# Договор ренты

Современное толкование ренты можно определить словами «доход или дополнительный доход от передачи имущества». Латинское «rente» переводится как «отдавать, возвращать». А договор ренты как раз предполагает передачу имущества за определенную плату, то есть получение дохода от такой передачи.

В России такой вид имущественных отношений появился недавно. Но его актуальность возрастает, особенно на фоне проявления мошенничества по отношению к одиноким пожилым людям, владеющим недвижимостью, в результате которого они не только лишаются имущества, но рискуют своей жизнью.

## Основные положения

Основные положения составления договора приведены в Гражданском Кодексе РФ, Главе 33 (ст.583-605). По своему типу его можно отнести к группе передачи в собственность разного вида имущества. Условием передачи принимается выплата ренты, срок валидности договора не указывается конкретно. Оплата ренты предусматривается в виде периодических денежных выплат. Приемлемо оплачивать ренту и натуральными способами, такими как выполнение работ, предоставление некоторых услуг, покупка вещей и т.п.

Регулирование прав таких соглашений базируется на использовании норм:

· собственно договора ренты;

· договора купли-продажи, если в него внесено условие возмездной передачи имущества;

· договора дарения, если плата не оговорена при передаче.

Основная часть устанавливаемых норм формулируется с целью защитить наиболее уязвимую сторону соглашения, каковой признается рентополучатель. А большая часть условий строится на договоренности сторон. Договор в обязательном порядке должен быть нотариально заверен. Для договоров с недвижимым имуществом требуется государственная регистрация.

## Стороны договора

Получатель ренты (рентополучатель) - сторона, получающая доход от передачи имущества. Правом получения такого дохода обладают физические лица (одно или несколько), а для постоянной ренты - имеющие для этого основания некоммерческие организации. Рентополучатель не обязательно является владельцем передаваемой собственности, оплата может оформляться на третье лицо.

Плательщик ренты (рентный должник) – сторона, принимающая на себя обязательства платить ренту по условиям договора после получения имущества от передающей стороны. Рентного должника могут представлять физические и юридические лица.

## Виды ренты

Законодательством предлагаются три разновидности таких договоров. Каждый имеет свои особенности выплаты и сроки действия.

### Постоянная

В таком соглашении срок окончания действия не оговаривается. В некоторых случаях получателем ренты может выступать имеющая на это право некоммерческая организация. Соглашение отличается возможностью перехода права рентополучателя по наследству после смерти основного получателя. Кроме того, оговорена возможность передачи права третьим лицам.

Выплачиваться рента как в виде денежных перечислений, так и в натуральной форме, а именно вещей, выполненных работ. Важно, чтобы все выполняемые работы или затраты на покупку вещей соответствовали оговоренной сумме ренты. Определена и минимальная сумма выплаты: она должна соответствовать значению установленного законодательством прожиточного минимума. Причем при его изменении, меняется и минимальный размер выплаты.

Единственно предусмотренное условие прекращения действия такого договора - это выкуп ренты. Инициировать процесс выкупа ренты имеют право обе стороны договора. Для плательщика предусмотрен минимальный срок в три месяца до прекращения оплаты ренты, когда он письменно извещает рентополучателя о возможном выкупе. Обязательства по выплатам будут продолжаться до окончательного расчета на полную сумму выкупа. Возможно введение моратория на определенный период запрета выкупа. По закону период запрета не может превышать 30 лет с момента вступления договора в силу. В договор возможно включение пункта о запрете выкупа, пока получатель жив.

У получателя ренты тоже есть право инициации выкупа в случаях, если:

· оплата не производится более года;

· рентный должник грубо нарушает свои обязательства;

· признание плательщика банкротом и его неспособность обеспечить исполнение в положенном объеме своих обязательств по оплате;

· разделение полученного имущества на нескольких лиц, либо оформление имущества в общую собственность;

· в договоре есть пункты, оговаривающие специальные условия.

Стоимость выкупа определяется:

· условиями, прописанными в договоре;

· при отсутствии прописанных условий выкупа величиной выкупа считается сумма равная ренте за год;

· в выкуп обязательно включается стоимость имущества, переданного бесплатно.

Важным моментом договора считаются риски случайной потери или повреждения имущества. Основную нагрузку по таким рискам несет плательщик. Только при договоре о возмездной ренте он может требовать пересмотра условий договора или его прекращения в случае утери имущества.

### Пожизненная

Такая рента предусматривается на период жизни получателя, независимо от того, является он владельцем собственности или лицом, которое указал владелец. Исходя из этого положения, получать такой доход могут только физические лица. Если доход получают несколько лиц, договор остается в силе до смерти последнего из группы. Передача ренты по наследству здесь не предусмотрена.

Оплата ренты имеет периодичность, прописанную условиями договора. Если период не оговорен, она производится по завершению календарного месяца. Сумма оплаты устанавливается условиями соглашения, но должна быть равной или превышать величину установленного законодательством для региона нахождения собственности прожиточного минимума и изменяется соответственно с его изменением. Сумма распределяется на всех получателей в равных долях, если их несколько. Доля умершего получателя также равномерно делится на оставшихся рентополучателей.

Все риски потери или повреждения переданной собственности лежат на плательщике. Даже потеря имущества полностью не освобождает его от обязательств выплаты.

При грубом нарушении обязательств своевременной оплаты рентным должником, рентополучатель вправе инициировать выкуп ренты по условиям, приведенным в ст.594 ГК РФ, или аннулирования действия договора с получением компенсации за понесенные убытки. Если же имущество передавалось бесплатно, а плательщик регулярно нарушал договорные обязательства, рентополучатель вправе затребовать возврат имущества и учесть его стоимость в сумме выкупа.

### Пожизненная с иждивением

Договор такого типа можно рассматривать как модификацию пожизненной ренты. Главным отличием этого типа договора является способ предоставления выплаты ренты. Способом выплаты становится пожизненное жизнеобеспечение получателя ренты. Предусматривается предоставление жилья, покупка одежды, продуктов, при необходимости оплата лечения и лекарств, ухода, выполнение работ по дому и пр. Рентополучатель может оговорить в договоре и затраты на ритуальные услуги после его смерти.

Сумма оказываемых услуг и затрат при таком виде выплаты оговаривается в соглашении, минимальная ее величина не может быть ниже двойного прожиточного минимума, установленного для региона нахождения предмета договора. Если в регионе такой минимум не установлен, то за основу расчета принимается величина минимума, принятого в РФ. По желанию получателя выплата из формы содержания и оказания услуг переводится в денежную.

Для плательщика ренты оговорено право отчуждать полученное им в пользование имущество, отдавая его под залог, или обременять его иными способами. Но для такого отчуждения необходимо согласие рентополучателя. Также предусматривается ответственность плательщика за сохранность имущества, переданного ему. Для обеспечения сохранности предусмотрены такие правовые инструменты, как залог и страхование.

При условии грубого нарушения рентным должником обязательств, рентополучатель вправе потребовать выкупить ренту либо возвратить переданную собственность. Затраты, понесенные плательщиком до момента прекращения отношений, при этом в стоимости выкупа не учитываются.

## Риски договора

Договор ренты считается весьма рискованным. Обусловлено это, прежде всего, неопределенностью срока действия договора. Невозможно определить, насколько сможет быть выгодным такое соглашение для любой из сторон. Необходимо помнить, что при договоре пожизненного содержания платить ренту придется даже за утерянное имущество.

Обязательным условием договора ренты при передаче движимого имущества или денег является обязательство плательщика ренты предоставить рентополучателю обеспечение либо застраховать свою ответственность по обязательствам в его пользу.

Сложности возникают и при учете человеческого фактора. Чаще всего в договоре иждивения нуждаются пожилые люди, уход за которыми может оказаться сложнее, чем ожидалось, а затраты и потребности превышать оговоренные соглашением суммы. Такие споры разбирают суды, которым законодательство рекомендует руководствоваться разумностью и добросовестностью.

Снизить риски возникновения подобных разногласий может подробное детальное обсуждение и описание всех условий содержания, обеспечения, ухода, затрат на отдых, лечение, продукты и другие аспекты. Желательно уточнение по поводу возможности проживания получателя в передаваемом в собственность жилье либо условия обеспечения его другим.

Во избежание возможных конфликтов выплату ренты лучше производить перечислением на банковский счет или почтовыми переводами с сохранением квитанций о сумме и времени перевода. Не будет лишним сохранять чеки на покупку одежды, продуктов, лекарств или других товаров, предназначенных для получателя ренты.

Очень важным моментом для плательщика является дееспособность получателя на момент заключения договора. Лучше всего, если такая дееспособность будет подтверждена документально. В противном случае, если недееспособность будет установлена после заключения, договор будет признан недействительным и понесенные затраты не будут возмещены.