

Как расторгнуть договор ренты?

Договор ренты - это соглашение, по которому получатель ренты передает в собственность плательщику ренты имущество в обмен на периодические денежные выплаты либо предоставление средств на содержание в иной форме. Рента может быть постоянной или пожизненной. Разновидностью пожизненной ренты является пожизненное содержание гражданина с иждивением (ст. 583 ГК РФ)

Договор ренты может быть расторгнут по соглашению сторон или при наличии оснований, предусмотренных законом. Основания и условия расторжения договора ренты зависят от ее вида.

Так, расторгнуть договор пожизненной ренты, в частности договор пожизненного содержания с иждивением, можно только по требованию получателя ренты, если плательщик ренты существенно нарушил условия договора. Расторгнуть договор постоянной ренты можно и по требованию плательщика ренты, если имущество, переданное под выплату ренты, случайно погибло (п. 2 ст. 595, п. 1 ст. 599, п. 2 ст. 605 ГК РФ).

Кроме расторжения договора ренты закон предусматривает также возможность выкупа ренты. При постоянной ренте требовать выкупа ренты вправе как получатель ренты, так и ее плательщик, при пожизненной ренте - только получатель (ст. ст. 592, 593, п. 1 ст. 599 ГК РФ).

Для расторжения договора ренты (выкупа ренты) рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определите, имеются ли основания для расторжения договора ренты (выкупа ренты)

Есть определенные основания для расторжения договора ренты, а также для выкупа ренты плательщиком.

Основания для расторжения договора ренты

Получатель ренты вправе требовать расторжения договора ренты в следующих случаях (ст. ст. 587, 599, п. 2 ст. 605 ГК РФ):

- 1) плательщик ренты не выполняет обязанности по обеспечению своих обязательств или по страхованию риска ответственности за невыполнение этих обязательств или утратил обеспечение по своим обязательствам - если под выплату ренты была передана денежная сумма или иное движимое имущество. В этом случае помимо расторжения договора можно потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора;
- 2) плательщик ренты существенно нарушил условия договора пожизненной ренты. В этом случае получатель ренты вправе потребовать расторжения договора и возмещения убытков, а если имущество было передано бесплатно, то он может потребовать возврата имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты;
- 3) плательщик ренты существенно нарушил свои обязательства по договору пожизненного содержания с иждивением. В этом случае получатель ренты вправе потребовать возврата имущества без компенсации расходов, понесенных плательщиком ренты в связи с содержанием получателя. Право на возврат имущества принадлежит получателю ренты независимо от того, за плату или бесплатно оно передавалось плательщику ренты при заключении договора.

Основания для выкупа ренты

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в следующих случаях (ст. 593 ГК РФ):

- 1) плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на год;
- 2) плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;
- 3) плательщик ренты признан неплатежеспособным;
- 4) недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами.

В договоре ренты могут быть предусмотрены и иные основания для выкупа ренты.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Это возможно, если в договоре не предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть реализовано при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (ст. 592 ГК РФ).

Получатель пожизненной ренты, в том числе получатель пожизненного содержания с иждивением, вправе требовать выкупа ренты плательщиком, если плательщик ренты существенно нарушил свои обязательства по договору (п. 1 ст. 599, п. 2 ст. 605 ГК РФ).

Шаг 2. Направьте другой стороне предложение о расторжении договора (выкупе ренты)

При наличии оснований для расторжения договора или выкупа ренты направьте другой стороне соответствующее предложение.

Плательщик постоянной ренты вправе заявить требование о ее выкупе в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более

длительный срок, если он предусмотрен договором ренты (п. 2 ст. 592 ГК РФ).

Выкупная цена, как правило, определяется договором. Если она не определена, то ее приравнивают к сумме ренты, переданной получателю в течение последнего года. Если имущество было передано безвозмездно, в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества (ст. 594 ГК РФ).

Шаг 3. Заключите соглашение о расторжении договора ренты (выкупе ренты)

Соглашение о расторжении договора ренты (выкупе ренты) подлежит нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 452, ст. 584 ГК РФ).

Одностороннее расторжение договора ренты по требованию стороны договора или принудительный выкуп ренты возможны только в судебном порядке.

Если другая сторона отказалась расторгнуть договор (выкупить ренту) или если вы не получили от нее ответ в срок, указанный в предложении или установленный в договоре, а при отсутствии такового - в 30-дневный срок, вы вправе обратиться в суд с требованием о расторжении договора (выкупе ренты) (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

Шаг 4. Обратитесь в суд с исковым заявлением о расторжении договора ренты (выкупе ренты) и дождитесь решения суда

Подайте исковое заявление в районный суд по месту жительства ответчика. Если в иске заявлено требование о возврате переданного плательщику ренты недвижимого имущества, то исковое заявление предъявляется в районный суд по месту нахождения этого имущества (ст. ст. 24, 28, 30 ГПК РФ).

Уплатите госпошлину исходя из цены иска (п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

Шаг 5. В случае возврата недвижимого имущества зарегистрируйте переход права собственности в Росреестре

Если стороны договора ренты заключили соглашение о расторжении договора, предусматривающего возврат недвижимого имущества получателю ренты, или если соответствующее решение принял суд, переход права собственности нужно зарегистрировать в Росреестре (ст. 131 ГК РФ, ст. 9, ч. 1 ст. 14, ст. 15 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Для этого необходимо представить заявление о государственной регистрации, соглашение сторон либо решение суда и уплатить госпошлину.

Начальник межмуниципального отдела

по Алагирскому, Ардонскому, Дигорскому,

Ирафскому районам Управления

Росреестра по РСО-Алания

А.И. Габараев