

ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВИЕНИЕМ – КАК ОБЕСПЕЧИТЬ ДОСТОЙНУЮ СТАРОСТЬ

В настоящее время актуальной проблемой является обеспечение достойного уровня жизни для социально незащищенной категории людей. Отчасти это происходит из-за нежелания близких родственников оказывать посильное содействие нуждающимся в решении бытовых и материальных вопросов. Решением этой ситуации может стать договор пожизненного содержания с иждивением. О последнем в настоящей статье я расскажу подробнее.

По договору пожизненного содержания с иждивением человек, имеющий в собственности недвижимое имущество, в частности квартиру (ПОЛУЧАТЕЛЬ РЕНТЫ), передает эту квартиру в собственность другому человеку (ПЛАТЕЛЬЩИК РЕНТЫ), а последний в ответ на это обязуется выполнять предусмотренные договором условия содержания и иждивения. При этом ПОЛУЧАТЕЛЬ пожизненно проживает в отчуждаемой квартире. ПОЛУЧАТЕЛЕМ ренты может быть, как собственник имущества, передаваемого под выплату ренты, так и другое указанное им лицо либо нескольких лиц, доли которых считаются равными, если иное не предусмотрено договором. В договоре возможно участие нескольких получателей ренты и нескольких плательщиков ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Данный вид договора чаще всего заключается лицами, нуждающимися в особой правовой защищенности, поэтому при удостоверении договора нотариус устанавливает подлинную волю сторон, заключающих договор, объясняет сторонам последствия заключения договора, проверяет законность его содержания и тем самым исключает попытки злоупотреблений и обхода закона.

Невозможно заключить договор пожизненного содержания с иждивением через представителя по доверенности. Указанный договор основан на доверительном отношении между людьми, где имеет место особый психологический контакт, поэтому необходимо, чтобы договор совершался лично сторонами.

Сторонами договора пожизненного содержания с иждивением могут быть любые лица, не исключая лиц, обязанных содержать лиц, вступающих с ними в сделку на другой стороне, согласно правилам семейного законодательства (например, дети и родители, супруги). Договор пожизненного содержания с иждивением является гражданско-правовым договором, не прекращает алиментных отношений и не подменяет их.

Размер пожизненного содержания устанавливается сторонами по договору самостоятельно. В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением за определенный период (например: год,

месяц, неделю). При этом надо учитывать, что стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума в Республике Коми. На настоящий момент величина прожиточного минимума за 4 квартал 2015 года установлена Постановлением Правительства Республики Коми № 66 от 15 февраля 2016 года и составляет в среднем на душу населения 12069 руб., для трудового населения 12877 руб., для пенсионеров 9802 руб., для детей 12050 руб. Таким образом, если ПОЛУЧАТЕЛЕМ РЕНТЫ является человек пенсионного возраста, общий объем содержания не может быть менее 19604 рубля в месяц. Сумма, выплачиваемая по денежному обязательству, индексируется с учетом уровня инфляции в порядке и в случаях, предусмотренных законом.

Стороны должны также установить в договоре выкупную цену ренты. Выкуп ренты может быть осуществлен по требованию ПОЛУЧАТЕЛЯ либо ПЛАТЕЛЬЩИКА ренты только в случаях, указанных в законе.

Условиями содержания могут быть:

- Выплата периодических платежей в твердой денежной сумме;
- Обеспечение одеждой, предметами первой необходимости, продуктами питания и т.д.;
- Услуги по уходу за человеком (в том числе медицинском), уборке квартиры, приготовлению пищи и т.д.
- Оплата ритуальных услуг.

В договоре может быть предусмотрено сочетание выплат денежных сумм и предоставление содержания в натуре. Но вместе с тем, необходимо учитывать, что замена ухода периодическими платежами может носить исключительно факультативный характер (так как данный договор в первую очередь имеет социальную направленность, его цель – содержание человека и обеспечение нормальной жизнедеятельности).

В договоре пожизненного содержания с иждивением стороны сами должны установить периодичность предоставления содержания, исходя из необходимости обеспечения нормальных естественных потребностей человека. Например: приготовление пищи – ежедневно, покупка продуктов – ежедневно, покупка лекарств, одежды – по мере необходимости. Вне зависимости от подробности описания порядка содержания получателя ренты, участникам сделки рекомендуется ведение специального «дневника посещений», в котором отражаются даты и объем предоставленных услуг, денежные суммы покупок, суммы, передаваемые в счет замены содержания денежной выплатой. Пункты дневника для придания ему доказательной силы должны заверяться подписью получателя ренты. Это делается также для защиты прав ПЛАТЕЛЬЩИКА ренты от недобросовестных действий ПОЛУЧАТЕЛЯ ренты.

Имущество под выплату ренты может быть передано за плату или бесплатно. В случае передачи имущества за плату, к рентным отношениям применяются правила о купле-продаже имущества. Например, передача недвижимого имущества ПОЛУЧАТЕЛЕМ ренты и принятие ее ПЛАТЕЛЬЩИКОМ ренты осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. В случае передачи имущества под выплату ренты бесплатно, к рентным отношениям применяются правила о договоре дарения. От того, передано ли имущество под выплату ренты бесплатно или за плату, зависит, кто несет риск случайной гибели имущества при постоянной ренте. Если имущество передано бесплатно – риск случайной гибели несет ПЛАТЕЛЬЩИК ренты, если за плату – ПОЛУЧАТЕЛЬ ренты вправе требовать прекращения обязательства по выплате ренты или изменения условий ее выплаты.

ВАЖНО: право собственности на передаваемое по договору недвижимое имущество переходит к ПЛАТЕЛЬЩИКУ ренты, при этом при регистрации перехода права в пользу ПОЛУЧАТЕЛЯ ренты регистрируется залог передаваемого недвижимого имущества. Это означает, что квартиру, например, можно продать, но: – только с согласия ПОЛУЧАТЕЛЯ ренты; – в этом случае к новому приобретателю переходят обязанности ПЛАТЕЛЬЩИКА ренты (попробуйте угадать, купит кто-нибудь такую квартиру или нет?).

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты или выкупом ренты в случаях, указанных в законе.

Для получения более подробной консультации по заключению договора пожизненного содержания с иждивением обращайтесь в любую нотариальную контору Республики Коми.

Щербаков Василий Александрович, нотариус Воркутинского НО