

Договор ренты

Выполнил: Салимов Ш.
А

План:

1. Понятие виды и формы договора ренты.
2. Предмет и характеристика договора ренты.
3. Субъекты договора ренты.
4. Сроки договора ренты.

Определение.

Договор ренты – это договор, по которому 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 предоставлять средства на его содержание в иной форме.

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. Ст.583 Г.К.Р.Ф.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОГОВОРА



- Договором ренты называется договор, по которому 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 (ст.583 ГК)

Договор ренты

- **Получатель ренты** передает **плательщику ренты** в собственность имущество, а **плательщик ренты** обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Виды договора ренты:

1. постоянная рента - обязанность выплачивать ренту бессрочно
 2. пожизненная рента - на срок жизни получателя ренты на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.
- **Форма договора ренты** - нотариальное удостоверение, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, передается получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно:

- передача имущества за плату – купля-продажа
- имущество передается бесплатно – дарение

- Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

Предмет договора

Вопрос о предмете договора ренты является спорным, но общепризнано, что объектом данного договора могут выступать вещи (как движимые, так и недвижимые), наличные деньги и документарные ценные бумаги.



Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Предмет всех рентных договоров

- **Имущество и рента (рентный платеж)**
- **Имущество:**
- **ПР и ПЖ – любое имущество (в т.ч. имущественные права)**
- **ПЖС – только недвижимость (п.1 ст.601)**
- **Рента:**
- **ПР - форма ренты – деньги, вещи, работы, услуги (п.1 ст.590),**
- **ПЖ – только денежная форма рента (п.1 ст.597),**
- **ПЖС – натуральная форма обеспечения потребностей (стоимость обеспечения фиксируется в деньгах) (ст.602)**

Существенные условия договора

Постоянная рента

- **Предмет** (имущество и рента)
- **Цена** ренты (п.1 ст.583)
- При передаче движимого имущества – способ **обеспечения исполнения рентных платежей**(п.2 ст.587 ГК РФ)

ПЖ и ПЖС

- **Предмет** (имущество и рента)
- Для **ПЖ** - при передаче движимого имущества – способ **обеспечения исполнения рентных платежей**(п.2 ст.587 ГК РФ)
- Для **ПЖС** – **стоимость всего объема содержания** (п.2 ст.602)

Договор ренты является



реальным



односторонним



возмездным

СТОРОНЫ ДОГОВОРА



**Получатель
ренты**

**Плательщик
ренты**



Стороны договора

Получатель ренты (рентный кредитор) — лицо, передающее своё имущество в собственность другого лица (рентного должника) с целью получения дохода (ренты) в течение длительного периода времени. Получателем ренты могут выступать физические лица (по договору постоянной или пожизненной ренты, по договору пожизненного содержания с иждивением).

Плательщик ренты (рентный должник) — могут быть как граждане, так и юридические лица, причем как коммерческие, так и некоммерческие, заинтересованные в приобретении в собственность предлагаемого имущества и способные выполнить условие о выплате в обмен на него ренты.



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.

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.

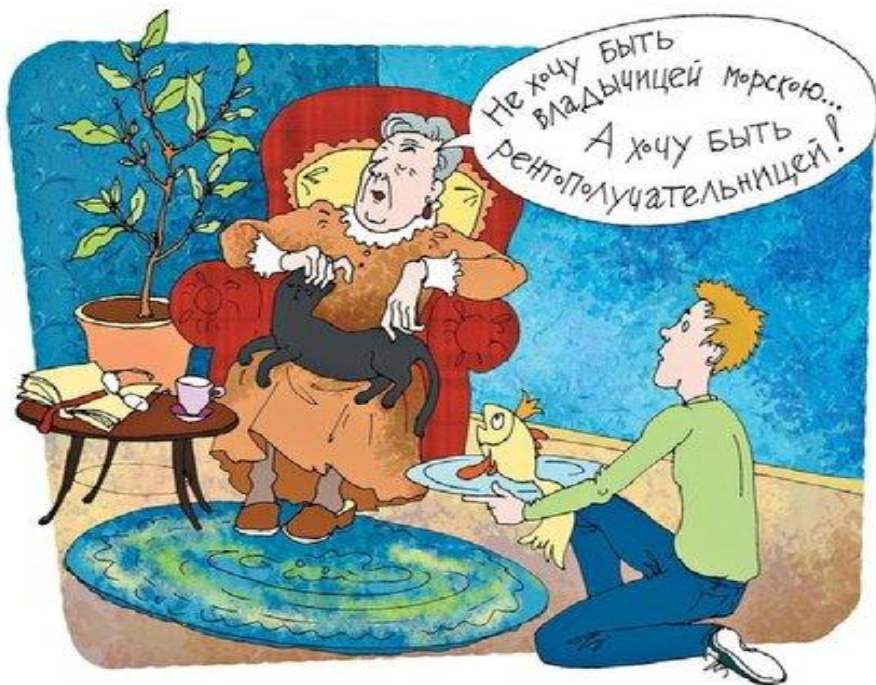
ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА

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



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)

ДОГОВОР ПОСТОЯННОЙ РЕНТЫ

- ПОЛУЧАТЕЛЯМИ Р. МОГУТ БЫТЬ

ГРАЖДАНЕ



НЕКОММЕРЧЕСКИЕ
ОРГАНИЗАЦИИ,

ЕСЛИ ЭТО НЕ
ПРОТИВОРЕЧИТ
ЗАКОНУ И ЦЕЛЯМ ИХ



**ДОСРОЧНОЕ
ПРЕКРАЩЕНИЕ
ДОГОВОРА РЕНТЫ**

ДНР
(статья 599 ГК)

ДПС
(статья 594,
605 ГК)

Выкуп ренты

**Расторжение договора
и возмещение убытков**

**Возврат
имуществва,
переданного
по ДПС**

Выкуп ренты

**Если под выкуп
ренты имущество
отчуждено бесплатно,
то плательщик ренты
обязан вернуть это
имущество с учетом
его стоимости в счет
выкупной цены ренты**

**Если под выкуп
ренты имущество
отчуждено бесплатно,
то плательщик ренты
обязан вернуть это
имущество с учетом
его стоимости в счет
выкупной цены ренты**

выкупной цены ренты

выкупной цены ренты

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ

_____ (населенный пункт)

_____ (дата прописью)

_____, проживающий по адресу _____,

(ф.,и.,о.)

паспорт серии _____ № _____, выдан "_____" _____ 19__ г.

_____ (кем выдан)

именуемый в дальнейшем "Получатель ренты", и _____,

(ф.,и.,о.)

проживающий по адресу _____,

паспорт серии _____ № _____, выдан "_____" _____ 19__ г.

_____ (кем выдан)

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

1. Получатель ренты передает Плательщику ренты в собственность квартиру, находящуюся в Санкт-Петербурге 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 обязуется в обмен на полученную квартиру периодически выплачивать Получателю ренты ренту в виде денежной суммы.

2. Плательщик ренты обязан выплачивать ренту Получателю ренты пожизненно. Плательщик ренты обязан выплачивает ренту в последний рабочий день каждого календарного месяца в размере _____ (_____) руб. Размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда.

3. Отчуждаемая квартира принадлежит Получателю ренты на основании Справки № _____, выданной "_____" _____ 199__ г. Правлением ЖСК № _____, зарегистрированной Городским бюро регистрации сделок с недвижимостью в жилищной сфере Санкт-Петербурга (Свидетельство о государственной регистрации серии _____ № _____ от "_____" _____ 19__ г., регистрационный № _____).

4. Согласно Справки № _____, выданной Проектно-инвентаризационным бюро _____ района Санкт-Петербурга "_____" _____ 19__ г., инвентаризационная оценка квартиры составляет _____ (_____).

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

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

7. За каждый день просрочки выплаты ренты Плательщик ренты уплачивает Получателю ренты неустойку в размере _____

8. 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 Санкт-Петербурга от "_____" _____ 19__ г., регистрационный № _____, код объекта _____, кадастровый № _____.

9. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает _____

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

11. Договор прочитан сторонам нотариусом вслух.

12. 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 _____

Спасибо за внимание