

СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА РЕНТЫ

От разумно согласованных и взаимовыгодных условий содержания договора ренты зависит безопасное правовое положение контрагентов и позитивные последствия заключения договора. Все условия должны быть строго определены и тщательно оговорены. К существенным условиям договора ренты относится предмет договора. По соглашению сторон могут быть включены и другие условия (цена, порядок передачи имущества плательщику ренты, порядок расчетов). При заключении договора ренты необходимо обращать внимание на следующие аспекты: форма договора ренты – письменная, нотариально удостоверенная, а при ренте недвижимости необходима также государственная регистрация; если по договору ренты передается недвижимость, получатель ренты приобретает право залога на это имущество; рентные правоотношения не прекращаются при отчуждении недвижимого имущества новому собственнику; за просрочку выплаты ренты плательщик платит проценты; если под выплату ренты передается денежная сумма или иное движимое имущество, договором должна быть предусмотрена обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

Если предметом договора выступает недвижимое имущество, условие о предмете договора считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В случаях, когда предметом договора ренты является земельный участок, а находящаяся на нем недвижимость остается в собственности у получателя ренты, условия пользования получателем ренты частью земельного участка, занятой недвижимостью, определяются договором ренты. Если договор не содержит таких условий, получатель ренты получает право ограниченно-

го пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования (ст. 524 ГК).

Договором может быть предусмотрена передача имущества под выплату ренты в собственность плательщику не только за плату, но и безвозмездно. В случаях, когда в договоре закреплена возмездность передачи имущества под выплату ренты, применяется указанная в нем цена этого имущества. Однако если договор ограничился указанием на необходимость оплаты переданного имущества, но цену не предусматривает, тогда такой договор считается изначально незаключенным.

Изначальной обязанностью получателя ренты выступает передача плательщику ренты в собственность имущества, а плательщик обязуется периодически выплачивать получателю ренту. Договором постоянной ренты допускается также выплата ренты путем выполнения работ или оказания услуг.

В соответствии с п.1 ст.565 ГК выкупная цена постоянной ренты определяется договором постоянной ренты. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому имущество передано под выплату ренты с оплатой, возможны два варианта:

- 1) при возмездной передаче имущества цена выкупа будет не менее годовой суммы рентных платежей;
- 2) при безвозмездной передаче имущества – та же (годовая) сумма рентных платежей плюс цена имущества.

Периодичность рентных платежей может быть определена применительно к определенному календарному сроку. Если стороны не согласовали сроки выплаты ренты в договоре, то в силу ст. 562 ГК постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала. Такой длительный срок ее выплаты объясняется тем, что данный вид ренты не предназначен непосредственно для удовлетворения личных (бытовых) потребностей граждан.

БДЭУ. Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт.
Бібліятэка.

БГЭУ. Белорусский государственный экономический университет. Библиотека. °.