

ДОГОВОР РЕНТЫ

ст. 583 ГК РФ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

- 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 в иной форме.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА



- Реальный
- Одностороннеобязывающий
- Возмездный
- Алеаторный

СПОСОБ ПЕРЕХОДА (ст. 585 ГК РФ)



- Имущество, которое отчуждается под выплату ренты может быть передано за плату (дает возможность применять правила о купле-продаже) или бесплатно (нормы о договоре дарения).

1. Письменная,
нотариально
удостоверенная
2. Государственная
регистрация
(переход права
собственности на
недвижимое
имущество (п. 1
ст. 131 ГК РФ))

ФОРМА ДОГОВОРА

- 1. Предмет (передача определенного имущества)
- 2. Условие, устанавливающее обязанность плательщика предоставить обеспечение либо застраховать в пользу получателя риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательства (если под выплату ренты передается денежная сумма или иное движимое имущество)

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ



ОБРЕМЕНЕНИЕ РЕНТОЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

- 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.

ОБРЕМЕНЕНИЕ РЕНТОЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



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.

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.
- При невыполнении плательщиком обеспечительных обязанностей, получатель ренты вправе расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

ПОСТОЯННАЯ РЕНТА



Стороны договора:

- ❑ 1. Плательщик (любые субъекты гражданско-правовых отношений)
- ❑ 2. Получатель ренты (граждане, некоммерческие организации)
- ❑ Права получателя ренты могут передаваться путем уступки требования, по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица
- ❑ Бессрочный характер постоянной ренты предполагает возможность перехода обязанностей плательщику к другим лицам (Постановление ВАС РФ от 29.05.2012 №9)

ФОРМА И РАЗМЕР ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

eiysk.ru



Денежная форма
(устанавливается договором, но не менее месячной величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества)

Предоставление вещей, выполнение работ, оказание услуг

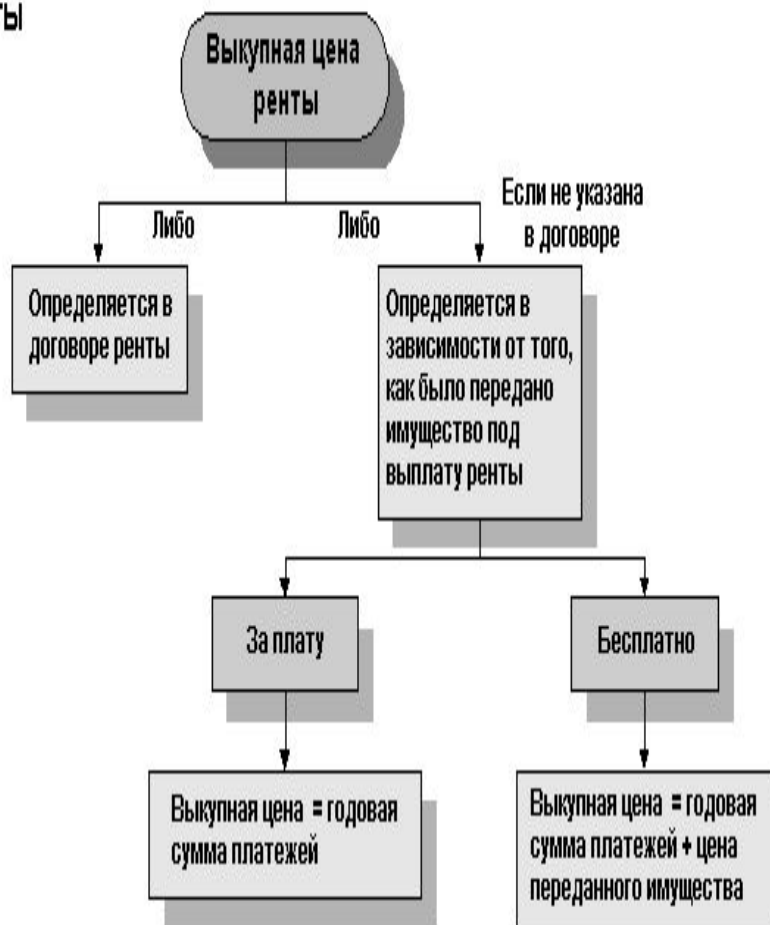


ПОСТОЯННАЯ РЕНТА

- Если иное не предусмотрено договором, постоянная рента выплачивается ежеквартально.
- При случайной гибели или случайного повреждения имущества переданного под выплату ренты за плату, плательщик вправе требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменения условий ее выплаты (ст. 595 ГК РФ).
Если имущество отчуждено бесплатно, плательщик обязан продолжать внесение рентных платежей.

ПОСТОЯННАЯ РЕНТА

Выкупная цена ренты



□ ГК РФ
предусматривает
выкуп ренты в
качестве
специального
способа
прекращения
обязательства

ВЫКУП РЕНТЫ

- Платательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. 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).

ВЫКУП РЕНТЫ

Получатель постоянной ренты вправе требовать ее выкупа в случаях:

- ❑ Плательщик просрочил выплату ренты более чем на один год (иной срок может быть предусмотрен в договоре)
- ❑ Плательщик нарушил обязательства по обеспечению
- ❑ Плательщик признан неплатежеспособным
- ❑ Недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами

ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА

ОСОБЕННОСТИ:

1. Получатель ренты-гражданин
2. Получателями ренты могут быть несколько граждан (доля умершего переходит к пережившим получателям)
3. Возможен договор в пользу третьего лица



ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

- 4. Рента выплачивается в течении жизни получателя.
- 5. Рента предоставляется только в денежной форме ежемесячно.
- 6. Размер ренты может устанавливаться в договоре. Если имущество под выплату ренты передавалось бесплатно, то размер ренты в расчете на месяц не может быть ниже величины прожиточного минимума.

ОСОБЕННОСТИ ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

7. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет плательщик, независимо от того получил он имущество бесплатно или за плату (рентные платежи выплачиваются на тех те условиях, что предусмотрены в договоре).
8. Выкуп пожизненной ренты по требованию плательщика не допускается.
9. 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.

ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ

ОСОБЕННОСТИ:

1. Получатель ренты – гражданин
2. Возможен договор в пользу третьего лица
3. Предмет передачи – только недвижимое имущество
4. Форма ренты – в натуральной форме (обеспечение потребности в жилище, питании, одежде)

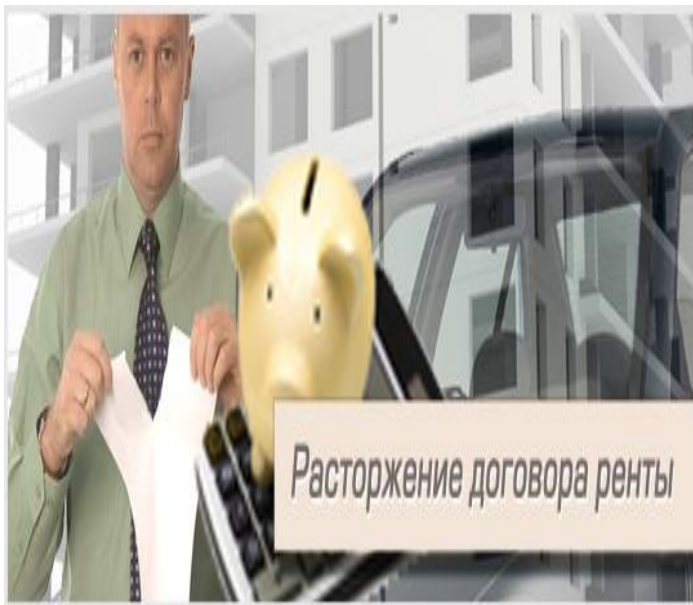


ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ

5. Возможность выплата ренты в денежной форме – замена пожизненного содержания на периодические платежи (ст. 603 ГК РФ) – выплата в деньгах как исключение.
6. Стоимость общего объема содержания с иждивением – не менее двух величин прожиточного минимума.
7. Ограничение права собственности плательщика по распоряжению имуществом (только с предварительного согласия получателя ренты). На плательщика, как на собственника, возлагается бремя содержания данного имущества (обязан предпринимать меры, чтобы не произошло снижение стоимости имущества) (ст. 604 ГК РФ).

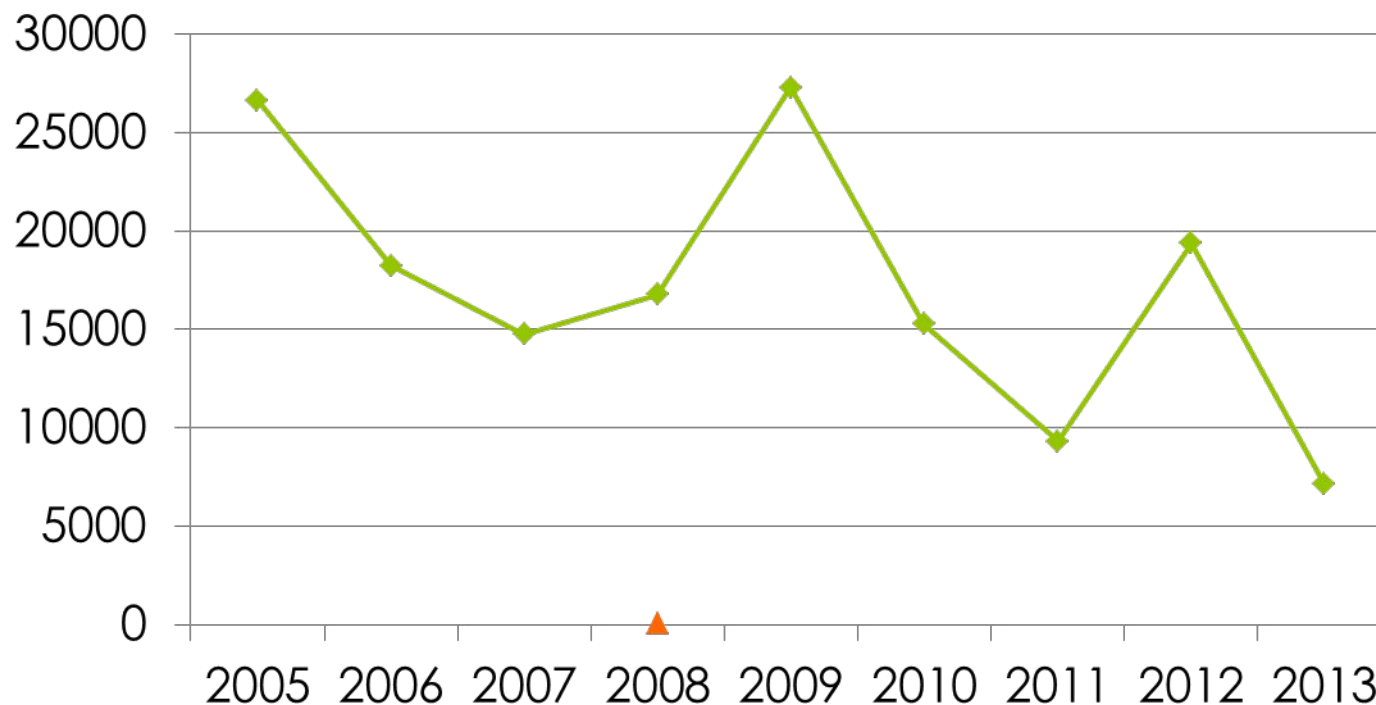
ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- Договор прекращается в связи со смертью получателя.
- При существенном нарушении плательщиком своих обязательств, получатель вправе потребовать возврата имущества, либо выкупа ренты. Плательщик при этом теряет право требования компенсации расходов на содержание получателя ренты.



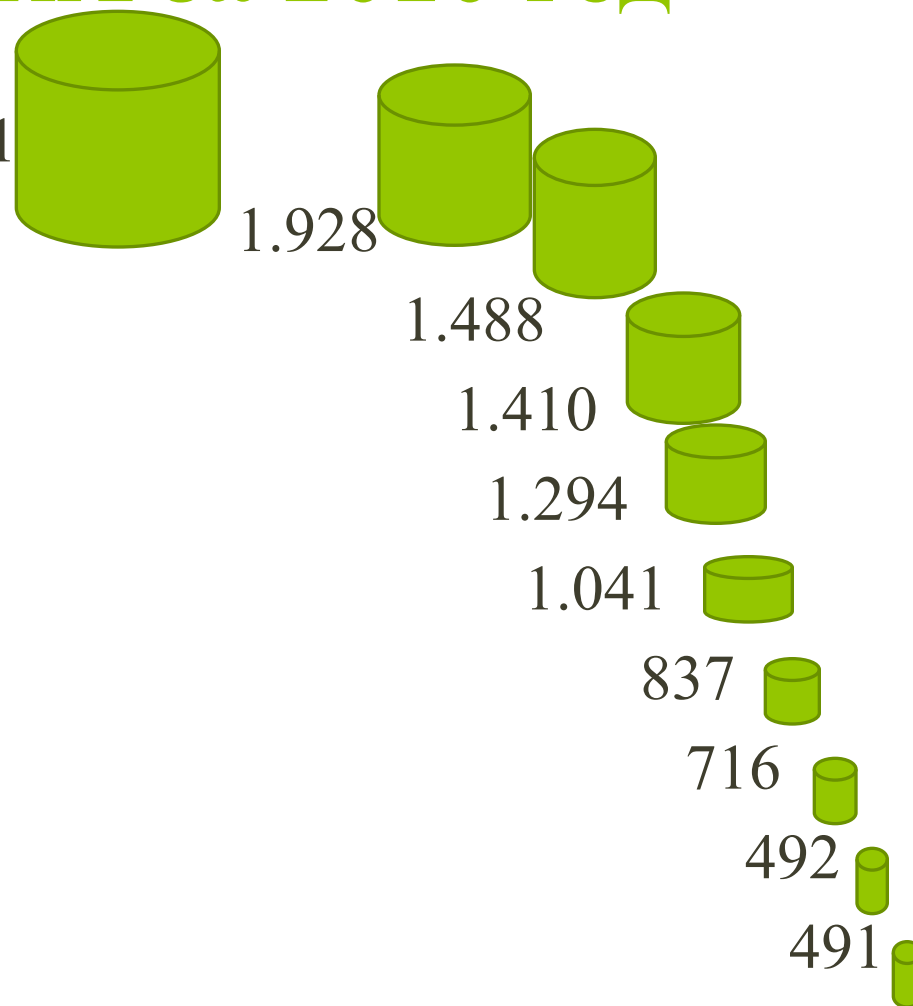
СТАТИСТИКА 2005-2013 год

(по данным Федеральной нотариальной палаты)



СТАТИСТИКА за 2010 год

- Москва 2.041
- Оренбургская обл. 1.928
- Краснодарский край 1.488
- Московская обл. 1.410
- Северная Осетия 1.294
- Кабардино-Балкария 1.041
- Ростовская обл. 837
- Алтай 716
- Липецкая обл. 492
- Тульская обл. 491



СТАТИСТИКА ЗА 2013 год

□ Москва 1.608

□ Краснодарский край

□ Московская обл.

□ Ростовская обл.

□ Санкт-Петербург

□ Тульская область

□ Ставропольский край

□ Липецкая обл.

□ Челябинская обл.

□ Адыгея

