**Договор ренты и его виды**

Курсовая работа по дисциплине «Гражданское право»

Саратовский юридический институт

Саратов 2008

**Введение.**

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.

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.

В настоящее время договор ренты не является широко применимым на практике договором.

Применение договора вызывает разного рода затруднения в связи с неопределенностью содержания некоторых норм ГК. Новизна этой договорной конструкции порождает целый ряд проблем как научного, так и прикладного характера.

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.

Глава I. Понятие договора ренты и его значение.

1.1 Гражданско-правовая характеристика и особенности договора ренты.

Рента (нем.- Rente, фр.-rente, от лат .- reddita- отданная) как экономическая категория означает всякий регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.[[1]](#footnote-1)

Виды ренты:

постоянная - выплачивается бессрочно;

пожизненная – выплачивается на срок жизни получателя;

содержание с иждивением – пожизненная рента с условием об иждивении.

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.

Гражданский кодекс РФ содержит гл. 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением". Ее наименование позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем в данном случае проводится наиболее распространенный для ГК принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава разд. IV Кодекса в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к гл. 33 таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением - это только его разновидность.

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

Правила о ренте исчерпывающим образом изложены в главе 33 Гражданского Кодекса[[3]](#footnote-3); других законодательных актов об этом договоре нет. Вместе с тем при передаче по договору ренты имущества за плату к отношениям сторон применяются правила о купле-продаже[[4]](#footnote-4), а если имущество передаётся бесплатно - правила о договоре дарения, поскольку иное не установлено в главе 33 о ренте и не противоречит существу этого договора. Кроме того, к договору ренты применимы общие правила о сделках и обязательствах, если эти правила не противоречат назначению и особенностям рентных отношений. В частности, возможно признание договора ренты недействительным ввиду обмана или заблуждения, а также применение к участникам ренты нормы об ответственности за убытки, причиненные нарушением условий договора ренты.[[5]](#footnote-5)

Договор ренты является сравнительно новым институтом отечественного гражданского права.[[6]](#footnote-6) В ранее действовавшем законодательстве его предшественником был договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания, кратко урегулированный в рамках договора купли- продажи. Переход к рынку создал условия для более широкого применения договора ренты, и он получил в Гражданском Кодексе развернутую регламентацию и статус самостоятельного договорного типа, имеющего ряд разновидностей.

Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и по этому признаку сходен с договорами купли-продажи, мены, дарения.[[7]](#footnote-7) Однако он является самостоятельным видом договора. От договора дарения договор ренты отличается тем, что лицо, произведшее отчуждение имущества в собственность другого, вправе требовать предоставления встречного удовлетворения - рентного дохода. От договоров купли-продажи и мены договор ренты отличается характером встречного удовлетворения, предоставляемого получателю ренты за отчуждаемое им имущество. По договору купли-продажи покупатель выплачивает за товар (в том числе проданный с рассрочкой платежа) определенную цену. Аналогично по договору мены взаимное отчуждение товара сторонами осуществляется за определенное, заранее оцененное возмещение. По договору же ренты объем причитающихся получателю рентных платежей является неопределенным, ибо обязательство по выплате ренты действует либо бессрочно (постоянная рента), либо на срок жизни получателя (пожизненная рента). Поэтому договор ренты относится к группе алеаторных (рисковых) договоров. Элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, заключается в вероятности того, что "либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим представленное".

Договор ренты является самостоятельным договором, но по отношению к нему возможно применение в субсидиарном порядке норм о договорах купли-продажи и дарения. Это объясняется тем, что теоретически и практически отчуждение имущества под выплату ренты может быть осуществлено двумя способами. Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.[[8]](#footnote-8) В силу предписаний п.2 ст.585 ГК РФ в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а если такое имущество передается бесплатно, действуют правила о договоре дарения (гл. 32 ГК РФ), поскольку иное не установлено правилами гл. 33 ГК РФ и это не противоречит существу договора ренты. Предписания п.2 ст.585 ГК РФ необходимо иметь в виду при решении вопроса о реальности или консенсуальности договора ренты.

Договор ренты, несомненно, является реальным при передаче (отчуждении) движимого имущества под выплату ренты в собственность плательщика ренты бесплатно, так как в этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 32 ГК РФ о договоре дарения.

Договор ренты является консенсуальным, когда передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется за плату. В этих случаях к отношениям по передаче применяются нормы гл. 30 ГК РФ о договоре купли- продажи. Именно поэтому плательщик ренты, в случае отказа получателя ренты передать в собственность под выплату ренты оговоренное в договоре движимое имущество вправе требовать от получателя ренты исполнения обязанности по передаче этого имущества[[9]](#footnote-9), а при передаче под выплату ренты имущества ненадлежащего качества - требовать применения последствий, предусмотренных в ст.475 ГК РФ, и т.п.

Договор ренты является возмездным. Это проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю рентных платежей (ренты, рентного дохода) взамен имущества, полученного в собственность. Право получения рентных платежей (ренты, рентного дохода) возникает у получателя ренты только после передачи имущества под выплату ренты. Соответственно с этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей у плательщика ренты. Рентные платежи могут осуществляться в форме денежных выплат[[10]](#footnote-10), а также в форме предоставления иждивения, включающего в себя обеспечение потребностей в жилье, питании, одежде и т.п.[[11]](#footnote-11) В законе может устанавливаться минимальный размер пожизненной ренты[[12]](#footnote-12) и минимальной стоимости общего объема содержания с иждивением[[13]](#footnote-13). Целью подобных предписаний закона является защита интересов рентного кредитора и установление объективных критериев отграничения притворных сделок ренты, прикрывающих иные сделки. Независимо от формы все рентные платежи должны иметь эквивалентную денежную оценку.

Обязательство по выплате рентных платежей является длящимся долгое время и подлежит систематическому исполнению. В связи с этим законодательство устанавливает ряд правил о форме и способах обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты.

Существенными условиями договора ренты являются[[14]](#footnote-14):

а) либо предоставить обеспечение исполнения его обязательств по выплате ренты (имеются в виду любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения исполнения обязательств - залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток и др.;

б) либо застраховать по правилам ст.932 ГК РФ в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение плательщиком ренты обязательств по ее выплате. При невыполнении плательщиком ренты указанных обязанностей, 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 договор.

Существенным условием, определяющим разновидность договора ренты, является его срок. Он подразделяет ренту на отдельные виды.[[15]](#footnote-15)

Со случаями передачи под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества закон связывает иные важные формы и способы обеспечения исполнения обязательств по выплате рентных платежей.

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательств плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.[[16]](#footnote-16) Отсюда следует, что отчуждение обремененного рентой недвижимого имущества новому приобретателю возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату.[[17]](#footnote-17) В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят к приобретателю имущества. Из этого вытекает, что право получателя на получение рентных платежей следует за недвижимым имуществом. В большинстве правовых систем закон в защиту интересов рентного кредитора ограничивается установлением только права следования рентного обременения за недвижимым имуществом, от которого плательщик ренты может освободиться посредством отчуждения недвижимого имущества, приобретенного им под выплату ренты.

Российский законодатель, защищая интересы получателей ренты, этим не ограничился. Он сформулировал норму, согласно которой рентное обременение связывает не только недвижимое имущество, но и всех лиц, в собственности которых побывало это имущество, будучи обремененным рентой. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.[[18]](#footnote-18) Следует иметь в виду, что закон, говоря о лице, передавшем обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, имеет в виду лицо, которое было обязано до передачи этого имущества выплачивать связанные с ним рентные платежи.

В качестве особой меры, защищающей интересы получателя ренты, закон предусмотрел ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты ренты.[[19]](#footnote-19) Она установлена в виде обязанности плательщика ренты уплачивать получателю ренты за просрочку выплат ренты проценты.

Договор ренты может быть расторгнут (признан недействительным) как по общим основаниям (признание сделок недействительными), так и по специальным основаниям применяемым только к договору ренты.[[20]](#footnote-20)Общими основаниями расторжения договора ренты, например, может служить оспоримость сделки. Оспоримая сделка – сделка недействительная по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом. Примером таких сделок могут служить, сделка юридического лица, выходящая за пределы его правоспособности[[21]](#footnote-21), сделка совершенная под влиянием заблуждения[[22]](#footnote-22), сделка совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной из сторон с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств[[23]](#footnote-23).

Расторжение договора ренты, по специальным основаниям производится в соответствии с главой 33 ГК РФ. Здесь следует отметить, что законодательно предусмотрены разные виды ренты, это постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением. В зависимости от того, какой конкретно заключен договор ренты, будут применяться и различные основания для расторжения договора ренты.

1.2 Элементы договора ренты

Из вышеуказанного определения договора ренты следует, что сторонами договора ренты являются:

Получатель ренты[[24]](#footnote-24) (рентный кредитор) – лицо, передающее свое имущество в собственность другому лицу с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты).

Плательщик ренты[[25]](#footnote-25) (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.

Получатель ренты.

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 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.[[26]](#footnote-26)

Закон отказался от прежнего ограничения – продавцом жилого дома с условием его пожизненного содержания мог быть лишь нетрудоспособный по возрасту или состоянию здоровья.

Получатель ренты может не совпадать с лицом, передающим имущество под выплату ренты. Так, пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого гражданина или группы граждан.[[27]](#footnote-27)

Так же создаются государственные (муниципальные) службы, которые оказывают одиноким пожилым гражданам или супружеским парам и инвалидам, заключающим со службой договор купли-продажи жилой площади с правом пожизненного содержания, социальные услуг:

Уборка квартиры;

Приготовление пищи;

Санитарно-гигиенические услуги;

Медицинские услуги;

Транспортные услуги;

Ритуальные услуги.

Плательщик ренты[[28]](#footnote-28).

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. 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).

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Если имущество передается за плату, то к отношениям сторон о передаче и оплате применяются правила о купле-продаже.[[29]](#footnote-29)

Плательщик ренты приобретает право собственности на переданную получателем ренты недвижимость с момента государственной регистрации перехода права собственности по договору ренты. С этого же момента он принимает на себя обязанности по уплате земельного налога, налога на имущество физических лиц, а также стоимости коммунальных услуг. При этом рента выплачивается её получателю независимо от того, передается имущество плательщику ренты в собственность за плату или бесплатно. За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, размер которых определяется договором ренты. Если размер процентов договором ренты не установлен, то он определяется в порядке, предусмотренном ст.395 ГК РФ. В случаях когда имущество, которое отчуждается под выплату ренты, передается получателем ренты в собственность плательщика ренты бесплатно, к отношениям сторон договора ренты применяются правила о договоре дарения.[[30]](#footnote-30) По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить её от имущественной обязанности перед собой или третьим лицом.

До 1 января 2006 года недвижимое имущество, переходящее в порядке дарения, облагалось налогом.[[31]](#footnote-31)С 1 января 2006 года доходы в натуральной форме, получаемые от физических лиц в порядке дарения, в случае дарения недвижимого имущества подлежат обложению НДФЛ по ставке 13%, если даритель и одаряемый не являются близкими родственниками.[[32]](#footnote-32) Доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами.[[33]](#footnote-33)

Договор ренты – односторонний, т.е. порождающим у одной стороны только права, а у другой – только обязанности.[[34]](#footnote-34) У её плательщика только обязанность систематически, в течение длительного времени выплачивать другой стороне определенную, обусловленную денежную сумму либо предоставить в натуре эквивалентно средства на содержание получателя ренты в иной форме. При этом плательщик ренты обязан, безусловно обеспечить исполнение своего обязательства, а равно и надлежащее его исполнение.

Договор ренты – реальный.[[35]](#footnote-35) 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.

Предмет договора ренты определен законодателем весьма обобщенно: указано, что получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество. Точно назван лишь предмет договора ренты с условием пожизненного содержания с иждивением - предметом такого договора является недвижимое имущество.

Предметом имущества, которое участвует в отношениях ренты, могут быть, без каких-либо ограничений в законе, как движимые, так и недвижимые вещи в отличие от Гражданского Кодекса 1964 года, ограничившего объект только одним видом недвижимого имущества – жилым домом. В их числе:

Денежные суммы;

Предприятия;

Частные коллекции картин;

Посуда;

Мебель;

Изделия из драгоценных металлов;

А также:

Квартира;

Жилой дом;

Дача;

Гараж.

Всё зависит от целей, которым служат рентные платежи.[[36]](#footnote-36)

Форма договора ренты.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению[[37]](#footnote-37), а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации. Следовательно, что если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то такой договор будет считаться недействительной сделкой[[38]](#footnote-38). Если же договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться незаключенной сделкой[[39]](#footnote-39), 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.

Виды договора ренты:

договор постоянной ренты;

договор пожизненной ренты;

договор пожизненного содержания с иждивением.

Глава II. Отдельные виды договора ренты.

2.1. Договор постоянной ренты.

По этому договору плательщик ренты производит в обмен на переданное ему имущество периодические денежные платежи получателю ренты. Возможна выплата постоянной ренты и в иной форме: предоставление вещей, выполнение работ или оказание услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Размер платежа устанавливается в договоре ренты.[[40]](#footnote-40)

Получателем постоянной ренты могут быть только граждане , а также некоммерческие организации, если это не противоречит целям их деятельности.[[41]](#footnote-41) Круг последних ограничен: правоспособность некоммерческих организаций специальная, что означает возможность иметь также гражданские права и носить такие обязанности, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренных в учредительных документах. Больше всего этим целям соответствует деятельность некоммерческих фондов, преследующих социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно- полезные цели. В меньшей степени отвечают целям постоянной ренты потребительские кооперативы, занятые удовлетворением материальных и иных потребностей своих участников. Не соответствуют названным целям ассоциации или союзы, объединяющие коммерческие организации, созданные для представительства и защиты их общих имущественных интересов. Таковы, например, союзы и ассоциации кредитных организаций.[[42]](#footnote-42)

Права получателя ренты могут передаваться путем уступки требования, а также переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено договором ренты.[[43]](#footnote-43)

Особенности договора постоянной ренты:

Получателями могут быть граждане, некоммерческие организации;

Права получателя передаются в порядке наследования (правопреемства), путем уступки требования;

Выплата производится в деньгах, а также в виде предоставления вещей, выполнения работ, услуг, соответствующих стоимости ренты. Денежный эквивалент не является постоянным: в процессе исполнения договора постоянной ренты он увеличивается пропорционально росту минимального размера оплаты труда, определяемого законом. Конечно, стороны вправе согласованно отказаться от этих изменений или от принципа этих изменений, установив этот принцип. Это решение должно быть отражено в условиях договора[[44]](#footnote-44);

Риск случайной гибели имущества лежит на плательщике ренты. Если имущество было передано бесплатно, то за ним сохраняются обязательства по выплате ренты. В случае гибели возмездно переданного имущества плательщик вправе потребовать прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Специальных норм о размере постоянной ренты в ГК нет, а поэтому её размер должен определятся договором. Таким образом, договор постоянной ренты, в котором отсутствует указание на ее размер, следует считать незаключенным, поскольку стороны тем самым не достигли согласия по одному из её существенных условий.

Правило о сроке рентных платежей – по истечении каждого квартала – действует, если стороны договора не установят иного условия о периодичности выплат, например, по истечении каждого полугодия или 1 раз в год.[[45]](#footnote-45)

Постоянная рента бессрочна. Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни или существования получателя. Вместе с тем закон предусматривает возможность плательщика преждевременно её выкупить, прекратив односторонне таким образом договорные отношения.[[46]](#footnote-46) Это является специальным основанием прекращения обязательств, вытекающих из договора постоянной ренты.

Выкуп ренты.[[47]](#footnote-47)

Плательщик ренты может прекратить выплату постоянной ренты путем ее выкупа. Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной ренты ее получателю вместо рентных платежей выкупной цены постоянной ренты, определенной сторонами в договоре постоянной ренты. Однако договором может быть предусмотрено, что такое право не может быть осуществлено в течение жизни получателя ренты или в течение иного срока, но не более 30 лет. Плательщик должен за 3 месяца до прекращения выплаты письменно предупредить об этом получателя. Обязательство по выплате ренты прекращается с момента получения всей суммы выкупа получателем.

Цена выкупа определяется договором.[[48]](#footnote-48) Если такое условие отсутствует в договоре, то выкуп осуществляется по цене, равной годовой сумме подлежащей выплате ренты – если имущество было передано за плату.

Получатель ренты имеет право требовать выкупа в случаях, если[[49]](#footnote-49):

плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на 1 год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;

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

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

в других случаях, предусмотренных договором.

Также существует типовой договор постоянной ренты.[[50]](#footnote-50)

2.2 Договор пожизненной ренты

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

Пожизненная рента (в отличие от постоянной) выплачивается только в денежной форме на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.[[51]](#footnote-51) Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан (например, супругов), причем в случае смерти одного из них его доля переходит к пережившим получателям ренты, если договором не было предусмотрено иное.[[52]](#footnote-52)

Особенности договора пожизненной ренты[[53]](#footnote-53):

Устанавливается на период жизни гражданина, передавшего имущество, или указанного им гражданина либо нескольких граждан, имеющих равные доли в праве на получение ренты;

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен;[[54]](#footnote-54)

Размер ренты определяется как денежная сумма, периодически выплачиваемая в течение всей жизни получателя; он должен быть не менее 1 МРОТ и подлежит индексации с учетом уровня инфляции. Если иное не предусмотрено договором, рента выплачивае6тся по окончании каждого календарного месяца;

Риск случайной гибели имущества лежит на плательщике ренты. Его обязательства сохраняются на тех же условиях даже при гибели имущества;

При существенном нарушении договора пожизненной ренты получатель вправе требовать от плательщика выкупа ренты, возврата квартиры, жилого дома или иного переданного имущества, если они не были отчуждены бесплатно.

В отличие от договора постоянной ренты выкуп пожизненной ренты по инициативе плательщика ренты не допускается.

Одно из существенных отличий пожизненной ренты от постоянной проявляется при решении вопроса о последствиях случайной гибели переданного получателем ренты ее плательщику имущества: при постоянной ренте плательщик вправе требовать прекращения договора или изменения такого права у плательщика ренты не создают.[[55]](#footnote-55)

2.3. Договор пожизненного содержания с иждивением

Это самая распространённая и вместе с тем юридически наиболее сложная разновидность ренты, поскольку содержание с иждивением требует наличия в законе диспозитивных, достаточно гибких правил, облегчающих заключение таких договоров.

Существует типовой договор пожизненного содержания с иждивением.[[56]](#footnote-56)

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 гражданина с иждивением и (или) указанного им третьего лица (лиц).[[57]](#footnote-57) 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 предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Срок действия договора – время жизни получателя – позволяет распространить действие правил договора пожизненной ренты на отношения пожизненного содержания с иждивением, регулирующим договор пожизненного содержания с иждивением.[[58]](#footnote-58)

Особенности договора пожизненного содержания с иждивением:[[59]](#footnote-59)

Применяются правила о пожизненной ренте;

Обязанность содержания включает: обеспечение жильем, питанием, одеждой, уход за гражданином, оплату ритуальных услуг;

Должна быть определена стоимость объема содержания, которая не может быть менее 2 МРОТ[[60]](#footnote-60). Допуская возможность возникновения споров об объеме содержания, Гражданский кодекс указывает на общие критерии для их разрешения: суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности;

Предоставление содержания может быть заменено по договору выплатой в течение жизни получателя определённых сумм;

Для отчуждения имущества, принадлежащего плательщику на праве собственности требуется согласие получателя ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением отличается от договора пожизненной ренты, разновидностью которого он является, тем, что:

распространяется только на определённый вид имущества (недвижимость, в частности жилой дом, квартиру, земельный участок);

предусматривает необходимость определить в договоре стоимость всего объема содержания с иждивением;

предполагает более высокий нижний предел ренты: не менее 2 МРОТ, установленных законом;

допускает предоставление содержания как в деньгах, так и в натуре;

устанавливает ограничение права плательщика ренты на полученное им имущество( хотя плательщик и в этом виде ренты признается собственником переданного ему имущества, распоряжаться им – отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное в обеспечение пожизненного содержания, в частности сдавать в аренду, можно только с предварительного согласия получателя ренты).

Как и при пожизненной ренте, случайная гибель или повреждение переданного имущества не освобождают плательщика ренты от обязательств по содержанию получателя ренты на условиях, предусмотренных заключенным договором.[[61]](#footnote-61) Это правило – важная гарантия интересов граждан, пожелавших воспользоваться институтом ренты.

Данный договор прекращается:

смертью получателя ренты;

требованием получателя о выкупе ренты либо расторжении договора при существенном нарушении плательщиком своих обязательств. В этом случае плательщик не вправе требовать компенсации понесенных расходов.

Заключение.

Договор ренты относится к числу новых гражданских договоров, поскольку возможность отчуждения имущества в обмен на предоставление бывшему собственнику стабильного денежного или иного содержания ранее, до принятия нового ГК РФ, ограничивалась. Допускалась только купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания. Однако проводимые реформы и изменение экономической ситуации в стране вызвали необходимость в юридическом оформлении фактически сложившихся рентных отношений.

Рента и пожизненное содержание регламентируются гл. 33 ГК РФ (ст. 583-605).

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 (п. 1 ст. 583 ГК РФ).

Договор ренты является реальным, поскольку для его заключения необходима передача имущества плательщику ренты. Он относится к числу односторонне-обязывающих, так как после передачи имущества у получателя ренты есть только права и нет обязанностей, а у плательщика есть только обязанности и нет прав.

Договор ренты является возмездным, поскольку налицо встречное предоставление в виде содержания, передаваемого в обмен на имущество.

Цель курсового исследования достигнута путём реализации поставленных задач. В результате проведённого исследования по теме "Договор ренты и его виды" 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.)

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.

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.

Рассматривая судебную практику, можно сделать выводы, что большинство споров возникает по-поводу недействительности сделки. Наиболее часто встречающимися основаниями для признания договора ренты недействительным, являются: совершение сделки под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение; обмана; злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной; при стечении тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных условиях; а также совершение сделки гражданином, не способным понимать значения своих действий или руководить ими. Такие сделки оспоримы по иску потерпевшей стороны. При признании сделки недействительной действует принцип возмещения реального ущерба виновной стороной.

Подводя итоги, нужно отметим, что изучение судебной практики выявило при сравнительно небольшой распространенности договора большое количество судебных дел возникают из исковых требований по признанию договора ренты недействительным.

**Список литературы**

Нормативные акты:

Гражданский Кодекс РФ;

Семейный Кодекс РФ;

Налоговый Кодекс РФ;

Закон РФ от 12.12.1991 года № 2020-1 «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения»;

Учебная литература:

Комментарий к Гражданскому кодексу РФ; под редакцией О.Н.Садикова 1998 год;

Комментарий к части второй Гражданского Кодекса РФ для предпринимателей; под общей редакцией М.И.Брагинского 1996 год;

3. Словарь иностранных слов; под редакцией И.В. Лехина и Ф.Н. Петрова; Москва 1955 год;

4. Учебник Гражданское право; Том 2 под редакцией О.Н. Садикова 2007 год;

5. Учебник Договоры и обязательства; Курс Гражданского права Часть 3; К.П. Победоносцев; Москва 2003 год;

6. Учебник Гражданское право под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 1998;

7.Учебник для вузов Гражданское право России; Л.Ю. Грудицына, А.А. Спектор; 2007 год;

8.Учебник Гражданское право 4-е издание 2 том под редакцией А.П.Сергеева, Ю.К. Толстого 2006 год Москва;

9.Учебник Гражданско-правовые договоры в России; Курс лекций; А.Ю. Кабалкин 2002 год;

10.Классический университетский учебник Гражданское право; под редакцией Е.А. Суханова; Том III; 3-издание Москва 2007 год;

11. Учебник Договоры, обязательства, сделки; Б.А. Подхолзин 1989 год;

12. «Финансовая газета» №28 июль 2006 года Р.Белова; статья «Договор пожизненного содержания с иждивением»;

13. Журнал «Российская юстиция» А.Мамаев 1999 год №9.

Приложение 1.

ДОГОВОР ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200 \_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем “Получатель ренты”, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем “Плательщик ренты”, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Получатель ренты передает в собственность Плательщику ренты имущество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать Получателю ренты ренту в виде денежной суммы.

2. Плательщик ренты обязан выплачивать ренту бессрочно.

3. Имущество, указанное в п. 1 настоящего договора, принадлежит Получателю ренты на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Отчуждаемое имущество передается Плательщику ренты в день, следующий за днем нотариального удостоверения настоящего договора.

5. Право собственности по настоящему договору возникает у Плательщика ренты с момента передачи ему имущества, указанного в п.1 настоящего договора.

6. Согласно\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г., денежная оценка отчуждаемого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

7. Плательщик ренты обязан выплачивать ренту в последний рабочий день каждого календарного квартала в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. Размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.

8. Плательщик ренты обязан застраховать в пользу Получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Получателем ренты.

9. За каждый день просрочки выплаты ренты Плательщик ренты уплачивает Получателю ренты неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10. Право на выкуп ренты не может быть осуществлено Плательщиком ренты при жизни Получателя ренты.

11. До заключения настоящего договора имущество, указанное в п. 1 настоящего договора, никому не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

12. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13. Содержание ст. 209, 210, 583, 584 ГК РФ нам нотариусом разъяснено.

14. Договор прочитан сторонам нотариусом вслух.

15. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один остается в делах нотариальной конторы, второй и третий выдаются соответственно Плательщику ренты и Получателю ренты.

Подписи сторон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Удостоверительная надпись нотариальной конторы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 2.

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ

С ИЖДИВЕНИЕМ

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем “Получатель ренты”, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживающий по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем “Плательщик ренты”, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Получатель ренты передает Плательщику ренты в собственность квартиру, находящуюся в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_, корп. № \_\_\_\_\_\_ под. № \_\_\_\_\_, расположенную на \_\_\_\_этаже \_\_\_\_ этажного панельного дома постройки 19 \_\_ г., состоящую из \_\_\_\_ комнат, общей полезной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_), с кухней площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), оборудованной газовой плитой, с изолированными ванной и туалетом, имеющую балкон, а Плательщик ренты в обмен на полученную квартиру обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением Получателя ренты.

2. Обязанность Плательщика ренты осуществлять пожизненное содержание с иждивением Получателя ренты включает в себя:

1) обеспечение продуктами питания;

2) обеспечение одеждой;

3) в случае, если этого требует состояние здоровья Получателя ренты, осуществлять уход за Получателем ренты;

4) предоставление для проживания жилого помещения (комнаты, квартиры), находящегося в

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_, корп. № \_\_\_\_\_\_\_\_ под № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного на \_\_\_\_ этаже \_\_\_\_ этажного панельного дома постройки 19 \_\_ г., состоящего из \_\_\_\_ комнат, общей полезной площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с кухней площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), оборудованной газовой плитой, с изолированными ванной и туалетом, имеющего балкон;

5) оплата Плательщиком ренты ритуальных услуг;

6) ежемесячные платежи в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

4. Размер общего объема содержания в месяц составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. Размер общего объема содержания в месяц увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.

5. По соглашению сторон предоставление содержания в натуре может быть заменено в течение \_\_\_\_\_\_\_ периодическими платежами в деньгах в размере, указанном в п. 4 настоящего договора.

6. Отчуждаемая квартира принадлежит Получателю ренты на основании Справки № \_\_\_\_, выданной “\_\_” \_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г. Правлением ЖСК № \_\_\_\_, зарегистрированной Городским бюро регистрации сделок с недвижимостью в жилищной сфере г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Свидетельство о государственной регистрации серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г., регистрационный № \_\_\_\_\_\_).

7. Согласно Справки № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданной Проектно-инвентаризационным бюро \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г., инвентаризационная оценка квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

8. Право собственности на квартиру возникает у Плательщика ренты с момента государственной регистрации настоящего договора.

9. Плательщик ренты обязан застраховать в пользу Получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Получателем ренты.

10. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять квартиру, передаваемую ему по настоящему договору, только с предварительного согласия Получателя ренты, удостоверенного в нотариальном порядке.

11. Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанной квартиры не приводило к снижению ее стоимости.

12. За каждый день просрочки выплаты ренты Плательщик ренты уплачивает Получателю ренты неустойку в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13. До заключения настоящего договора квартира, указанная в п. 1 настоящего договора, никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит, что подтверждается Справкой серии \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданной Городским бюро регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200 \_\_ г., регистрационный № \_\_\_\_\_\_, код объекта \_\_\_\_\_\_, кадастровый № \_\_\_\_\_.

14. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

15. Содержание ст. 209, 210, 583, 584, 597–600, 601, 602 ГК РФ нам нотариусом разъяснено.

16. Договор прочитан сторонам нотариусом вслух.

17. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, из которых один остается в делах нотариальной конторы, второй и третий выдаются соответственно Плательщику ренты и Получателю ренты.

Подписи сторон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Удостоверительная надпись нотариальной конторы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Словарь иностранных слов // под редакцией И.В. Лехина и Ф.Н. Петрова; Москва 1955 год // Стр. 603 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский Кодекс РФ //п.1 ст.583. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский Кодекс РФ //Ст.583-605. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский Кодекс РФ //п. 2. Ст. 585. [↑](#footnote-ref-4)
5. Учебник //Гражданское право //Том 2 под редакцией О.Н. Садикова 2007 год //213 стр. [↑](#footnote-ref-5)
6. Учебник //Гражданское право //Том II, под редакцией О.Н. Садикова 2007 год //Стр.213. [↑](#footnote-ref-6)
7. Учебник //Гражданское право // 4-издание, 2 том под редакцией А.П. Сергеева, К.Ю. Толстого 2006 год, Москва //Стр.361. [↑](#footnote-ref-7)
8. Учебник //Гражданское право// П.1 //ст.585 [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский кодекс РФ //п.1 ст.556 и ст.456. [↑](#footnote-ref-9)
10. Учебник //Договоры, обязательства, сделки// Б.А. Подхолзин 1989 год //Стр.270 [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ для предпринимателей //под общей редакцией М.И. Брагинского 1996 год //ст.602 [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданский кодекс РФ //ст.597 [↑](#footnote-ref-12)
13. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ //под редакцией О.Н. Садикова Москва 1998 год //п. 2 ст. 602 [↑](#footnote-ref-13)
14. Учебник //Договоры и обязательства// Курс Гражданского права, Част 3, К.П. Победоносцев, Москва 2003 год //стр. 344 [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право// Учебник // Под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 1998 //Стр.312 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс РФ //п.1 ст. 587 [↑](#footnote-ref-16)
17. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ //под редакцией О.Н. Садикова Москва, 1998 год //ст.586 [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс РФ //п.2 ст.586 [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданский кодекс РФ //Ст.588 [↑](#footnote-ref-19)
20. Гражданское право //Учебник // Под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 1998 //Стр.312 [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданский кодекс РФ //Ст.173 [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданский кодекс РФ //Ст.178 [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданский кодекс РФ //Ст.179 [↑](#footnote-ref-23)
24. Классический университетский учебник //Гражданское право// под редакцией Е.А. Суханова; Том III 3-е издание; Москва 2007 год //Стр.427. [↑](#footnote-ref-24)
25. Классический университетский учебник //Гражданское право// под редакцией Е.А. Суханова; Том III 3-е издание; Москва 2007 год //Стр.427. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданский Кодекс РФ //п.1 ст.589. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданский Кодекс РФ //п.1,2 ст.596. [↑](#footnote-ref-27)
28. Классический университетский учебник //Гражданское право// под редакцией Е.А. Суханова; Том III 3-е издание; Москва 2007 год //Стр.427 [↑](#footnote-ref-28)
29. Газета //«Финансовая газета»//№28 июль 2006 года, Р.Белова Статья Договор пожизненного содержания с иждивением [↑](#footnote-ref-29)
30. Гражданский кодекс РФ //глава 32. [↑](#footnote-ref-30)
31. Закон РФ от 12.12.1991 года «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения». [↑](#footnote-ref-31)
32. Налоговый кодекс РФ //п.18.1 ст.217 [↑](#footnote-ref-32)
33. Семейный кодекс РФ [↑](#footnote-ref-33)
34. Журнал //«Российская юстиция»// А.Мамаев 1999 год № 9 Статья: Противоречивость конструкции договора ренты. [↑](#footnote-ref-34)
35. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса РФ для предпринимателей // под общей редакцией М.И. Брагинского,1996 год. [↑](#footnote-ref-35)
36. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ //под редакцией О.Н. Садикова 1998 год. [↑](#footnote-ref-36)
37. Гражданский кодекс РФ //ст. 584. [↑](#footnote-ref-37)
38. Гражданский кодекс РФ //п. 1 ст.165. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданский кодекс РФ //п.3 ст.433 [↑](#footnote-ref-39)
40. Учебник //Гражданское право// Том 2 под редакцией О.Н. Садикова, Москва, 2007 год, глава 30 [↑](#footnote-ref-40)
41. Гражданский кодекс РФ //п.1 ст.589 [↑](#footnote-ref-41)
42. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ //под редакцией О.Н. Садикова Москва, 1998 год //Ст.589 [↑](#footnote-ref-42)
43. Гражданский кодекс РФ //п.2 ст.589 [↑](#footnote-ref-43)
44. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ //под редакцией О.Н. Садикова, Москва 1998 год //Ст.590 [↑](#footnote-ref-44)
45. Гражданский кодекс РФ //Ст.591 [↑](#footnote-ref-45)
46. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ //под редакцией О.Н. Садикова, Москва 1998 год //Ст. 592 [↑](#footnote-ref-46)
47. Учебник для вузов //Гражданское право России // Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор 2007 год // параграф 10. [↑](#footnote-ref-47)
48. Классический университетский учебник // Гражданское право //под редакцией Е.А. Суханова Том 3, 3-е издание, Москва 2007 год //Стр.429 [↑](#footnote-ref-48)
49. Учебник для вузов //Гражданское право России //Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор параграф 10 [↑](#footnote-ref-49)
50. Приложение 1. [↑](#footnote-ref-50)
51. Газета // «Финансовая газета»// №28, июль 2006 года Р.Белова Статья: Договор пожизненного содержания с иждивением. [↑](#footnote-ref-51)
52. Учебник //Гражданское право// Том 2 под редакцией О.Н. Садиков //стр.216 [↑](#footnote-ref-52)
53. Учебник для вузов //Гражданское право России// Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор //стр.217 [↑](#footnote-ref-53)
54. Гражданский кодекс РФ// п.3 ст.596 [↑](#footnote-ref-54)
55. Комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ для предпринимателей //под общ. Редакцией Брагинского 1996 год //Ст.596 и ст.597 [↑](#footnote-ref-55)
56. Приложение 2. [↑](#footnote-ref-56)
57. Учебник //Гражданское право// 4-издание 2 том, под редакцией А.П. Сергеева, Ю.К. Толстова, Москва 2006 год //Стр. 364 [↑](#footnote-ref-57)
58. Гражданское право// Учебник // Под ред. проф. Е.А.Суханова. М., 1998 //Стр.322 [↑](#footnote-ref-58)
59. Учебник для вузов //Гражданское право России// Л.Ю. Грудцына, А.А. Спектор параграф 10 [↑](#footnote-ref-59)
60. Гражданский кодекс РФ //п.2 ст.602 [↑](#footnote-ref-60)
61. Учебник //Гражданское право// Том 2 под редакцией О.Н. Садикова //Глава 30 [↑](#footnote-ref-61)