



**Тема 20. Рента. Пожизненное
содержание с иждивением.
преподаватель Юридического
колледжа В.В. Зубцова**

Вопросы:

1. Общие положения о ренте.
2. Определение и юридическая характеристика договора ренты. Субъектный состав, содержание, ответственность.
3. Договор постоянной ренты: понятие; субъектный состав; предмет; содержание.
4. Договор пожизненной ренты: понятие; субъектный состав; предмет; содержание.
5. Договор пожизненного содержания с иждивением: понятие; субъектный состав; предмет; содержание.
6. Расторжение договора ренты и риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты.

1. Общие положения о ренте.



Рента (гл. 33 ГК РФ)

- ✓ Рента относится к группе институтов гражданского права, связанных с отчуждением (за плату или бесплатно) имущества.
- ✓ Рента переводится с латинского, как «приносить доход».

1. Глава 33 ГК РФ;
2. Глава 32 ГК РФ (когда договором ренты предусматривается бесплатная передача имущества);
3. Глава 30 ГК РФ (когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату).

2. Определение и юридическая характеристика договора ренты. Субъектный состав, содержание, ответственность.



Договор ренты (ст. 583 ГК РФ)

Договор ренты – это гражданско-правовой договор, в соответствии с которым 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)

Правовая характеристика

1

Возмездный

2

Реальный

3

Двусторонний

4

Алеаторный (рисковый)

5

Длящийся

Правовая характеристика

Алеаторный (рисковый), в котором «по цели и намерению стороны конечный результат договора, материальная ценность его поставлены в зависимость от события совершенно неизвестного и случайного или только вероятного, так что при заключении его совершенно неизвестно, которая сторона в конечном результате выиграет, получит выгоду»;

Договор ренты является **длЯщимся**, поскольку заключается на срок жизни получателя ренты или бессрочно, и в течение всего периода действия договора требуется систематическое исполнение плательщиком ренты своих обязанностей.



Разновидности договора ренты

- 1) Постоянная рента – выплачивается бессрочно;
- 2) Пожизненная рента – устанавливается на срок жизни ее получателя;
- 3) Пожизненное содержание с иждивением.

Форма договора



Нотариальная форма
(не соблюдение которой влечет
недействительность договора)



Договор подлежит также *государственной регистрации*, если же под выплату ренты отчуждается недвижимое имущество.
Правило о государственной регистрации не применяется к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г.

Стороны договора



Получатель ренты



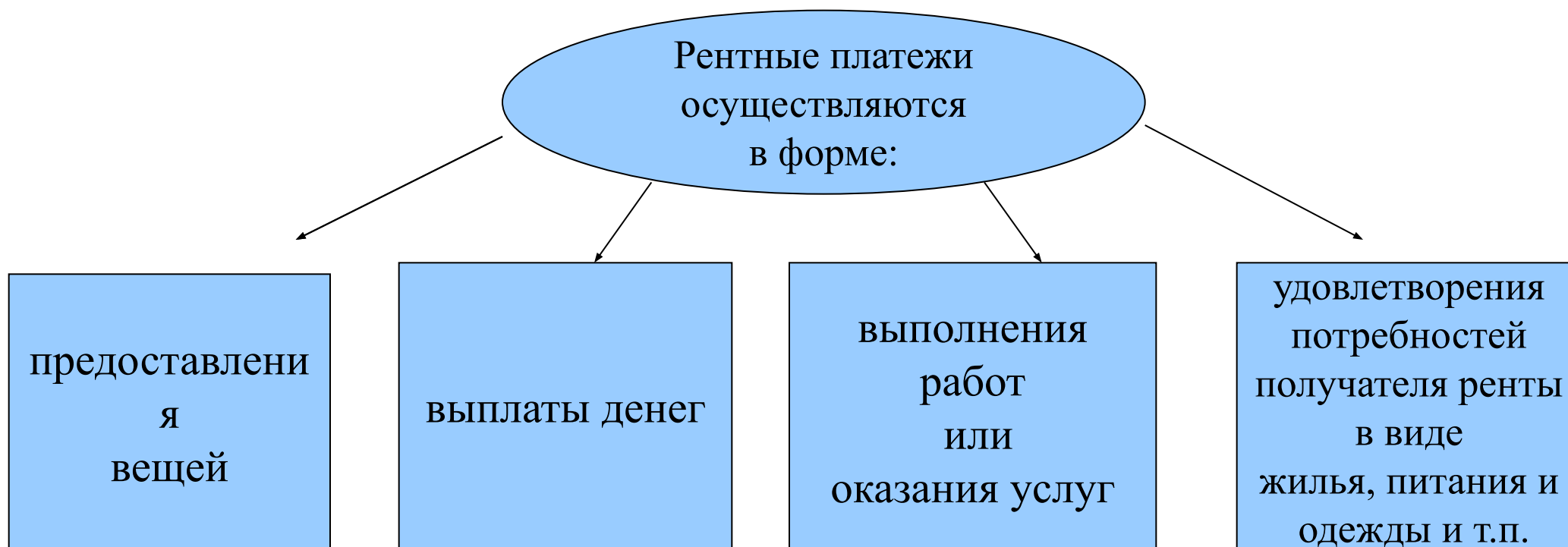
Плательщик ренты

Получатель ренты – это физическое лицо либо некоммерческая организация, передавшая свое имущество в собственность другого лица с целью получения от него в течение длительного времени дохода (ренты).

Плательщик ренты – это физическое либо юридическое лицо, взявшее на себя обязательство по несению в течение длительного периода времени денежных или иных расходов в обмен на передачу в собственность имущества.

Предмет договора ренты

Предметом договора ренты может быть любое имущество, как движимое, так и недвижимое, переданное под выплату ренты, не изъятое из гражданского оборота.



Срок договора ренты

Определяется в зависимости от вида договора:

Постоянная рента

–

бессрочная,
выплачивается
постоянно и
непрерывно

*Пожизненная
рента –*

срок определяется
продолжительностью
жизни
получателя ренты

*Пожизненное
содержание
с иждивением –*
срок определяется
самим договором
в виде наступления
в будущем
определенного
события
(смерть получателя
ренты)

Отчуждение имущества под выплату ренты

- ✓ Если договор ренты не содержит специального указания об уплате цены за передаваемое имущество, оно считается переданным бесплатно, и в этом случае к отношениям сторон по передаче имущества субсидиарно применяются правила гл. 32 ГК РФ о **договоре дарения**.
- ✓ Если же договором ренты предусматривается передача имущества за плату, то к отношениям сторон по передаче и оплате имущества субсидиарно применяются правила гл. 30 ГК РФ о договоре **купли-продажи** (п. 2 ст. 585 ГК РФ).



Обременение рентой недвижимого имущества (ст. 586 ГК РФ)

- ✓ Если под выплату ренты передается земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, права получателя ренты наделяются характерным для вещных прав правом следования за вещью и сохраняются вне зависимости от того, кто является собственником. Обязательства плательщика переходят на приобретателя имущества. Третье лицо, ставшее собственником обремененной рентой недвижимости, автоматически становится плательщиком, даже если не было осведомлено о наличии обременения.
- ✓ При передаче обремененной рентой недвижимости, плательщик ренты несет субсидиарную с приобретателем ответственность по требованиям получателя ренты, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность.
- ✓ Недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, обременяется и правом залога, которое получатель ренты автоматически приобретает в силу закона.

Обеспечение выплаты ренты (ст. 587 ГК РФ)

Обеспечение выплаты рентных платежей



Если под выплату ренты передан земельный участок или другое недвижимое имущество, оно автоматически становится предметом залога.



Если же под выплату ренты передано движимое имущество, способ обеспечения исполнения обязательств может быть тот же залог имущества либо поручительство, неустойка, страхование риска ответственности и т.д.

В качестве особой гарантии прав получателя ренты законом предусматривается выплата в его пользу *процентов* в связи с допущенной плательщиком ренты просрочкой (ст. 588 ГК РФ).

Исполнение договора

- ✓ Содержание договора складывается из обязанности плательщика надлежащим образом выплачивать получателю ренты в обусловленной форме, а также предоставить согласованное обеспечение.
- ✓ За просрочку выплаты ренты плательщик уплачивает проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ, если иной размер процентов не установлен договором ренты.
- ✓ При невыполнении плательщиком обеспечительных обязанностей, получатель ренты вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

3. Договор постоянной ренты: понятие;
субъектный состав; предмет; содержание.



Договор постоянной ренты

Договор постоянной ренты – это гражданско-правовой договор, в соответствии с которым плательщик ренты производит периодические денежные выплаты получателю ренты в обмен на переданное ему имущество (бессрочно).

Предмет договора	Любое движимое и недвижимое имущество, не изъятое из гражданского оборота, которое отчуждается под выплату ренты.
Стороны договора	<u>Получатели ренты</u> – граждане и некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности (п. 1 ст. 589 ГК РФ) <u>Плательщики ренты</u> – любые субъекты гражданских правоотношений.
Форма и размер рентных платежей	Денежная форма, но может быть предусмотрена иная форма – предоставление вещей, выполнение работ, оказание услуг (п. 1 ст. 590 ГК РФ), в размере не менее 1 величины прожиточного минимума на душу населения.
Срок выплаты	Выплачивается по окончании каждого календарного квартала, если иное не предусмотрено договором (ст. 591 ГК РФ)
Правопреемство	Возможно в соответствии с п. 2 ст. 589 ГК РФ

Выкуп постоянной ренты

1. **Плательщик постоянной ренты вправе** отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа (п.1 ст. 592 ГК РФ). Такой отказ оформляется письменно и не позднее чем за три месяца до прекращения платежа (иной срок может быть предусмотрен в договоре). В договоре ренты может быть предусмотрено, что данное право может быть реализовано только после смерти получателя, либо в течении иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.
2. В соответствии со ст. 593 ГК РФ **получатель постоянной ренты вправе** требовать ее выкупа в случаях, когда:
 - плательщик просрочил выплату ренты более чем на один год (иной срок может быть предусмотрен в договоре);
 - плательщик нарушил обязательства по обеспечению выплаты ренты;
 - плательщик признан неплатежеспособным либо возникли обстоятельства свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, установленные договором;
 - недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
 - иные случаи, предусмотренные договором.

4. Договор пожизненной ренты: понятие;
субъектный состав; предмет; содержание.



Договор пожизненной ренты

<p><u>Пожизненная рента</u> может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина (п.1 ст. 596 ГК РФ)</p>	
Предмет договора	Любое движимое и недвижимое имущество, не изъятое из гражданского оборота, которое отчуждается под выплату ренты.
Стороны договора	<p><u>Получатели ренты</u> – только граждане.</p> <p><u>Плательщики ренты</u> – любые субъекты гражданских правоотношений.</p>
Форма и размер рентных платежей	Денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни (п. 1 ст. 597 ГК РФ), в размере не менее 1 величины прожиточного минимума на душу населения.
Срок выплаты	Выплачивается по окончании каждого календарного месяца, если иное не предусмотрено договором (ст. 598 ГК РФ)
Правопреемство	Невозможно



Особенности пожизненной ренты

- ✓ Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет плательщик, независимо от того получил он имущество бесплатно или за плату (рентные платежи выплачиваются на тех же условиях, что предусмотрены в договоре)
- ✓ Выкуп пожизненной ренты по требованию плательщика не допускается.
- ✓ Получатель ренты вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть договор при существенном нарушении его условий (выкуп ренты, расторжение договора с возмещением убытков).
- ✓ Если под выплату ренты квартира, жилой дом или иное имущество передавалось бесплатно, получатель вправе потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены.

5. Договор пожизненного содержания с иждивением: понятие; субъектный состав; предмет; содержание.



Договор пожизненного содержания с иждивением

По договору *пожизненного содержания с иждивением* получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ)

Предмет договора	Только недвижимое имущество (жилой дом, квартира), и содержание , предоставляемое плательщиком ренты (питание, одежда, уход)
Стороны договора	<u>Получатели ренты</u> – только граждане. <u>Плательщики ренты</u> – любые субъекты гражданских правоотношений.
Форма и размер рентных платежей	Натуральная форма, но может быть предусмотрена замена натурального содержания периодическими платежами в деньгах (ст. 603 ГК РФ), в размере не менее 2 величин прожиточного минимума на душу населения.
Срок выплаты	В случае замены на денежную форму выплачивается по окончании каждого календарного месяца (п. 2 ст. 601 ГК РФ)
Правопреемство	Невозможно



Права и обязанности плательщика ренты

Плательщик ренты вправе:

- ✓ отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты (ч. 1 ст. 604 ГК РФ).

Плательщик ренты обязан:

- ✓ обеспечивать удовлетворение потребностей получателя ренты в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг (ст. 602 ГК РФ);
- ✓ принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества (ч. 2 ст. 604 ГК РФ).

6. Расторжение договора ренты и риск случайной гибели имущества, переданного под выплату пожизненной ренты.





Расторжение договора ренты

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. Например, в договоре постоянной ренты, одностороннее расторжение договора законодательством прямо не предусмотрено, а расторжение договора пожизненной ренты возможно, если под выплату ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены безвозмездно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты требовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты. Также и в договоре пожизненного содержания с иждивением, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств, получатель ренты вправе требовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату пожизненной ренты несет только *плательщик* ренты.

За прострочку выплаты ренты он должен уплатить проценты в размере, установленном в договоре. Если в договоре проценты не установлены, то определяются ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды (ст. 395 ГК РФ).



Спасибо за внимание!