

Заклучаете договор о пожизненном содержании с иждивением?

На практике часто встречаются случаи заключения соглашения о пожизненном содержании с иждивением. Связаны эти случаи, чаще всего, с высокими ценами на недвижимость на рынке жилья и невозможностью для подавляющего числа граждан его приобрести даже в ипотеку. Необходимо понимать, что заключение таких договоров имеет свои особенности.

Так, по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передаёт принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Такой договор в обязательном порядке подлежит государственной регистрации.

Необходимо отметить, что регистрации подлежит не только договор, но и право собственности плательщика, а также факт выплаты залога в пользу получателя, после чего регистрирующий орган делает отметку о наличии у недвижимости обременения.

Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объёма содержания с иждивением. При этом стоимость общего объёма содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Расторгнуть такой договор можно в судебном порядке по причине невыполнения плательщиком ренты своих обязательств. Основаниями для расторжения такого договора также являются невыполнение условий договора качественно или в соответствии с требованиями получателя ренты.

Важно помнить, что при указании в договоре на денежное содержание получателя ренты, ему необходимо подавать сведения о получаемом доходе.

Уплачивать налоги не нужно в случае, если и плательщик и получатель ренты являются родственниками.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. Отсюда следует, что данный договор должен заключаться в письменной форме. Нотариальное удостоверение представляет собой совершение нотариусом удостоверительной надписи на договоре (в одном или обоих экземплярах), поскольку в данном случае речь идёт об удостоверении сделки по отчуждению имущества.