, эта способность может определяться и юридическими критериями (например, в случаях, когда уставом юридического лица запрещена возможность заключения договоров ренты).

Предмет договора ренты. Предмет договора ренты определен законодателем весьма обобщенно: указано, что получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество (п.1 ст.583 ГК РФ). Точно назван лишь предмет договора ренты с условием пожизненного содержания с иждивением - предметом такого договора является недвижимое имущество (п. 1 ст.601 ГК РФ).

Конкретный состав и виды имущества, которое может служить предметом договоров постоянной и пожизненной ренты, могут быть определены только путем доктринального толкования действующих норм гражданского законодательства с учетом тенденций правоприменительной практики.

В силу ст.128 ГК РФ под понятие "имущество" подпадают вещи, включая антиквариат, денежные суммы, частные коллекции картин, посуда, мебель, изделия из драгоценных металлов и драгоценных камней, а также квартиры, жилые дома, дачи, гаражи, ценные бумаги. В соответствии со смыслом п. 1 ст.583 ГК РФ получатель ренты передает плательщику ренты имущество в собственность. Следует учитывать, что, согласно господствующей в науке континентального гражданского права доктрине, объектом права собственности могут быть только индивидуально-определенные вещи.

Вследствие сказанного предметом договора ренты, бесспорно, могут быть вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги. Безналичные же деньги, являющиеся по своей природе не вещами, а правами требования, "бездокументарные ценные бумаги", представляющие собой особый способ фиксации прав, равно как и иные имущественные права не могут быть объектами права собственности, а соответственно предметом договора ренты. В частности нельзя передать под выплату ренты долю в праве общей собственности на имущество.

По этой же причине не могут быть предметом договора ренты работы, услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, нематериальные блага.

Различия правового режима имущества, которое может быть предметом договора аренды, предопределяют особенности порядка передачи (отчуждения) такого имущества под выплату ренты. Так, возмездное отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества потребует соблюдения предусмотренного в ст. 556 ГК РФ порядка передачи недвижимого имущества во исполнение договора продажи недвижимости; отчуждение под выплату ренты ценных бумаг потребует соблюдения предписаний ст. 146 ГК РФ о порядке передачи прав по ценной бумаге и т. д.

При передаче получателем ренты плательщику ренты денежных средств под выплату ренты заключается договор, сходный с договором займа. Но он имеет существенное отличие от последнего: на плательщика ренты не может быть возложена обязанность по возврату получателю ренты полученных от него в собственность денежных средств.

#### 

#### 3. Содержание договора постоянной ренты (права и обязанности)

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (ст.422 ГК).

В соответствии со ст. 421 ГК к элементам договора относятся его условия, права и обязанности сторон.

Императивная норма предписывает определенную форму договору ренты (подлежит обязательному нотариальному удостоверению).

Содержание договора как сделки (юридического факта) образуют его условия. Согласно ст.432 ГК существенными являются условия, необходимые и достаточные для того, чтобы договор считался заключенным.

Предмет является существенным условием всех договоров. Отсутствие соглашения по существенным условиям означает, что договор является незаключенным.

В договоре постоянной ренты должно быть отражено: (см.Приложение ).

* обязательство получателя ренты передать свое имущество за плату или бесплатно в собственность другой стороне;
* обязательство плательщика ренты систематически выплачивать платежи получателю на протяжении времени действия договора;
* размер ренты и обеспечение выплат;
* сроки выплаты рентных платежей;
* условия расторжения договора;
* иные условия.[[5]](#footnote-5)

Рентные платежи представляют непрерывный рассроченный доход их получателя. В договоре ренты имеет место риск преждевременного его прекращения для обеих сторон. Договор ренты, напоминающий договор мены, отличается от нее тем, что договор мены завершается передачей в собственность имущества каждой из сторон, чего не происходит по договору ренты.

Обязательным и существенным условием договора является такое, которое устанавливает обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения обязательства или застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение обязательства или ненадлежащее его исполнение.

Таким образом, стороны сами определяют способ обеспечения рентных платежей и фиксируют его в договоре.

Это условие договора ренты специально оговорено законодателем, является существенным и обязательным. В случае невыполнения плательщиком ренты обязанностей по обеспечению рентных выплат, в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по независящим от получателя ренты обстоятельствам, он вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора. Кроме того, за просрочку рентных платежей закон предусматривает уплату процентов.

В соответствии со ст.584 ГК РФ независимо от вида и стоимости передаваемого плательщику имущества договор ренты (единственный договор, для которого установлено это обязательное правило) подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Из приведенной нормы следует, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то такой договор будет считаться недействительной сделкой в силу п.1 ст.165 ГК РФ с возвращением сторон в прежнее положение. В рассматриваемом случае это означает передачу плательщиком ренты ее пользователю соответствующего имущества обратно.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, заключенную с нарушением требования о нотариальном удостоверении, суд может по требованию стороны, исполнившей сделку, признать ее действительной и тогда в нотариальном удостоверении нужды уже нет.

Применительно к рассматриваемому договору наиболее вероятна ситуация, при которой ссылается на нарушение формы сделки и требует признания ее недействительной получатель. В этих случаях решающее значение будет иметь соотношение стоимости переданного имущества и выплаченной за все время ренты.

Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться в силу п.3 ст.433 ГК РФ незаключенной сделкой, так как ст.584 ГК РФ не содержат указания на его недействительность. Повышенные требования законодателя к оформлению договора ренты призваны максимально гарантировать интересы получателя ренты[[6]](#footnote-6).

Особенность ренты заключается в том, что имущество, передаваемое под выплату, сразу переходит в собственность плательщика, за исключением специально оговоренных в законе или договоре случаев. Получатель же взамен получает долговременное обязательство о выплате ренты.

Передача имущества в собственность плательщика под выплату ренты может быть произведена получателем за плату (то есть когда помимо собственно рентных выплат возмещают еще и стоимость переданного под выплату ренты имущества) или бесплатно (то есть когда объем выплат сведен к собственно рентным платежам). Если договор предусматривает передачу имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяют правила о купле-продаже. В противном случае к отношениям сторон применяют правила о договоре дарения. Но в отличие от последнего даже при отчуждении имущества под выплату ренты бесплатно договор ренты носит возмездный характер.

#### 

#### 4. Ответственность сторон по договору постоянной ренты

Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по договору ренты, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Плательщика ренты или лиц, правомерно пользовавшихся предоставляемым помещением, вследствие недостатков последнего, о которых Плательщику не было известно, подлежит возмещению Получателем ренты в соответствии с действующим законодательством, в том числе после прекращения обязательств сторон по договору, если Плательщиком будет доказано, что эти недостатки возникли до передачи помещения Плательщику ренты, не относятся к числу явных и Получатель ренты, хотя и знал о них, не предупредил о них Плательщика.

Сроки выплаты постоянной ренты указаны в ст.591 ГК РФ, согласно которой, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала, но стороны в договоре и постоянной ренты вправе установить иные сроки.

На случай просрочки выплаты стороны могут предусмотреть проценты. Если их размер не оговорен, он устанавливается в соответствии со ст. 395 ГК и определяется существующей в месте жительства получателя ренты учетной ставкой банковского процента на день исполнения обязательства по уплате рентных платежей.

В длящихся обязательствах, возникающих на основе договора постоянной ренты, особое значение приобретает вопрос о распределении между сторонами риска случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты.

В законе (cт.595 ГК РФ) он решен следующим образом. Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное бесплатно под выплату постоянной ренты, то риск несет плательщик ренты как лицо, получившее это имущество в собственность безвозмездно. Поэтому он обязан независимо от гибели или порчи имущества продолжать исполнять обязательства по выплате ренты.

Если случайно гибнет или случайно повреждается имущество, переданное за плату под выплату постоянной ренты, то плательщик как лицо, понесшее расходы по приобретению этого имущества в собственность, вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.[[7]](#footnote-7)

Право плательщика ренты требовать прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты при случайной гибели или повреждении имущества не требует специального закрепления в договоре ренты. Статья 595 ГК не предусматривает, что условие договора ренты, согласно которому плательщик ренты отказывается от прав, предоставленных ему п. 2 этой статьи, является ничтожным. В то же время п. 1 ст. 422 ГК устанавливает, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом.

Получатель ренты, желающий при заключении договора ренты обезопасить себя от потерь в связи со случайной гибелью или случайным повреждением имущества, может настаивать на включении в договор ренты условия, согласно которому плательщик ренты вправе требовать прекращения обязательств по выплате ренты не раньше чем через определенное количество лет после случайной гибели возмездно переданного имущества.

При разрешении споров, связанных с действительностью рентного договора, необходимо учитывать рисковый характер данного договора, а также то, что договор ренты, как никакой другой договор, склонны использовать криминальные или просто недобросовестные личности.

Одно из перечисленных в ГК условий состоит в том, что при переходе к третьему лицу прав на переданное плательщику ренты недвижимое имущество право получателя ренты не только сохраняется и переходит к приобретателю, но и гарантируется определенным образом. Имеется в виду субсидиарная ответственность первоначального плательщика.

При этом надо заметить, что ст. 399, к которой отсылает ст. 586, в интересах кредиторов существенно изменила само понятие субсидиарной ответственности.

Теперь для того, чтобы суд в случае уклонения приобретателя имущества от обязанности выплачивать ренту удовлетворил требование первоначального плательщика, последнему достаточно доказать, что приобретатель имущества сам не ответил на адресованное ему получателем требование платить ренту либо заявил об отказе ее оплачивать. [[8]](#footnote-8)

Другие специальные гарантии прав получателя ренты указаны в ст. 587 ГК. Смысл этих гарантий состоит в том, что, во-первых, при передаче недвижимости получатель ренты выступает в роли залогодержателя, что, в частности, означает наделение его преимущественным перед многими другими кредиторами правом на удовлетворение своих требований из стоимости переданной плательщику недвижимости, в том числе при признании последнего банкротом (см. ст. 64 ГК).

Во-вторых, условием, притом существенным, договора ренты служит использование помимо залога и других способов обеспечения либо страхования в пользу получателя ренты риска нарушения плательщиком своего обязательства по выплате ренты.

#### 

#### 5. Прекращение договора постоянной ренты

Обязательства, порожденные договором постоянной ренты, могут быть прекращены как по общим основаниям, предусмотренным в гл.26 ГК РФ, так и по специальным основаниям, указанным в нормах, касающихся договора постоянной ренты.

Однако следует иметь в виду, что прекращение рентного обязательства, возникшего на базе передачи в ренту недвижимого имущества, по таким основаниям, как смерть гражданина (ст.418 ГК РФ) и ликвидация юридического лица, невозможно, потому что рента в порядке следования обременяет не только недвижимое имущество, переданное в ренту.

Расторжение договора постоянной ренты по требованию получателя возможно в случаях, предусмотренных соответственно ст. 593 и 599 ГК. Поскольку по тому и другому договору обязанным лицом является плательщик ренты, получатель вправе требовать расторжения этих договоров при существенном нарушении плательщиком своих обязанностей.

Статья 593 ГК содержит незамкнутый перечень оснований для расторжения договора постоянной ренты ее получателем, который может быть дополнен договором. Расторжение договора постоянной ренты возможно лишь при условии уплаты покупателем ее выкупной цены, указанной в договоре.

Специальным основанием прекращения обязательств, вытекающих из договора постоянной ренты, является ее выкуп. Выкуп постоянной ренты — это один из способов прекращения договора. В соответствии с п.1 ст.592 ГК РФ плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

Данное право безусловно, поэтому любое положение договора постоянной ренты, закрепляющее отказ плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп, ничтожно. В договоре стороны могут предусмотреть лишь одно ограничение на выкуп ренты, а именно то, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (п.3 ст.592 ГК РФ).

Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной ренты ее получателю вместо рентных платежей выкупной цены постоянной ренты, определенной сторонами в договоре постоянной ренты.

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 (п.2 ст.594 ГК РФ).

В таких случаях невключение в состав выкупной цены, подлежащей выплате получателю ренты, стоимости имущества, переданного под выплату ренты, объясняется тем, что получатель ренты произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене.

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 п.3 ст.424 ГК РФ.

Порядок осуществления плательщиком своего права на выкуп постоянной ренты определен в п.2, 3 ст.592 ГК РФ. Данный порядок формализован. О выкупе ренты ее плательщик обязан заявить в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или ранее - в срок, предусмотренный договором постоянной ренты.

При этом обязательство по выплате ренты будет считаться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в следующих случаях:

а) плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

б) плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты (ст.587 ГК РФ);

в) плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

г) недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

д) в других случаях, предусмотренных договором (cт.593 ГК РФ).[[9]](#footnote-9)

Приведенный перечень (за исключением указанного в п. «а») предусмотрен в виде императивных норм и соответственно не может быть ограничен договором. В то же время в перечне прямо указаны возможности его расширения договором независимо от того, исходит ли требование о выкупе от плательщика ренты или от ее получателя.

Выплата ренты получателю должна быть обеспечена. Механизм обеспечения зависит от характера передаваемого имущества. При передаче под выплату ренты недвижимого имущества получатель приобретает право залога на него (залог, возникающий в силу закона).

Если под выплату ренты передают движимое имущество, то существенным является следующее условие. Плательщик обязан застраховать переданное ему имущество в пользу получателя либо гарантировать обеспечение исполнения выплаты ренты путем установления в договоре неустойки, залога и т. д.

При невыполнении плательщиком обязанностей по обеспечению выплаты ренты, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель не отвечает, последний вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения вызванных этим убытков.

#### 

#### Заключение

Цель курсового исследования достигнута путём реализации поставленных задач. В результате проведённого исследования по теме "Договор постоянной ренты" можно сделать ряд выводов:

Рента является одной из форм общественных отношений, регулируемых нормами гражданского права (гражданские правоотношения). Отношения, к которым относится рента, возникают в связи с отчуждением имущества одного лица под выплату этому лицу (бывшему собственнику) или другому лицу денежного или иного содержания (ренты).

Рента - это собственность, отданная в пользование лицу, обязавшемуся регулярно выплачивать оговоренную в договоре сумму за приобретенную собственность. В ренту можно отдать как деньги, так и товар (недвижимость, автомобиль и т.д.). Исчисляются рентные платежи от размера вложенного капитала, а проценты по ренте начисляются с учетом различных факторов, таких как, например, размер вложений, время пользования капиталом (недвижимостью), вид вложений (недвижимость, деньги и т.д.)

Существенное условие, определяющее разновидность договора ренты, — его срок. Существует три основных вида договора ренты: договор постоянной ренты, договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Причем каждый из них имеет свои особенности, касающиеся сторон, предмета, срока, цены и условий прекращения договора.

При постоянной ренте устанавливают обязанность производить платежи бессрочно, то есть непрерывно, без определения срока прекращения. Рента различается в зависимости от предполагаемых условий.

Рента, называемая постоянной, может выплачиваться в виде денег, вещей, а также путем выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме, оговоренной в договоре. В договоре обязательно указана периодичность выплаты ренты, если она не установлена, то постоянная рента выплачивается по окончании каждого квартала.

#### 

#### Список литературы

* + 1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 02.02.2006.).
    2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М.: Статут, 2000.
    3. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. - М., 1996.
    4. Брагинский М.И.Комментарий части второй ГК РФ для предпринимателей. - М., 1996.
    5. Гражданское право. Часть 2./ Под ред. А.П Сергеева, Ю.К. Толстого.- М.: Изд. “Проспект”. 2005.
    6. Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. Е.А.Суханова. Т.1.- М., 1998.
    7. Договор ренты и его виды. // Журнал «Недвижимость и цены»- 2005.-№46 (143).
    8. Ем B.C. Договор ренты // Законодательство.- 1999.- № 5.
    9. Зульфугарзаде Т. Э. Особенности нотариального удостоверения договора ренты // Журнал «Право: теория и практика».- 2003.-№ 11.
    10. Литовкин В.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный). - М., 1996.
    11. Постановление кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу от 12 сентября 2003 г. Дело N А09-654/03-10.
    12. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова.- М., 1996.
    13. Цыбуленко 3. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция.-1997.- № 7.

#### Приложение 1

# ОБРАЗЕЦ

# ДОГОВОР ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ (ПЕРЕДАЧА В СОБСТВЕННОСТЬ ЖИЛОГО ДОМА)

ДОГОВОР Nо. \_\_\_\_\_

постоянной ренты

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ф.и.о. гражданина-получателя ренты, наименование некоммерческой организации)

именуем\_\_ в дальнейшем "Получатель ренты", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, ф.и.о.)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Устава, положения, доверенности)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(ф.и.о. гражданина, наименование организации)

именуем \_\_\_ в дальнейшем "Плательщик ренты", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, ф.и.о.) (Устава, положения, доверенности)

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Получатель ренты передает Плательщику ренты в собственность

жилой дом, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

а Плательщик ренты в обмен на полученный дом обязуется периодически

бессрочно выплачивать Получателю ренту в виде денежной суммы в размере

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке и в сроки, определенные в настоящем договоре.

1.2. Характеристики передаваемого дома указаны в прилагаемой справке БТИ.

1.3. Рентные платежи и выкупная сумма, предусмотренная п. 7.1 настоящего договора, автоматически увеличиваются пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Плательщик ренты обязуется выплачивать денежную сумму, указанную в п. 1.1 настоящего договора, ежемесячно в безналичном порядке путем ее перечисления не позднее \_\_\_\_ числа каждого месяца на счет Получателя ренты, указанный в договоре или указанный Получателем ренты не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. По желанию Получателя ренты выплата ренты может производиться путем выполнения работ или оказания услуг следующего плана, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.3. Получатель ренты передает помещение не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Получатель ренты обязан предупредить Плательщика ренты об известных ему скрытых недостатках передаваемого помещения.

2.5. Получатель ренты в обеспечение обязательств Плательщика ренты получает право залога на передаваемое дом.

3. Регистрация и нотариальное заверение

3.1. Все расходы по государственной регистрации и нотариальному удостоверению данного договора и сделок, предусмотренных данным договором, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, передаваемое по данному договору, относятся на счет или возмещаются Плательщиком ренты.

4. Риск случайной гибели имущества

4.1. Риск случайной гибели передаваемого Получателем ренты дома лежит на Плательщике ренты. При случайной гибели дома все обязательства Плательщика ренты сохраняются.

5. Ответственность сторон

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.2. За просрочку выплаты ренты Плательщик ренты уплачиваетПолучателю ренты проценты в размере \_\_\_\_% от неуплаченной суммы.

5.3. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Плательщика ренты или лиц, правомерно пользовавшихся предоставляемым помещением, вследствие недостатков последнего, о которых Плательщику не было известно, подлежит возмещению Получателем ренты в соответствии с действующим законодательством, в том числе после прекращения обязательств сторон по договору, если Плательщиком будет доказано, что эти недостатки возникли до передачи помещения Плательщику ренты, не относятся к числу явных и Получатель ренты, хотя и знал о них, не предупредил о них Плательщика.

5.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует бессрочно.

6.2. Права Получателя ренты могут переходить в порядке уступки требования, по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица только к гражданину или некоммерческой организации. При отсутствии надлежащих правопреемников обязательства сторон по данному договору прекращаются.

6.3. В случае ликвидации Плательщика ренты (если это юридическое лицо) Получатель ренты с учетом п. 2.5 настоящего договора вправе потребовать возврата передаваемого дома или выплаты выкупной суммы в размере, предусмотренном п. 7.1 настоящего договора.

7. Расторжение договора

7.1. Плательщик ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен Плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до прекращения выплаты ренты. Выкуп постоянной ренты производится по цене \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. Получатель постоянной ренты вправе потребовать расторжения договора и выкупа ренты Плательщиком ренты в следующих случаях:

а) когда Плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год;

б) когда Плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

в) когда дом, переданный под выплату ренты, поступает в общую собственность или разделяется между несколькими лицами.

7.3. Получатель ренты вправе расторгнуть договор и потребовать возврата дома либо выплаты Получателю выкупной цены в размере, предусмотренном п. 7.1 настоящего договора, если Плательщик ренты совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил Получателю ренты телесные повреждения.

В случае умышленного лишения жизни Получателя ренты Плательщиком ренты право требовать в суде возврата дома или выплаты выкупной цены принадлежит наследникам Получателя ренты, в том числе если они не являются гражданами или некоммерческими организациями.

7.4. Плательщик ренты вправе потребовать расторжения договора в случае, предусмотренном п. 5.3 настоящего договора. Получатель ренты в этом случае вправе потребовать возврата дома либо выплаты Получателю

выкупной цены в размере, предусмотренном п. 7.1 настоящего договора.

7.5. При расторжении договора Плательщик ренты не вправе требовать возврата рентных платежей.

7.6. Если к моменту расторжения договора передаваемый дом не сохранится в натуре, у Получателя ренты остается право требовать выплаты выкупной цены.

7.7. В случае, когда при расторжении договора дом возвращается в собственность Получателя ренты, договор считается расторгнутым с момента передачи дома Получателю ренты и государственной регистрации соглашения о расторжении и права собственности Получателя ренты на вновь полученное недвижимое имущество.

7.8. В случае смерти Получателя ренты право требовать в суде расторжения договора принадлежит наследникам Получателя ренты, если они являются гражданами или некоммерческими организациями. Если наследники Получателя ренты не являются гражданами или некоммерческими организациями, право требовать возврата помещения или выплаты выкупной цены они имеют в случаях, когда основания для расторжения договора появились до смерти Получателя ренты.

(Вариант: если Получатель ренты - некоммерческая организация).

При реорганизации Получателя ренты право требовать в суде расторжения договора принадлежит правопреемникам Получателя ренты, если они являются некоммерческими организациями. Если правопреемники не являются некоммерческими организациями, право требовать возврата помещения или выплаты выкупной цены они имеют в случаях, когда основания для расторжения договора появились до реорганизации Получателя ренты.

7.9. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и нотариально заверены, если договором не предусмотрена простая письменная форма таких изменений или дополнений.

7.10. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

8. Конфиденциальность

8.1. Условия настоящего договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

9. Разрешение споров

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

9.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

10. Дополнительные условия и заключительные положения

10.1. Дополнительные условия по настоящему договору: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Договор составлен в двух экземплярах, из которых один находится у Получателя ренты, второй - у Плательщика ренты.

10.4. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон:

Получатель ренты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Плательщик ренты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложения:

1. Справка БТИ

2. ...

Подписи сторон:

Получатель ренты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(М.П.)

Плательщик ренты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Хохлов С.А. Указ. соч. С.320. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 1998. Т.1. С.313, 322. [↑](#footnote-ref-2)
3. Брагинский М.И.Комментарий части второй ГК РФ для предпринимателей. М., 1996. С. 53 [↑](#footnote-ref-3)
4. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданский кодекс РФ. Часть вторая: Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. М., 1996. С.320. [↑](#footnote-ref-4)
5. Цыбуленко 3. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997, № 7, С. 22. [↑](#footnote-ref-5)
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Суханов Е.А., Ярошенко К.Б. Комментарий части второй ГК РФ. М., 1996. С. 54 [↑](#footnote-ref-6)
7. Ем B.C. Договор ренты // Законодательство, 1999, № 5, С. 41. [↑](#footnote-ref-7)
8. Литовкин В.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный). М., 1996. С.162. [↑](#footnote-ref-8)
9. Договор ренты и его виды***.*//**журнал «Недвижимость и цены» №46 (143) от 21-27 ноября 2005г. [↑](#footnote-ref-9)