

1. Плательщиками постоянной ренты могут быть любые лица, а получателями - только граждане и некоммерческие организации. Право граждан на приобретение статуса получателя постоянной ренты не может быть ограничено, в то время как аналогичное право может возникнуть у некоммерческих организаций лишь при отсутствии препятствий к этому в законе и при условии соответствия предоставления имущества под выплату ренты целям деятельности таких организаций. В настоящее время не усматривается таких видов некоммерческих организаций, приобретение которыми статуса получателя ренты явно противоречило бы закону. Права получателя ренты могут переходить к гражданам и некоммерческим организациям в порядке сингулярного (уступка требования) и универсального (наследование, реорганизация юридического лица) правопреемства (п. 2 ст. 589 ГК).

Основной формой выплаты постоянной ренты является денежная форма. Вместе с тем п. 1 ст. 590 ГК допускает возможность установления в договоре постоянной ренты условия о ее выплате путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Согласно диспозитивному правилу п. 2 ст. 590 ГК размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. Диспозитивным является и правило ст. 591 ГК о сроках выплаты постоянной ренты, которая выплачивается по окончании каждого календарного квартала, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты.

2. ГК содержит специальный способ прекращения договора постоянной ренты путем ее выкупа (ст. 592 - 594). Хотя договор постоянной ренты является бессрочным, плательщик постоянной ренты всегда вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты, выкупив ее, т.е. уплатив получателю выкупную цену постоянной ренты. Пункт 2 ст. 592 ГК устанавливает, что заявление об отказе от выплаты ренты может быть сделано плательщиком ренты не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты. Это правило является диспозитивным и может быть изменено договором, но лишь в сторону увеличения указанного срока по сравнению с трехмесячным. По общему правилу п. 2 ст. 592 ГК, которое может быть изменено договором, договор ренты прекращается лишь после получения получателем ренты всей выкупной суммы.

Плательщик постоянной ренты не может отказаться от права на ее выкуп, поэтому условие о таком отказе, будучи включено в договор постоянной ренты, было бы ничтожным (п. 3 ст. 592 ГК). В то же время осуществление права на выкуп постоянной ренты может быть ограничено путем установления в договоре условия о недопустимости выкупа в течение жизни ее получателя либо в течение иного срока, который не должен превышать 30 лет с момента заключения договора постоянной ренты.

Выкупная цена постоянной ренты может быть определена договором. Если же стороны не включили в договор условия о выкупной цене, то она определяется по правилам п. 2, 3 ст. 594 ГК. Согласно этим правилам выкупная цена определяется по-разному в зависимости от того, передавалось имущество по договору ренты за плату или бесплатно. В первом случае выкупная цена определяется в размере годовой суммы подлежащей выплате ренты, а во втором случае к этой сумме добавляется цена переданного имущества.

Как отмечалось в предыдущем параграфе, утверждение об алеаторном (рисковом) характере договора постоянной ренты может вызвать некоторые сомнения. Дело в том, что если стороны договора постоянной ренты не ограничили право плательщика ренты на ее выкуп сроком жизни получателя ренты (подобное условие делало бы такой договор сходным с договором пожизненной ренты), то уже в момент заключения договора плательщик ренты может на основе условий договора или диспозитивных норм закона (п. 2, 3 ст. 592 и п. 2, 3 ст. 594 ГК) предвидеть, какие затраты он понесет в связи с заключением, исполнением и прекращением договора ренты в соотношении с рыночной ценой передаваемого по договору имущества. Необходимость такого предвидения в договоре постоянной ренты вполне естественна, поскольку никакой плательщик не может иметь намерения платить постоянную ренту вечно. Отмеченное обстоятельство практически лишает договор постоянной ренты алеаторного (в аспекте его эквивалентности) характера. Вероятно, поэтому до настоящего времени не наблюдалось сколько-нибудь значительного применения договора постоянной ренты в гражданском обороте.

3. Договор постоянной ренты может быть прекращен по инициативе не только плательщика ренты, но и ее получателя. Однако если по инициативе плательщика рента при соблюдении установленного законом или договором порядка может быть выкуплена всегда, то право получателя постоянной ренты требовать ее выкупа и корреспондирующая этому праву обязанность плательщика произвести такой выкуп возникают лишь при наличии предусмотренных в ст. 593 ГК или договоре постоянной ренты оснований. К числу таких оснований ст. 593 ГК относит как противоправные

действия плательщика (просрочка выплаты ренты более чем на один год или нарушение плательщиком ренты обязательств по обеспечению выплаты ренты), так и наступление иных, не зависящих от плательщика ренты обстоятельств, очевидно свидетельствующих о невозможности надлежащего исполнения плательщиком ренты обязанности по ее выплате (например, признание плательщика ренты неплатежеспособным). В качестве отдельного основания возникновения у получателя ренты права требовать ее выкупа ст. 593 ГК называет поступление недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, в общую собственность или его раздел между несколькими лицами.

4. Основанием прекращения или изменения договора постоянной ренты в части условий ее выплаты может послужить случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату постоянной ренты (п. 2 ст. 595 ГК). Это основание применимо лишь в отношении договора постоянной ренты, по которому имущество передано плательщику ренты за плату. Нетрудно видеть, что в этом случае риск случайной гибели или случайного повреждения имущества распределяется между сторонами договора ренты. Что касается риска случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, то такой риск всецело ложится на плательщика ренты как собственника переданного под выплату ренты имущества (п. 1 ст. 595, ст. 211 ГК), поскольку обязанность плательщика по выплате ренты в этом случае сохраняется в полном объеме и не может быть прекращена или изменена по его инициативе.