



Оказание правовой помощи при заключении договоров, связанных с отчуждением недвижимомти. Риэлторские услуги.

- **сделки с недвижимостью**
- **договор купли продажи-недвижимости**
- **документы, необходимые для регистрации договора купли продажи недвижимости**

- договор мены недвижимости
- договор дарения недвижимости
- рента и пожизненное содержание с иждивением

□ □

Сделки с недвижимостью

Согласно статье 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

При этом сделки могут быть односторонними, двух или многосторонними.

Для того чтобы сделки с недвижимостью были действительными необходим ряд условий:

1. наличие у сторон правоспособности и дееспособности;
2. содержание сделки не противоречило закону;
3. волеизъявление участника сделки должно соответствовать его действительной воле;

4. соблюдение письменной (в некоторых случаях нотариальной) формы при заключении сделок;

5. как правило, необходима государственная регистрация сделки.

При отсутствии хотя бы одного из условий, сделка признается недействительной.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и эта сделка считается недействительной с момента ее совершения.

Недействительные сделки, в силу признания таковых судом признаются оспоримыми.

Недействительные сделки, независимо от судебного решения, считаются ничтожными.

Договор купли – продажи недвижимости.

Договор купли – продажи недвижимости выделен в особую группу договоров, исходя из специфики объекта - недвижимого имущества.

Статья 549 ГК РФ гласит:

«по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество».

Особенности договора купли – продажи недвижимости.

Договор купли-продажи недвижимости заключается только в письменной форме путем составления одного документа, который подписывается продавцом и покупателем.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность (статья 550 ГК РФ).

Продажа недвижимости может осуществляться только собственником или с его согласия любым уполномоченным им лицом по нотариально удостоверенной доверенности.

При наличии надлежащим образом оформленных полномочий (нотариально удостоверенной доверенности на совершение определенных действий) стороной по договору может являться представитель, как покупателя, так и продавца.

По договору купли-продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи

недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования (пункт 2 статьи 552 ГК РФ).

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» определено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для него использованием на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Земельный кодекс Российской Федерации содержит специальные нормы, регулирующие вопрос перехода права собственности на земельный участок при продаже здания, строения, сооружения.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации: при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением

и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Статья 553 ГК РФ устанавливает, что в случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования, соответствующей частью земельного участка, договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

Здесь мы видим противоречие между нормами статьи 553 ГК РФ и пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому: не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на

соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре, согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости, договор о ее продаже считается незаключенным.

Цена договора определяется в рублях.

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее (пункт 2 статьи 555 ГК РФ).

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имуществ (пункт 3 статьи 555 ГК РФ).

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами **передаточному акту** или иному документу о передаче.

Подписание передаточного акта свидетельствует об исполнении договора со стороны продавца. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа

договор купли-продажи недвижимости не может считаться исполненным.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

Согласно статье 475 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора купли-продажи недвижимости о ее качестве, покупатель вправе, по своему выбору, потребовать от продавца:

соразмерного уменьшения покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

возмещения своих расходов на устранение недостатков переданной недвижимости.

В случае обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи, и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Требования, связанные с недостатками, переданного недвижимого имущества, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи имущества покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

Статья 558 ГК РФ устанавливает особенности продажи жилых помещений: Существенн

ым условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав, на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации».

Таким образом, покупатель лишается возможности ссылаться на то, что он не знал о лицах, имевших и сохранивших свое право проживания в реализуемом жилом помещении.

К указанным лицам относятся наниматели, отказополучатели, получатели ренты.

Также в договоре купли-продажи жилого дома, квартиры, может быть предусмотрена обязанность проживающих в указанном объекте лиц, сняться с регистрационного учета к конкретной дате.

Документы, необходимые для регистрации договора купли-продажи недвижимости.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

В соответствии со статьями 16, 18, и 24 Закона №122-ФЗ и пунктом 4 Приказа Минюста Российской Федерации от 6 августа 2001 года №233 «Об утверждении инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» **на государственную регистрацию договоров продажи жилого помещения представляется:**

заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю;

подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права, который с отметкой «погашено» после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов);

подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор продажи совершен под условием;

документы, удостоверяющие личность;

подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);

подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица при проведении государственной регистрации;

подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое помещение;

удостоверенные организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения, в случаях, когда представленный на государственную регистрацию план жилого помещения не содержит всех сведений, необходимых для заполнения раздела Единого государственного реестра прав, а также копии названных документов;

подлинники договора продажи, совершенного в простой письменной форме, не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов, или подлинный экземпляр договора продажи, совершенного в нотариальной форме, и его копия для приобщения к делу правоустанавливающих документов;

подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением с указанием этого права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства;

доверенность на заключение договора (при заключении сделки через представителя);

разрешение органа опеки и попечительства, если жилое помещение находится в собственности ограничено дееспособных, недееспособных, несовершеннолетних;

письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет;

письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности;

письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания;

нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов;

нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов;

подлинник и копия договора о доверительном управлении имуществом (жилым помещением), если жилым помещением распоряжается доверительный управляющий;

подлинник и копия договора поручения, если жилым помещением распоряжается поверенный.

Договор мены недвижимости.

Глава 31 ГК РФ регулирует основные положения договора мены:

«По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой

стороны один товар в обмен на другой.

К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит правилам настоящей главы и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен» (статья 567 ГК РФ).

Если из договора мены не вытекает иное, товар, подлежащий обмену, предполагается равноценным, а расходы на его передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности (пункт 1 статьи 568 ГК РФ).

По смыслу пункта 1 статьи 568 ГК РФ при обмене равноценными товарами их передача исчерпывает содержание обязанности каждой из сторон.

В случае указания в договоре о неравной стоимости меняемого имущества, собственник менее ценного, обязан доплатить разницу в рублях (пункт 2 статьи 568 ГК РФ).

Если сторона по договору мены не оплатила разницу в ценах товаров в порядке, определенном пунктом 2 статьи 568 ГК РФ, начисление процентов за пользование чужими денежными средствами на неуплаченную сумму производится со второго дня после передачи ею товара (Информационное Письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2002 года №69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»).

Договор мены относится к числу договоров направленных на передачу имущества и отличается характером встречного исполнения.

В качестве предмета договора мены недвижимости выступает, соответственно, недвижимость. В договоре необходимо указать обязательные сведения: место нахождения, этажность, площадь, кадастровый или инвентаризационный номер, а также другие сведения, позволяющие точно определить недвижимое имущество.

К договору мены недвижимости прилагаются также планы объектов недвижимости, утвержденные соответствующим органом.

В соответствии со статьей 569 ГК РФ:

«В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств (статья 328)».

Согласно пункту 2 статьи 328 ГК РФ в случае неисполнения обязанной стороной обусловленного договором обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если встречное исполнение обязательства произведено, несмотря на не предоставление другой стороной обусловленного договором исполнения своего обязательства, эта сторона обязана исполнить обязательство.

Статьей 570 ГК РФ установлен порядок перехода права собственности на обмениваемое имущество:

«Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами».

Однако, в силу статьи 223 ГК РФ согласно которой, право собственности у

приобретателя имущества, подлежащего государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации, то для каждой стороны по договору мены моментом перехода права собственности, при обмене недвижимостью, является регистрация ею прав на полученную недвижимость.

При этом государственная регистрация прав на недвижимое имущество, передаваемое сторонами по договору мены, должна осуществляться одновременно, если иное не предусмотрено законом или договором. Однако если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, она должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Передача недвижимости оформляется подписанием сторонами передаточного акта, или иного документа, подтверждающего передачу имущества продавцом и принятие его покупателем.

Договор мены недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Договор дарения недвижимости.

Согласно статье 572 ГК РФ:

«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 ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом».

Квалифицирующим признаком дарения является его безвозмездность.

Обещание безвозмездно передать кому-либо имущество либо права на него, признается договором дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей

форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу, либо освободить его от имущественной обязанности.

Обещание подарить все свое имущество или часть всего своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно.

Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, ничтожен.

К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Одаряемый вправе в любое время, до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.

Передача дара в виде недвижимого имущества, как правило, осуществляется передачей ключей и правоустанавливающих документов.

Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Отказ от принятия дара должен быть совершен в той же форме что и сам договор, то есть также подлежит государственной регистрации.

Даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар.

Статья 575 ГК РФ содержит случаи **запрещения дарения**. К ним относятся дарение:

«1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;

2) работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

3) государственным служащим и служащим органов муниципальных образований в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;

4) в отношениях между коммерческими организациями».

Помимо запрета на дарение ГК РФ содержит и ряд **ограничений**.

В соответствии со статьей 576 ГК РФ юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости.

Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности.

Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Даритель вправе отказаться от исполнения **договора об обещании дарения** если

после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведет к существенному снижению уровня его жизни (статья 577 ГК РФ).

Даритель вправе **отменить** дарение, если:

- одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения;
- в случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя;
- обращение одаряемого с подаренной вещью, представляющей для дарителя большую неимущественную ценность, создает угрозу ее безвозвратной утраты.

Отмена дарения связана с прекращением правоотношений уже после исполнения договора дарения. Однако, в случае наступления названных выше условий даритель вправе отказаться и от обещания дарения (пункт 2 статьи 577 ГК РФ).

В договоре дарения может быть обусловлено, право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого.

В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную недвижимость.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи, подлежит возмещению дарителем, если доказано, что эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому, не относятся к числу явных и даритель, хотя и знал о них, не предупредил о них одаряемого (статья 580 ГК РФ).

Приведенная статья не делает исключения для объектов недвижимости.

Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Обязанности дарителя, обещавшего дарение, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения (статья 581 ГК РФ).

Обратите внимание!

Государственной Думой Российской Федерации был принят Федеральный закон от 1 июля 2005 года №78-ФЗ «О признании утратившими силу некоторых законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с отменой налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения», который вступил в силу с 31 января 2006. Согласно этому закону, от налогообложения освобождаются доходы, полученные в порядке дарения, если даритель и одаряемый являются членами семьи и (или) близкими родственниками в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации (супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой и внуками, полнородными и не полнородными (имеющими общих отца или мать) братьями и сестрами).

Рента и пожизненное содержание с иждивением.

По договору ренты собственник передает другому лицу в собственность имущество, а последний будет выплачивать собственнику ренту в виде денежной суммы.

При этом обязанность по выплате ренты может быть установлена бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя (пожизненная рента).

Согласно статье 584 ГК РФ договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит **нотариальному удостоверению, а также государственной регистрации.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 585 ГК РФ имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Обязательным условием заключения договора ренты, предметом которого является недвижимость является требование обеспечения исполнения обязательств. Таким обеспечением согласно статье 587 ГК РФ является залог недвижимого имущества: «При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество».

Плательщик ренты вправе распоряжаться недвижимостью, переданной под выплату ренты, но при соблюдении следующих условий:

1. наличие согласия получателя ренты;
2. указание в договоре обременения недвижимости обязательствами по выплате ренты и залогом в обеспечение этих обязательств.

Рента, обусловленная передачей недвижимости, обременяет ее. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества.

При этом прежний плательщик ренты, по общему правилу пункта 2 статьи 586 ГК РФ, несет субсидиарную ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты.

Лицо, приобретающее недвижимость, обремененную рентными обязательствами, должно быть заранее уведомлено, о наличии такого обременения.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты в соответствии со статьей 395 ГК РФ либо в размере, установленном договором.

Постоянная рента.

Согласно статье 589 ГК РФ получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Права получателя ренты, по договору постоянной ренты, могут передаваться гражданам и юридическим лицам путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.

По общему правилу, постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором (пункт 1 статьи 590 ГК РФ).

В тоже время, договором постоянной ренты может быть предусмотрена иная форма выплаты ренты: предоставление вещей, выполнение работ или оказание услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Денежный размер постоянной ренты увеличивается пропорционально росту установленного законом минимального размера оплаты труда. Договором можно расширить или сузить пределы индексации, а также отказаться от нее полностью.

Статья 591 ГК РФ устанавливает общий порядок уплаты ренты, согласно которой, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Договором могут быть предусмотрен иной порядок выплат, например, ежемесячно, ежеквартально, ежегодно.

Право на выкуп ренты ее плательщиком установлено статей 592 ГК РФ только в отношении постоянной ренты. Право на выкуп ренты является безусловным правом плательщика.

1. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа.

2. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

3. Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно.

Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора (статья 592 ГК РФ).

В соответствии со статьей 594 ГК РФ выкуп постоянной ренты производится по цене определенной договором постоянной ренты.

В тоже время, если сторонами в договоре не установлено условие о выкупной цене,

выкуп осуществляется по цене равной годовой сумме ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты бесплатно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества.

Договор постоянной ренты может быть прекращен не только по инициативе плательщика, но и получателя ренты.

Статья 593 ГК РФ устанавливает перечень оснований для **отказа получателя от ренты и требования досрочного выкупа ренты**:

- плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один 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 в сроки, которые установлены договором;

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

- в других случаях, предусмотренных договором.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.

Пожизненная рента.

Согласно статье 596 ГК РФ:

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

2. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты.

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

3. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен.

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни (пункт 1 статьи 596 ГК РФ).

Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на месяц должен быть

не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом. В настоящее время минимальный размер оплаты труда установлен Федеральным законом от 19 июня 2000 года №82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» и составляет применительно к гражданско-правовым обязательствам 100 рублей (статья 5 указанного закона). В тоже время ГК РФ допускает возможность увеличения размера ренты за счет индексации исходя из уровня инфляции (статья 318 ГК РФ).

Если договором не определены сроки по выплате пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

В отличие от постоянной ренты плательщик пожизненной ренты не имеет права ее выкупа.

Согласно статье 599 ГК РФ в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком, получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты, ее выкупа, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Выкуп пожизненной ренты производится на тех же условиях что и при договоре постоянной ренты.

Гибель и случайное повреждение переданного имущества не освобождают плательщика от обязательства по выплате пожизненной ренты (статья 600 ГК РФ).

Пожизненное содержание 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)» (пункт 1 статьи 601 ГК РФ).

Данный договор рассматривается как разновидность договора пожизненной ренты.

Предметом данного договора может являться только недвижимое имущество.

Получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением может быть только гражданин. **Плательщиками** могут быть как физические, так и юридические лица.

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 также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом (то есть не менее 200 рублей).

Согласно статье 603 ГК РФ договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Объем платежей должен соответствовать стоимости всего объема содержания с иждивением (пункт 2 статьи 602 ГК РФ). Периодичность платежей устанавливается договором, если данное условие не оговорено, платежи выплачиваются по окончании

каждого календарного месяца.

Статья 604 ГК РФ устанавливает ограничения по распоряжению имуществом:

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.

Чаще всего получатель ренты продолжает пользоваться жилым помещением, бывший в его собственности, до заключения договора пожизненного содержания с иждивением. Поэтому получателю следует быть осмотрительным, прежде чем дать согласие на обременение имущества.

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества.

Статья 605 ГК РФ устанавливает основания для прекращения договора пожизненного содержания с иждивением. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

В силу личного характера обязательств по предоставлению содержания, к наследнику не может перейти право требования по предоставлению содержания.

Кроме того, при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены.

При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (статья 605 ГК РФ).

