

Договор ренты

Денисенко Юлия
317 группа

Содержание

- Понятие и сущность договора ренты
- Разновидности договора ренты
- Стороны договора
- Предмет договора
- Рентные платежи
- Срок договора
- Налогообложение договора ренты
- Форма договора
- Существенные условия договора
- Защита интересов рентного кредитора
- Риски

ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ДОГОВОРА РЕНТЫ

Понятие рента в широком смысле относится к «добавочному доходу, получаемому предпринимателем сверх определённой прибыли на затраченные труд и капитал». Например, предприниматель, обрабатывающий плодородный участок земли, получает больше урожая вследствие плодородия почвы, а не объема труда, чем обрабатывающий скудную почву (дифференциальная рента). Таким же преимуществом обладает предприниматель, разрабатывающий более богатое (неудаленное) месторождение, а в общем смысле - имеющий какие-то преимущества или привилегии по сравнению со своими конкурентами.

Именно такое определение *рента* *Википедия* дает этому явлению:

Рента — добавочный доход, получаемый предпринимателем сверх определённой прибыли на затраченные труд и капитал; образование *R*. обусловлено более благоприятными условиями, в которых один предприниматель находится пред другим, например, обрабатывает лучший участок земли, обладает привилегией и т. д.

Договор ренты — соглашение, 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 ренты определённую денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме (рентные платежи).

Понятие рента в гражданском обороте применяют для тех типов долговых отношений, при которых происходит переход права собственности с обременением в пользу владельца объекта собственности. *Смысл ренты* близок к понятию аренды, но *понятие рента* включает в себя условие перехода собственности от рента — рентного кредитора - к рентному должнику.



Разновидности договора ренты

Различают следующие виды договора ренты:

- ◉ Договор постоянной ренты
- ◉ Договор пожизненной ренты
- ◉ Договор пожизненного содержания с иждивением.

Стороны договора

Сторонами в договоре ренты являются получатель ренты — рентный кредитор и плательщик ренты — рентный должник.

- ◉ **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), а также некоммерческие организации (по договору постоянной ренты), если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности. Коммерческие организации не могут быть получателями ренты, так как это противоречит самой сути ренты, которая предполагает невовлеченность в создание дохода, получаемого ратье.

Получатель ренты может не совпадать с лицом, передающим имущество под выплату ренты (например, пожизненная рента может быть установлена одним гражданином в пользу другого гражданина или группы граждан — так называемый договор в пользу третьего лица).

- ◉ **Рентный должник** — лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу (рентному кредитору) доход (ренту) в течение длительного периода времени. В качестве плательщиков ренты могут выступать любые физические и юридические лица в соответствии с их правосубъектностью.

- Согласно п. 1 ст. 583 ГК 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.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента) (п. 2 ст. 583 ГК).

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом договора являются действия сторон по обмену имущества, принадлежащего получателю ренты, на предоставление ему рентных платежей, выплачиваемых плательщиком ренты. Поскольку договор ренты предусматривает передачу одной стороной другой стороне имущества в собственность, данный договор является одной из разновидностей отчуждения имущества. Объектом отчуждения по договору может быть любое имущество, хотя в практике под выплату ренты чаще всего передается недвижимое имущество. Предметом отчуждения в договоре пожизненного содержания с иждивением может быть только недвижимое имущество. Не могут являться предметом договора ренты имущественные права, в частности, нельзя передать под выплату ренты долю в праве общей собственности на имущество.

Отчуждение имущества в собственность плательщика ренты под выплату ренты может быть произведено получателем ренты за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату (т.е. когда в качестве встречного удовлетворения за отчужденное имущество помимо собственно рентных выплат возмещается еще и стоимость переданного под выплату ренты имущества), к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже имущества

Если имущество передано под выплату ренты бесплатно (т.е. когда объем выплат получателю ренты сведен только к собственно рентным платежам), к отношениям сторон применяются правила о договоре дарения. Вместе с тем следует помнить, что в отличие от договора дарения даже при отчуждении имущества под выплату ренты бесплатно договор ренты носит тем не менее возмездный характер.

В качестве формы платежей по договору ренты в первую очередь законом определены денежные суммы, размер которых определяется участниками договора. Вместе с тем договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг. Пожизненная рента выплачивается исключительно деньгами. Договор пожизненного содержания с иждивением, хотя и является разновидностью пожизненной ренты, в качестве рентных платежей должен включать обеспечение потребностей их получателя в жилище, питании и одежде, в необходимых случаях - в уходе за ним.

Однако договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Рентные платежи

В качестве рентных платежей могут выступать:

- Деньги, либо эквивалентное по стоимости: предоставление вещей, выполнение работ или оказание услуг — в договоре постоянной ренты.
- Только деньги — в договоре пожизненной ренты.
- Деньги, либо иждивение, то есть содержание и уход: обеспечение жильем, питанием, одеждой, лекарствами и др. — в договоре пожизненного содержания с иждивением.

Форма предоставления рентных платежей устанавливается соглашением сторон и может быть комбинированной (например, одна часть ренты выплачивается деньгами, а другая — предоставлением услуг).

В целях защиты интересов рентного кредитора закон может определять минимальный размер постоянной пожизненной ренты, а также минимальную стоимость общего объема содержания с иждивением. Законом также предусмотрено обязательное увеличение размера ренты пропорционально увеличению величин прожиточного минимума.

Право на рентные платежи возникает у рентного кредитора только после передачи имущества под выплату ренты; с этого же момента возникает обязанность по выплате рентных платежей у рентного должника. Таким образом, договор ренты относится к числу реальных.

Обязательство по выплате рентных платежей является длящимся, так как договор заключается на срок жизни получателя ренты или бессрочно, и подлежит систематическому исполнению. Поэтому закон устанавливает ряд правил о форме и способах обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты.

В случае просрочки выплаты рентных платежей плательщик ренты обязан уплатить получателю ренты проценты, размер которых определяется законом, либо договором.

Срок договора

- Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Постоянная рента устанавливается бессрочно.

Форма договора

- Договор ренты должен быть заключён в письменной форме и удостоверен нотариусом. Если договор предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, то он подлежит государственной регистрации. Рентное обременение также должно быть зарегистрировано.
- Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то он будет считаться недействительным (ничтожным). Если договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться незаключенным, так как закон не содержит указания на его недействительность.

Налогообложение договора ренты

- обязанность по уплате налога возникает только при платном передаче имущества, то есть по договору купли-продажи. В этом случае получатель ренты обязан заплатить налог на доход физических лиц в размере 13% от обозначенной стоимости. Но опять же, если жилое помещение находится в собственности более 3 лет, то ему предоставляется налоговый вычет в полном объеме (но не превышающим 1 000 000 рублей). При передаче имущества бесплатно по договору дарения никакими налогами сделка не облагается. Сам договор ренты, как и платежи, перечисляемые плательщиком ренты, не облагаются налогом ни для одной из сторон.

Форма договора



Договор ренты должен быть заключён в письменной форме и удостоверен нотариусом. Если договор предусматривает отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, то он подлежит государственной регистрации. Рентное обременение также должно быть зарегистрировано.

Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, то он будет считаться недействительным (ничтожным). Если договор о передаче под ренту недвижимого имущества будет нотариально удостоверен, но не подвергнут государственной регистрации, он будет считаться незаключенным, так как закон не содержит указания на его недействительность.

Существенные условия договора

Существенные условия договора ренты зависят от его разновидности, определяемой во-первых предметом ренты, но, как правило, законодатель стремится защитить интересы рентного кредитора. Под выплату постоянной и пожизненной ренты может быть передано любое имущество, тогда как объектом договора пожизненного содержания с иждивением выступает исключительно недвижимое имущество. Во-вторых, к таким условиям относится обязанность рентного должника обеспечить интересы рентного кредитора. Таким образом законодатель стремится защитить интересы последнего.

Очевидно, что *смысл договора ренты* состоит в том, что в настоящий момент плательщик ренты не имеет достаточных средств для выкупа объекта ренты и соглашается на не всегда выгодные для него условия приобретения имущества, имеющего для него особую ценность. Как правило, рентный капитал – это недвижимое имущество или движимость, которую можно отнести к предметам роскоши. Главная характеристика ренты состоит в том, что она является средством капитализации денежных средств, требующихся для исполнения обязательства по выплате рентных платежей.

Защита интересов рентного кредитора

Средства защиты интересов рентного кредитора различаются в зависимости от правового режима имущества.

1. Если под выплату ренты передается движимое имущество, то в качестве таких средств могут использоваться:
 - Способы обеспечения исполнения обязательств по уплате ренты: залог, задаток, неустойка, удержание, поручительство;
 - Страхование риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по выплате ренты в пользу рентного кредитора.
2. Если под выплату ренты передается недвижимость, то в качестве обеспечительной меры применяется залог (ипотека). Таким образом, отчуждение обременённого рентой недвижимого имущества возможно только с согласия получателя рентных платежей как залогодержателя.

Рентное обременение следует за имуществом и связывает лиц, в собственности которых побывало это имущество, субсидиарной ответственностью, если законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность.

Неисполнение рентным должником обеспечительных условий договора, а также их утрата или ухудшение по обстоятельствам, за которые рентный кредитор не отвечает, даёт последнему право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков.

Риски

Договор ренты относится к числу алеаторных, то есть носящих рисковый характер. Он проявляется в том, что один из контрагентов может фактически получить встречное удовлетворение меньшего объема, чем сам предоставит, так как объем рентных платежей является неопределенным ввиду неопределённости же срока выплаты ренты.

Риск случайной гибели или повреждения имущества при этом рассматривается с точки зрения прекращения или продолжения обязательств по выплате рентных платежей. В договоре постоянной ренты риск несёт рентный должник, если он получил имущество под выплату ренты безвозмездно; в случае гибели или повреждения имущества он не освобождается от обязанности по уплате рентных платежей. Если договор ренты был заключён на возмездных началах, то при случайной гибели имущества рентный должник может потребовать расторжения договора или изменения его условий. В договоре пожизненной ренты риск не зависит от того, было имущество отчуждено возмездно или безвозмездно.