

**СРАВНЕНИЕ И
ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ
ДОГОВОРОВ ПОСТОЯННОЙ
И ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ,
ПОЖИЗНЕННОГО
СОДЕРЖАНИЯ С
ИЖДИВЕНИЕМ**

Выполнила работу:

студентка 3 курса

группы ТД 5-15-02

Милых Дарья Григорьевна

□ В теории права принято разделять три вида ренты:

1. *постоянная рента;*
2. *пожизненная рента;*
3. *пожизненное содержание с иждивением.*

□ Для простоты понимания и практического применения, нужно разобрать разницу между договором постоянной ренты и договором пожизненного содержания с иждивением. Тем более что многие теоретики права сходятся именно на том, что разделение ренты происходит на эти два вида. При этом и постоянная рента, и пожизненное содержание с иждивением являются разновидностью договора ренты.

- Главный и существенный признак постоянной ренты – это бессрочный характер обязательства плательщика ренты по выплате ренты.
- Пожизненная рента устанавливается на срок жизни гражданина, который передает имущество под выплату ренты, либо иного лица, на которое указывает этот гражданин.
- Кроме того, постоянная рента является единственной, по которой получателем ренты может быть не только гражданин, но и некоммерческая организация.

Отличительные особенности

- 1. Постоянная рента является безсрочной, т.е. не ограничена каким-либо периодом времени, не ограничена сроком жизни получателя ренты в отличие от пожизненной ренты.
- 2. Получателями постоянной ренты могут быть граждане (обычные физические лица, не являющиеся предпринимателями) и некоммерческие юридические лица. Ввиду безсрочного характера субъектный состав может меняться, договор не зависит от существования первичной стороны (гражданин может умереть, некоммерческая организация может быть реорганизована). Получателями ренты становятся наследники, правопреемники некоммерческого юридического лица. Получателями пожизненной ренты могут быть только граждане.

- 3. Рентными платежами в постоянной ренте могут быть не только деньги, но и предоставление вещей, выполнение работ или оказание услуг, а рентными платежами обычной пожизненной ренте являются только деньги. Рентные платежи при постоянной ренте предоставляются ежеквартально, а при пожизненной – ежемесячно. При пожизненной ренте закон регламентирует минимальный размер не менее одного МРОТ.
- 4. Риск случайной гибели при постоянной ренте может быть возложен как на плательщика ренты (при бесплатной ренте), так и на получателя (при платной ренте), а риск случайной гибели при пожизненной ренте – только на плательщика ренты (он обязан выплачивать ренту).
- 5. При постоянной ренте плательщик может отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа, а при пожизненной ренте – только получатель ренты вправе требовать выкупа.

Разновидность договора	Обязанности плательщика ренты	При неисполнении обязанностей получатель ренты вправе	
Договор постоянной ренты	1) выплачивать ренту 2) предоставить обеспечение (если передано движимое имущество)	требовать выкупа ренты	
Договор пожизненной ренты	1) выплачивать ренту 2) предоставить обеспечение (если передано движимое имущество)	если имущество передано возмездно, требовать: 1) выкупа ренты либо 2) расторжения договора	если имущество передано безвозмездно, требовать возврата имущества
Договор пожизненного содержания	1) предоставлять содержание 2) использовать имущество, не допуская снижения его стоимости	требовать: 1) возврата имущества либо 2) выплаты выкупной цены	

Договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью пожизненной ренты

- Получателем ренты может быть также лишь физическое лицо (отчуждатель имущества либо указанное им третье лицо).
- Его особенности по сравнению с обычной пожизненной рентой:
 - 1. Предмет - только недвижимость (жилой дом, квартира и т.п.).
 - 2. Содержанием ренты в этом договоре являются рентные платежи в. натуре, а не деньги: предоставление жилища, питания, одежды и другие предоставления, обусловленные договором, как уход, ритуальные услуги и т.п. Договором может быть предусмотрена замена содержания в натуре платежами в деньгах.

- 3. Размер ренты - в договоре должна быть указана стоимость всего объема содержания с иждивением. Ежемесячный размер определяется договором и не может быть менее двух МРОТ в месяц.

- 4. Особые гарантии прав получателя ренты. (Наряду с гарантиями по обычной пожизненной ренте). Плательщик ренты может распоряжаться недвижимостью (продавать, сдавать в залог и т.д.) только с согласия получателя ренты, т.е. он становится собственником отчужденного в его пользу имущества в известной степени условно (до смерти получателя ренты). Требование о возврате недвижимого имущества возможно по этому договору не только при бесплатной, но и при платной ренте.

Постоянная рента	Пожизненная рента
Получатель ренты	
<p>Граждане и некоммерческие организации (ст. 589 ГК). Получателем ренты может быть только собственник имущества, передаваемого под выплату ренты (данный вывод можно сделать в результате анализа п. 2 ст. 589 ГК).</p>	<p>Только граждане (ст. 596 ГК). Получателем ренты может быть не только собственник имущества, но и другой указанный им гражданин либо несколько граждан (п. п. 1 и 2 ст. 596 ГК).</p>
Сроки выплаты ренты	
<p>Выплачивается по окончании каждого квартала, если иное не предусмотрено договором (ст. 591 ГК).</p>	<p>Выплачивается периодически в течение жизни получателя ренты. Периодичность платежей определяется договором (ст. 597 ГК).</p>
Способ выплаты ренты	
<p>Выплачивается в деньгах либо путем предоставления вещей, выполнения работ, оказания услуг и т.п. (ст. 590 ГК).</p>	<p>Выплачивается только в деньгах (ст. 597 ГК).</p>

Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату ренты	
Риск случайной гибели (случайного повреждения) имущества, переданного бесплатно под выплату ренты, несет плательщик ренты. При случайной гибели (случайном повреждении) имущества, переданного за плату под выплату ренты, плательщик вправе требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменений условий ее выплаты (ст. 595 ГК).	Независимо от того, передавалось ли имущество под выплату ренты за плату или бесплатно, случайная гибель (случайное повреждение) имущества не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ренту на условиях, предусмотренных договором (ст. 600 ГК).
Право плательщика на выкуп ренты	
Плательщик ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты. Условие договора об отказе плательщика от права на выкуп ренты ничтожно (ст. 592 ГК).	Плательщик ренты не имеет права на выкуп ренты.
Наследование прав получателя ренты	
Права получателя ренты могут переходить по наследству, если иное не предусмотрено договором (ст. 589 ГК).	В случае смерти получателя ренты обязательство плательщика ренты по выплате ренты прекращается (ст. 596 ГК).



Спасибо за внимание!