

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/kurovaya-rabota/47551>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Гражданское право

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ДОГОВОРА РЕНТЫ 5

1.1. Рентные отношения 5

1.2. Юридическая природа договора ренты 13

ГЛАВА 2. АКТУАЛЬНЫЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ 24

2.1. Проблемные аспекты договора пожизненного содержания с иждивением 24

2.2. Правовые вопросы в случае смерти плательщика ренты 30

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 35

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 37

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы обусловлена тем, что на сегодняшний момент роль пожизненного содержания с иждивением и ренты значительна возросла. Все чаще российские граждане заключают такие договора. Смысл ренты заключается в возможности обеспечить достойную жизнь владельцам движимого и недвижимого имущества.

Для плательщиков ренты, рентные отношения - это возможность приобрести дорогостоящее имущество, в том числе жилье на условиях долгосрочных периодических денежных платежей или иного регулярного предоставления.

Договор ренты предусматривает передачу одной стороной (получателем ренты) другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущества и обязанность плательщика ренты осуществлять периодическую выплату получателю ренты определенной денежной суммы либо предоставление средств на его содержание в иной форме. Отчуждаемое получателем ренты имущество может быть передано в собственность плательщика ренты в возмездном порядке либо безвозмездно. В первом случае отношения сторон по передаче и оплате регулируются правилами гражданского законодательства о купле-продаже (глава 30 ГК РФ), во втором случае - правилами о договоре дарения (глава 32 ГК РФ) в той мере, в какой это не противоречит правилам главы 33 ГК РФ, регламентирующей порядок заключения соглашения о ренте, а также соответствует существу договора ренты.

Объектом данной работы являются общественные отношения возникающие в связи с заключением и исполнением договора ренты.

Предметом данной работы являются нормативные правовые акты, регулирующие договор ренты, а так же учебная и научная литература по теме работы.

Целью данной работы является изучение и характеристика видов рентных отношений.

Задачами работы ставится:

- Рассмотреть рентные отношения;
- Исследовать юридическую природу договора ренты;
- Выявить проблемные аспекты договора пожизненного содержания с иждивением;
- Проанализировать правовые вопросы в случае смерти плательщика ренты.

Нормативно-правовую основу данной работы составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ и другие нормативные правовые акты.

Теоретическую основу данной работы составили труды таких авторов как: Анисимов А. П. Рыженков А. Я. Чаркин С. А., Аюпджанова М.О., Бессонов В.А., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Грязева О.И., Долинская В.В., Маркина М.В., Мун О., Романец Ю.В., Селина Е.В., Толстой Ю.К., Юкша Я. А. и других.

Методология исследования складывается из общенаучных и специально-научных методов, которые были использованы при проведении исследования в рамках настоящей работы. Общенаучные методы:

диалектический и метод логического анализа. Специально-научные методы: метод правового анализа, метод сравнительно-правового анализа, метод анализа материалов правоприменительной практики.

Эмпирическая основа исследования включает в себя виды источников, выделенных по критериям общности

происхождения, содержания и назначения текста.

Теоретическая значимость работы заключается в обобщении взглядов ведущих ученых-правоведов в рассматриваемой области.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕНТНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ДОГОВОРА РЕНТЫ

1.1. Рентные отношения

Рента представляет собой такой способ распоряжения своим имуществом, при котором в счет его отчуждения получателю ренты причитаются регулярные платежи или иное имущественное предоставление с целью обеспечения нормального и достойного уровня своей жизни. Зачастую граждане распоряжаются своим имуществом подобным образом не столько ради получения дохода как такового, сколько ради сохранения своего устоявшегося уровня жизнеобеспечения, поскольку не желают отказывать себе в привычных тратах и уровне комфорта. Передача квартиры по договору ренты оформляется как при отсутствии у получателя ренты наследников, так и в случае, если они есть, но он их хочет лишить наследства или исключить квартиру из состава наследственной массы, оставив им все остальное имущество.

Действующим гражданским законодательством России предусмотрено два вида ренты (гл. 33 Гражданского кодекса РФ): 1) постоянная рента, выплачиваемая бессрочно, права получателя такой ренты могут переходить по сделке уступки прав, в порядке наследования, в результате реорганизации, а когда получателем ренты является некоммерческая организация, она может быть выкуплена, и тогда обязательство по выплате ренты прекращается; 2) пожизненная рента, выплачиваемая в течение срока жизни получателя ренты, либо в течение срока жизни указанного им гражданина, либо в течение жизни всех получателей ренты, если их несколько; обязательство по выплате такой ренты не прекращается даже в случае, если случайно повреждено или уничтожено имущество, переданное под выплату ренты. Любая рента обременяет имущество, которое передано под ее выплату, в отношении данного имущества устанавливается залог в пользу получателя ренты в качестве обеспечения исполнения обязательств плательщика ренты (ст. ст. 586 - 587 ГК РФ). Наиболее часто на практике встречается пожизненная рента, поскольку нет смысла оформлять бессрочную ренту и платить за квартиру бессрочно. Соответствующий договор гражданин - собственник имущества заключает с плательщиком ренты для того, чтобы иметь регулярный доход, обеспечивающий его нормальное существование. Если предметом ренты выступает квартира или иное жилое помещение, то договор пожизненной ренты заключается на условиях пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 583, § 4 гл. 33 ГК РФ).

По условиям такого договора получатель ренты отчуждает квартиру в собственность плательщика ренты и она переходит к нему, обремененная залогом в пользу получателя ренты. На весь срок его жизни получатель ренты обязан в полном соответствии с условиями договора вносить рентные платежи, а если договором предусмотрены иные виды имущественного предоставления (покупка продуктов питания, вещей, лекарств, выполнение текущего ремонта жилого помещения и др.), то выполнять соответствующие обязанности своевременно, в полном объеме и надлежащим образом.

Применительно к жилищным правоотношениям, как правило, рассматривают такие их формы, как право собственности на жилое помещение (п. 4 ст. 10, гл. 5 Жилищного кодекса РФ), различные договоры найма жилого помещения (гл. 35 ГК, договор социального найма - разд. III ЖК, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования - разд. III.1 ЖК), членство в жилищных или жилищно-строительных кооперативах (п. 5 ст. 10, разд. V ЖК). Однако существуют и даже упоминаются в законодательстве и другие варианты.

Современный договор ренты (гл. 33 ГК) имеет своим своеобразным предшественником ст. 253 ГК РСФСР 1964 г. «Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца», согласно которой предъявлялись специальные требования:

к продавцу - лицо, нетрудоспособное по возрасту или состоянию здоровья;

к товару - жилой дом или часть его;

к встречному удовлетворению - не деньги, а материальное обеспечение в натуре - в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи, предоставляемое продавцу до конца его жизни.

Введенное частью второй ГК с 1996 г. пожизненное содержание с иждивением (§ 4 гл. 33 ГК), являясь разновидностью пожизненной ренты (§ 3 гл. 33 ГК), изменило требования:

1) к продавцу - любое правосубъектное физическое лицо - собственник. Условия о возрасте и (или)

трудоспособности обычно выдвигают плательщики ренты (их собственники, органы, осуществляющие

руководство их деятельностью). Например, муниципальные учреждения, уполномоченные на осуществление деятельности по предоставлению пожизненного содержания с иждивением и заключению соответствующих договоров, вправе заключать такие договоры с получателями ренты, к которым относятся граждане с местом жительства город Челябинск, из числа достигших 60 лет и старше; инвалидов I или II группы, имеющих соответственно III и II степень ограничения способности к трудовой деятельности.

2) к объекту - недвижимость, в том числе жилой дом, квартира, земельный участок.

Характер встречного удовлетворения определяется скорее не как комплекс, а как альтернатива и вызывает бурные дискуссии как в науке, так и в судебной практике.

Согласно п. 1 ст. 602 ГК «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».

Кроме того, ст. 603 ГК допускает замену предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

В действующем законодательстве нет четкой связи между характером имущества, отчуждаемого под выплату ренты, и характером встречного предоставления. Это выражается:

во-первых, в том, что за передачу любого недвижимого имущества может обеспечиваться потребность в жилище;

во-вторых, в том, что при отчуждении под выплату ренты жилого помещения получателю ренты может предоставляться другое жилое помещение.

В связи с тем что по данному договору возникают отношения, регулируемые как гражданским, так и жилищным законодательством, на практике возникает ряд проблем.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты:

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
5. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате . Утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1 // Российская газета, N 49, 13.03.1993.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344.
7. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ, 30.01.2006, N 5, ст. 546.
8. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 03.02.2015 по делу N 33-11570/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Апелляционное определение Верховного суда Республики Адыгея от 07.02.2012 по делу N 33-119 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Апелляционное определение Омского областного суда от 7 мая 2014 г. по делу N 33-2963/14 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 29 сентября 2011 г. N 33-14808/11 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 29.09.2011 N 33-14808/11 // СПС «КонсультантПлюс».
13. Решение Армавирского городского суда (Краснодарский край) от 30 сентября 2016 г. по делу 3284/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Решение Самарского областного суда от 14 июня 2016 г. по делу 33-6672/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

Научная и учебная литература:

15. Анисимов А. П. Рыженков А. Я. Чаркин С. А. Гражданское право России. Особенная часть. Учебник. М., Юрайт. 2014.
16. Аюпджанова М.О. Особенности нотариального удостоверения договора аренды // Нотариус. 2017. N 7. С. 3.
17. Бессонов В.А. Гражданское право. Учебник. М., Инфра-М. 2014.
18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2). М.: Статут, 2011.
19. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 2. С. 212.
20. Грязева О.И. Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанным с правом граждан на жилое помещение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2013.
21. Долинская В.В. Договор аренды как форма жилищных правоотношений // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 1. С. 7.
22. Маркина М.В. Последствия смерти плательщика аренды // Наследственное право. 2015. N 2.
23. Мун О. Пожизненная аренда не всегда пожизненная... // Жилищное право. 2015. N 2.
24. Нотариальное право: учебник / Б.М. Гонгало, Т.И. Зайцева, И.Г. Медведев и др.; под ред. В.В. Яркова. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2017. С. 162.
25. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: Монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма; Инфра-М, 2013.
26. Селина Е.В. Правовое удостоверение - межотраслевой институциональный комплекс // Юридическое образование и наука. 2016. N 4. С. 175 - 179.
27. Толстой Ю.К. Гражданское право. Т.2, 5-е изд. М., Проспект. 2014.
28. Юкша Я. А. Гражданское право. Учебное пособие. М., РИОР. 2014.

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/kursovaya-rabota/47551>