Договор
пожизненного содержания с иждивением

В настоящее время все большее распространение и актуальность получает договор пожизненного содержания с иждивением, предусматривающий новый вид отношений. Такие отношения влекут за собой возможность получения права собственности на жилплощадь. Один человек обязуется пожизненно содержать другого, а взамен приобретает его недвижимость.

Общая характеристика договора ренты (договор пожизненного содержания с иждивением).

Договор ренты (договор пожизненного содержания с иждивением) – это договор, в соответствии с которым одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Законодательство подразделят ренту на три вида: постоянную ренту, пожизненную ренту, пожизненное содержание с иждивением.

По договору постоянной ренты допускается установление и обязанность выплачивать ренту бессрочно.

В договоре пожизненной ренты устанавливается обязанность выплачивать оговоренную сумму на срок жизни получателя ренты.

По договору ренты допускается установление и обязанности выплачивать ренту на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (помимо обеспечения получателю ренты жилищем, договор пожизненного содержания с иждивением также может предусматривать обеспечение медикаментами, продуктами питания, оплату ритуальных услуг (в отношении получателя ренты). То есть рента может предоставляться не только в денежной форме, а в виде повседневных жизненных потребностей получателя ренты.

Как правило, договор ренты заключается с престарелыми, больными, социально незащищенными людьми.

Во всех случаях одной из сторон является собственник имущества, который желает в обмен на нее получать ежемесячное материальное вознаграждение или воспользоваться услугами, в которых нуждается.

В некоторых случаях пожизненное содержание с иждивением предполагает и несение определенных расходов на содержание получателя ренты, и уход одновременно. По желанию собственника выплата денег или предоставление содержания может осуществляться в пользу другого лица (не собственника). Например, владелец имущества передает недвижимость в ренту для надлежащего ухода за своим отцом. То есть договор заключается сыном, а услуги получать будет отец. Если заключается постоянно-бессрочная рента, то рентному кредитору выплачиваются деньги в фиксированном размере раз в три месяца. Следует отметить, что соглашение о пожизненном содержании с иждивением в большинстве случаев заключаются между родственниками. Это объясняется опасением пожилых довериться чужим людям, ведь в случае невыполнения обязанностей необходимо будет обращаться в суд, что затруднительно в преклонном возрасте.

При заключении договора нужно учесть все пожелания обеих сторон,

оговорить все детали и нюансы. Документ составляется на длительный срок, за время его действия может что-то измениться, поэтому нужно постараться учесть все возможные перемены в жизни и рентного получателя, и плательщика, максимально просчитать все нюансы. Каждый договор ренты на имущество индивидуален, поскольку конкретные условия в каждом случае свои, но образец можно использовать в качестве основы.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, заключенный после 01.03.2013, подлежит также государственной регистрации.

Текст договора должен включать так называемые существенные условия, без упоминания которых договор не может считаться завершенным, а в некоторых случаях отсутствие таких условий может быть причиной отказа в нотариальном оформлении, государственной регистрации и даже признания его недействительным. Поэтому следует прописать:

- размер рентной платы. Он должен быть установлен в любом случае: то ли это денежные выплаты, то ли содержание с иждивением (то есть стоимость общего объема содержания). Когда это проблематично, например, в случае вычисления стоимости прогулок, уборок, то во внимание берутся суммы за аналогичные услуги;

- описание квартиры (иного жилья), которая передается за ренту (кадастровый номер, адрес, площадь, этаж, назначение и т.д.);

- размер рентной платы (это могут быть денежные выплаты, или содержание с иждивением (то есть стоимость общего объема содержания);

- цена квартиры (бесплатно или за деньги);

- сведения о лицах, имеющих право проживать и пользоваться жильем (прописанные лица), передаваемого плательщику ренты;

- срок ренты. Договор должен вносить ясность, какой вид ренты имеется в виду сторонами: пожизненная или бессрочная.

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 Гражданского Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Для государственной регистрации сторонами предоставляются следующие документы: заявление о регистрации права собственности; документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал паспорта, иного документа); документ (платежное поручение) об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию (не представляется, если в соответствии со ст.333.35 Налогового Кодекса РФ лицо освобождено от уплаты государственной пошлины), если договор ренты представляется на регистрацию доверенным лицом от имени кого-либо из сторон договора, доверенность, подтверждающая соответствующие полномочия; правоустанавливающий документ получателя ренты на объект недвижимости; нотариально удостоверенное согласие супруга получателя ренты, если предмет договора является совместной собственностью супругов и иные документы. После государственной регистрации перехода прав собственности на плательщика ренты Управлением Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу получателю ренты выдается экземпляр договора ренты, плательщику ренты – экземпляр договора и выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на

объект недвижимости с ограничением прав и обременением объекта недвижимости.

После государственной регистрации перехода права на основании вышеуказанных договоров все возникшие вопросы решаются только в судебном порядке.

Иногда для одиноких пожилых людей договор ренты является единственным средством выживания. Если речь идет о престарелых людях, нередко страдающих серьезными заболеваниями, то грамотно оформленная рента может обеспечить полный уход и даже лечение, не говоря уже о полноценном питании и необходимом внимании.