

Договор пожизненного содержания с иждивением

Чем договор пожизненного содержания с иждивением отличается от завещания?

- 1.** Завещание – волеизъявление гражданина по распоряжению принадлежащим ему имуществом на случай его смерти. Таким образом, у наследников по завещанию право на переоформление на свое имя завещанного им имущества возникает только после смерти завещателя.

По договору пожизненного содержания с иждивением жилой дом, квартира или иная недвижимость, принадлежащая гражданину, именуемому получателем ренты, переходит в собственность другого лица, именуемого плательщиком ренты, непосредственно после нотариального удостоверения и государственной регистрации данного договора.

- 2.** Завещатель вправе в любое время отменить сделанное им завещание в целом либо изменить его путем отмены, изменения или дополнения отдельных содержащихся в нем завещательных распоряжений, сделав новое завещание, а также распорядиться завещанным им имуществом при жизни по своему усмотрению.

По договору содержания с иждивением право распоряжения полученным недвижимым имуществом переходит к его новому собственнику – плательщику ренты, однако, только при наличии предварительного согласия получателя ренты на такое распоряжение.

Чем договор пожизненного содержания с иждивением отличается от договора дарения?

- 3.** По договору дарения передает принадлежащее ему имущество в собственность одаряемого безвозмездно.

По договору пожизненного содержания с иждивением одна сторона – гражданин (получатель ренты) передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру или иную недвижимость в собственность другой стороны (плательщика ренты), который за это обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина (получателя ренты) и (или) указанного им третьего лица (лиц), которыми чаще всего являются супруги, родители, дети и другие члены семьи. При этом недвижимое имущество, которое отчуждается под представление пожизненного содержания с иждивением, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Кто является сторонами по договорам пожизненного содержания с иждивением?

- 4.** Сторонами договора являются: получатель ренты и плательщик ренты. Получатель ренты – любое физическое лицо (ограничений по возрасту либо состоянию здоровья нет), которое продает в собственность имущество плательщику ренты, гражданину, который обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной

денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Юридические лица, в том числе некоммерческие организации, получателями ренты быть не могут. Плательщиками ренты могут быть как физические, так и юридические лица. Кроме собственника недвижимого имущества получателями ренты могут быть названные им третьи лица, причем они не обязательно должны быть нетрудоспособными по возрасту или состоянию здоровья.

Что может включать в себя обязанность по предоставлению пожизненного содержания с иждивением?

5. По соглашению сторон обязанность по предоставлению пожизненного содержания с иждивением может включать следующее:

- обеспечение получателя ренты жилищем путем сохранения права пожизненного безвозмездного проживания его в отчуждаемом жилом доме, квартире;
- обеспечение его питанием (можно оговорить примерный ассортимент покупаемых продуктов, необходимость доставки их на дом и приготовление пищи на период, устанавливаемый сторонами);
- приобретение для него одежды и обуви по необходимости;
- обеспечение услугами медицинского характера (приобретение медикаментов согласно выписанным рецептам, вызов врача, неотложной помощи, надомный уход в случае невозможности получателем ренты по состоянию здоровья самостоятельно обслуживать себя);
- оказание различных бытовых услуг (влажная еженедельная уборка, генеральная уборка жилого помещения не реже одного раза в квартал, стирка белья по мере необходимости, смена постельного белья не реже одного раза в две недели);
- в случае смерти получателя ренты произвести погребение и оплату ритуальных услуг.

Можно ли получателю ренты требовать предоставления услуг, которые в договоре не указаны?

6. Такая возможность у него есть. Поскольку договор пожизненного содержания с иждивением на неопределенный срок, возможна ситуация когда один период необходимо удовлетворение потребностей получателя ренты в питании и одежде, в другой – например, в связи с ухудшением состояния здоровья – в лекарствах и уходе. В этой связи возможно заключение сторонами соглашения, предусматривающего дополнительные обязанности плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением.

Сохраняется ли у получателя ренты право на возврат принадлежавшей ему квартиры, жилого дома или иной недвижимости, переданной по договору пожизненного содержания с иждивением?

7. Да, такое требование может им заявлено в судебном порядке в случаях существенного нарушения договора плательщиком ренты. При этом Плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Имеет ли право плательщик ренты отказаться от обязанности по предоставлению пожизненного содержания с иждивением путем выкупа ренты?

8. Плательщик ренты по договору пожизненного содержания с иждивением не имеет права на требование о ее выкупе по собственному усмотрению.

Кто несет риск случайной гибели (случайного повреждения) недвижимого имущества, переданного по договору пожизненного содержания с иждивением?

9. Его несет плательщик ренты. При этом случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного по договору, не освобождает плательщика ренты от обязательства по предоставлению пожизненного содержания с иждивением на условиях, предусмотренных договором.

Когда прекращается обязательство по предоставлению пожизненного содержания с иждивением?

10. Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается:

- смертью получателя ренты;
- при одностороннем расторжении договора в судебном порядке по требованию получателя ренты;
- по соглашению сторон, которые сами определяют порядок и условия взаиморасчетов, компенсационных выплат и т.п.

Какие правовые последствия наступят в случае если плательщик ренты умрет ранее получателя ренты?

11. В случае смерти плательщика ренты права и обязанности по договору ренты переходят к его наследникам, так как недвижимое имущество, ставшее в результате заключения договора пожизненного содержания с иждивением собственностью плательщика ренты, будет включено в наследственную массу и перейдет в собственность наследников умершего, тем самым они станут плательщиками ренты и приобретут обязательства по содержанию получателя ренты, предусмотренные договором.