

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/referat/357492>

**Тип работы:** Реферат

**Предмет:** Гражданское право

Содержание

|   |    |
|---|----|
| Введение.....                                       | 3  |
| 1. Характеристика и особенности договора ренты..... | 4  |
| 2. Виды договора ренты.....                         | 8  |
| Заключение.....                                     | 15 |
| Список литературы.....                              | 16 |

Введение

Рента определяется как любой доход, регулярно получаемый от капитала, собственности или земли, который не требует от его бенефициаров осуществления профессиональной, коммерческой или иной деятельности. То есть сегодня во множественных социальных отношениях этот институт направлен на регулирование тех, которые предполагают участие малообеспеченных и защищенных лиц.

Это связано со спецификой договора-особыми правовыми отношениями между его сторонами, поскольку получатели дохода передают свое имущество плательщику. Таким образом, эти отношения связаны с отчуждением имущества.

Отсюда актуальность этой темы: регулирование институтом ренты специфических отношений, иногда с участием «слабой» стороны, в современных социально-экономических условиях. Договор ренты - это договор с его историей развития, спецификой, содержанием, элементами, видами и т. д.

Сегодня этот договор широко изучается и анализируется учеными-цивилизаторами. Но, несмотря на это, многие аспекты все еще остаются спорными.

## 1. Характеристика и особенности договора ренты

Виды аренды:

1. постоянный - оплачивается бессрочно;
2. пожизненная выплата в течение всего срока службы бенефициара;
3. пенсия на иждивении - пожизненная рента с условием иждивенчества.

Рента относится к группе институтов гражданского права, связанных с отчуждением (за плату или бесплатно) имущества, которые обеспечивают регулярный гарантированный доход, получаемый физическим лицом в обмен на отчуждение имущества, что сопряжено с риском и неопределенностью в отношении суммы аннуитета из-за срока действия.

Гражданский кодекс Российской Федерации содержит главу 33 "пожизненная арендная плата и содержание на иждивении". Его название позволяет заключить о признании законодателем каждого из договоров, упомянутых в названии отдельной главы.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) право собственности на имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать бенефициару определенную сумму денег.

Кроме того, к договору аннуитета применяются общие правила, касающиеся сделок и обязательств, при

условии, что эти правила не противоречат цели и характеристикам отношений. В частности, существует вероятность того, что договор может быть признан недействительным из-за обмана или ошибки, а также применения к участникам аннуитета правила об ответственности за ущерб, причиненный нарушением условий договора.

Договор ренты является относительно новым институтом в национальном гражданском праве. В более раннем законодательстве его предшественником был договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания, кратко урегулированный в рамках договора купли-продажи жилого дома. Переход к рынку создал условия для более широкого применения договора ренты, и он получил подробное регулирование в Гражданском кодексе и статус; автономный договорный тип с рядом разновидностей. Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и на этой основе аналогичен договорам купли-продажи, обмена, дарения.

Однако это отдельный договор. От договора дарения договор аренды отличается тем, что лицо, отчуждавшее имущество в чужую собственность, вправе требовать предоставления встречного возмещения - арендного дохода.

От договоров купли-продажи и обмена договор ренты отличается характером встречного удовлетворения, предоставляемого получателю арендной платы за отчужденное им имущество. В соответствии с договором купли-продажи покупатель платит определенную цену за товары (в том числе проданные в рассрочку). Аналогичным образом, по валютному договору взаимное отчуждение товаров сторонами осуществляется за определенную предоплату. В соответствии с договором ренты сумма платежей, причитающихся бенефициару, является неопределенной, поскольку обязательство выплачивать ренту действует либо в течение неопределенного срока (постоянная арендная плата), либо на протяжении всей жизни бенефициара (пожизненная арендная плата).

Следовательно, договор ренты относится к группе случайных (рисковых) договоров. Элементом риска, который принимает на себя каждая из сторон, является вероятность того, что "любая из сторон действительно получит более низкую встречную сатисфакцию, чем та, которая была ей представлена".

Договор ренты является самостоятельным договором, но по отношению к нему возможно дополнительное применение правил о договорах купли-продажи и дарения.

Объясняется это тем, что теоретически и практически отчуждение имущества для уплаты ренты может быть осуществлено двумя способами. Имущество, которое отчуждается в связи с уплатой ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за отдельную плату или бесплатно. Договор ренты, несомненно, является действительным при передаче (отчуждении) движимого имущества для уплаты ренты в собственность плательщика ренты безвозмездно, поскольку в этих случаях к отношениям передачи применяются правила главы 32 Гражданского кодекса о договоре дарения.

Договор ренты заключается по обоюдному согласию, когда передача движимого имущества в собственность плательщика ренты осуществляется за определенную плату.

Договор аренды подлежит возврату. Это проявляется в необходимости того, чтобы плательщик ренты предоставил своему получателю Рент-платежей в качестве замены имущества, полученного в собственность.

Право на получение арендных платежей (арендная плата, доход от аренды) возникает у получателя ренты только после передачи имущества для уплаты ренты.

Соответственно, с того же момента возникает обязанность плательщика арендной платы по уплате арендной платы. Арендные платежи могут производиться как в виде денежных выплат.

Целью таких положений закона является защита интересов арендодателя и установление объективных критериев для разграничения фиктивных арендных сделок, которые охватывают другие сделки.

Независимо от формы, все арендные платежи должны иметь эквивалентную денежную оценку.

Обязательство по уплате арендной платы является долгосрочным и должно неукоснительно соблюдаться. В связи с этим законодательством установлен ряд правил о форме и способах обеспечения исполнения обязательства по уплате ренты.

## 2. Виды договора ренты

Как отмечалось выше, договор аннуитета делится на два типа – постоянный и бессрочный; а пожизненный, в свою очередь, имеет подтип пожизненной пенсии с иждивенцем. Для каждого из них в главе 33 предусмотрен специальный параграф.

Получателями постоянной ренты могут быть как граждане, так и некоммерческие организации. Лицами, получающими постоянную ренту, являются граждане любого возраста, а среди юридических лиц — только некоммерческие организации, кроме того, только те, деятельность которых по уплате арендных платежей соответствует целям их деятельности, указанным в учредительных документах, и не противоречит за закон.

Это связано с тем, что некоммерческие организации преследуют социальные, благотворительные, культурные, образовательные или другие социально полезные цели.

Однако некоммерческие организации, созданные на определенный период или до достижения определенных целей, не могут быть получателями ренты. В меньшей степени потребительские кооперативы, удовлетворяющие материальные и другие потребности своих участников, соответствуют целям постоянной ренты.

Ассоциации или союзы, объединяющие коммерческие организации, созданные для представления и защиты их общего имущества, не соответствуют указанным целям. Получатель постоянной ренты может передать свое право, соответственно, другим гражданам или некоммерческим организациям.

В случае смерти гражданина это право может быть передано его наследникам. Некоммерческие организации могут приобретать права получателя постоянной ренты в порядке всеобщего правопреемства при реорганизации юридических лиц.

Такая возможность может быть запрещена законом или договором (ст. 10). Но при любых обстоятельствах запреты на передачу прав или их передачу, введенные в договор по соглашению сторон или предусмотренные законом, не должны лишать договор постоянной ренты бессрочного характера.

Что касается плательщиков арендной платы, закон не содержит никаких ограничений. Они могут быть как гражданами, так и юридическими лицами, при условии, конечно, что их учредительные документы не запрещают им заниматься этим видом деятельности.

Как и права получателей постоянной ренты, обязанности ее плательщиков могут быть переданы другим лицам, что напрямую вытекает из закона. Предметом договора постоянной ренты является: во-первых, имущество, которое отчуждается

1. Золотько Н. Рентный договор: рискуют все // Домашний адвокат. -2017. -№ 21. -С. 17
2. Зулфугарзаде Т. Э., Жинов А. В. Правовое регулирование сделок, предусматривающих отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты // Право: теория и практика. - 2019. - № 11. - С. 43
3. Иоффе О.С. Обязательственное право // М. 2021. С. 295
4. Калинина И.В. Последствия ненадлежащего исполнения обязательств плательщиком ренты / И.В. Калинина // Адвокат. - 2022. - №4
5. Колесникова Л. «Подписала бабушка договор ренты...» // Вечерняя Казань / № 132(2239) / Социальные проблемы
6. Контонистова Е. В. Отказ от договора // Учет. Налоги. Право. - 2021. - № 45. - С. 66

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/referat/357492>