

ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ПЕТРОЗАВОДСКИЙ КООПЕРАТИВНЫЙ ТЕХНИКУМ  
КАРЕЛРЕСПОТРЕБСОЮЗА (ЧПОУ ПКТК)

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

по теме:

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА  
ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ КАК СПОСОБ  
РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ОДИНОКИХ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ В РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

Студент группы 211ПС

\_\_\_\_\_ Д.А. Келлер

Специальность  
40.02.01 Право и организация социального  
обеспечения

Руководитель курсовой работы  
преподаватель

\_\_\_\_\_ К.В. Ускова

Допустить к защите:

Председатель методической  
цикловой комиссии

\_\_\_\_\_ И.А. Громова

Оценка \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

Председатель Государственной  
экзаменационной комиссии

\_\_\_\_\_ Н.А. Окунева

Петрозаводск 2023

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ.....	6
1.1. Понятие и специфика пожизненного содержания с иждивением.....	6
1.2. Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением.....	11
2. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ.....	14
2.1. Порядок заключения договора.....	14
2.2. Условия, требования и необходимая документация.....	18
3. АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ.....	22
3.1. Нормативно-правовые акты, регламентирующие заключение и исполнение договора пожизненного содержания с иждивением.....	22
3.2. Судебная практика заключения договора пожизненного содержания с иждивением в Российской Федерации.....	26
Заключение.....	30
Источники.....	33
Приложения.....	36

## ВЕДЕНИЕ

В соответствии со Статьей 7 Конституции Российской Федерации, Российская Федерация — социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь (материальную обеспеченность на уровне стандартов современного развитого общества, доступ к ценностям культуры, гарантированность прав личной безопасности. Это комплексная реализация его биологических, социальных и духовных потребностей, определяемая такими критериями, как достойный уровень, качество и образ жизни) и свободное развитие человека (самостоятельный выбор каждого человека типа поведения, профессии, образа жизни, личных и социальных притязаний, отвечающих его собственным представлениям о себе и окружающем его мире).

В Российской Федерации охраняются труд и здоровье людей, устанавливается гарантированный минимальный размер оплаты труда, обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан, развивается система социальных служб, устанавливаются государственные пенсии, пособия и иные гарантии социальной защиты [1].

Пожизненное содержание с иждивением — невероятно важная и актуальная тема в нынешней системе социальной защиты граждан в Российской Федерации.

Актуальность данной темы заключается в следующем: во-первых, сейчас множество пенсионеров нуждаются не просто в материальной помощи, но и в услугах, которые может предоставить только содержание с иждивением, то есть в поддержке, просто в нахождении рядом с кем-то, получении должного ухода, питания, гарантий на будущее. И для определенного круга лиц, в частности, как было выше указано, для пожилых людей, слабых физически или не зарабатывающих вовсе/недостаточно в силу проблем со здоровьем или возраста, договор пожизненного содержания с

иждивением является, пожалуй, единственным решением обеспечить себе достойный уровень жизни. Также в этот круг лиц могут войти инвалиды. Во-вторых, зачастую граждане преклонного возраста не имеют достаточных знаний о своих правах, и закрепить их рядом с человеком, который мог бы защитить таких людей в юридической сфере, - шаг вперед на пути к прогрессивному и по правовому интеллектуально развитому обществу. [15]

Данная тема может быть интересна не только получателям средств и услуг, то есть пожилым людям и инвалидам, но и будущим плательщикам, которые таким нехитрым способом желают приобрести недвижимость или важные связи, новые знания как о содержании пожилых людей, так и в целом о правовых аспектах, положении в мире и в обществе и так далее. Подчерпнуть что-то полезное из договора пожизненного содержания с иждивением смогут обе стороны.

Однако еще совсем недавно пожизненное содержание с иждивением довольно редко встречалось в Российской Федерации, а в настоящее время, как видно из статистик и запросов в интернете, в правовой практике договору уделяется все больше внимания, что, впрочем, несильно повлияло на правовое регулирование, касающееся данного вопроса. Разбор в законодательстве о пожизненном обеспечении можно охарактеризовать как «малоинформативный», поскольку в нем отсутствует приличное количество необходимых уточнений в силу как раз недостаточной популярности темы пожизненного содержания в Российской Федерации, что лишь подчеркивает важность и актуальность попыток как-то внедриться в данную систему, понять ее и даже поменять некоторые пункты в праве.

Цель работы: исследование особенностей пожизненного содержания как способа решения проблем одиноких пожилых людей в Российской Федерации.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- Исследовать понятие и специфику пожизненного содержания с иждивением;

- Изучить права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением;
- Рассмотреть порядок заключения договора;
- Изучить условия, требования и необходимую документацию;
- Проанализировать особенности заключения и исполнения договора в Республике Карелия и Российской Федерации.

Объектом исследования являются обязательственные отношения, возникающие при заключении, изменении и прекращении договора пожизненного содержания с иждивением.

Предмет исследования составляют нормы гражданского права, регулирующие договорные отношения пожизненного содержания с иждивением, а также практика их применения.

# 1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

## 1.1 Понятие и специфика пожизненного содержания с иждивением

Договор пожизненного содержания с иждивением – это соглашение, обязывающее гражданина, законного собственника имущества, передать недвижимое имущество в собственность плательщику ренты, который будет обязан выплачивать регулярную сумму или содержать (осуществлять уход, оказывать помощь с лечением, покупать продукты) получателя и/или указанное им третье лицо на пожизненном содержании с иждивением.

Подобный вид соглашения идеально подходит людям в престарелом возрасте, не имеющим детей и других родственников, а также любой финансовой поддержки, способной покрыть основные потребности получателя и коммунальные и ритуальные услуги. При таких условиях человек имеет возможность получить стабильный доход не меньше ежемесячного прожиточного минимума, что значительно повышает уровень жизни гражданина.

Такой договор не ограничен по срокам. Следовательно, получатель ренты может жить за счет получаемых средств от плательщика до конца жизни, если иного не указано в соглашении, или если он не будет расторгнут по причине несоблюдения одной или двумя сторонами указанных в договоре условий.[2]

Специфика данного договора заключается в предмете, который содержит в себе следующие особенности: как понятно из вышенаписанного, договор пожизненного содержания с иждивением не имеет ограничений по срокам, однако, начало и окончание всё же присутствуют: начинает действовать он, как, впрочем, и так понятно, с заключения соглашения между плательщиком и получателем, а заканчивается сразу после смерти

получателя ренты. При этом получателем ренты может быть только гражданин, а плательщиком – все субъекты гражданского права; размер ренты должен составлять не меньше двух минимальных размеров оплаты труда (далее по тексту - МРОТ), а в соглашении в обязательном порядке должна быть указана стоимость всего объема содержания; передаваться под ренту может лишь недвижимое имущество; помимо финансовых отчислений, рента может включать в себя такие обязанности, как обеспечение получателя ренты в месте, где он сможет достойно жить, питании и покупке медикаментозных препаратов, одежде, а также в осуществлении ухода за ним, если состояние здоровья получателя того требует, кроме того от плательщика ренты по условиям договора требуется оплата ритуальных услуг в случае смерти получателя ренты. Срок выплаты ренты осуществляется же по окончании каждого календарного месяца, а содержание может заменяться в натуре периодическими платежами в денежной форме. [13]

К специфичным особенностям пожизненного содержания с иждивением можно отнести плюсы и минусы для обеих сторон, и возможные риски.

На первых этапах ознакомления с пожизненной рентой складывается ощущение, что и плательщик, и получатель имеют явную выгоду из договора, что, впрочем, в большинстве таких случаев является правдой, однако не стоит забывать о том, что пожизненная рента, в первую очередь, - сложная правовая конструкция со множеством нюансов, которые могут сыграть отнюдь не на стороне одной или обеих сторон.

Но разберемся для начала с позитивной частью договора. Какие плюсы имеет получатель:

- Получатель имеет право жить в сдаваемой недвижимости до самой смерти;

- Получателю гарантированы выплаты вне зависимости от того, чем он занимается. Без ежемесячных выплат плательщик по условиям соглашения не сможет свободно распоряжаться недвижимым имуществом;

- Если его дом или квартира разрушены/находятся в непригодном для жизни состоянии, это не отменяет выплачивание плательщиком денежных сумм;

- В случае нарушения условий договора плательщиком, получатель может потребовать расторжения соглашения и полного возмещения убытков.

Плюсы для плательщика ренты заключаются в двух пунктах:

- Нет необходимости брать кредит в банке и впоследствии платить проценты;

- При соблюдении условий договора и выплачивании положенных финансовых сумм, ни получатель ренты, ни наследники не смогут пойти против закона, попытавшись расторгнуть или оспорить договор. Закон гарантирует плательщику получение жилья в любом случае. [11]

Но на практике, как и ожидалось, есть минусы и довольно серьезные риски.

Получатель ренты к примеру имеет право проживать в квартире или доме, но его право с заключением пожизненного договора прекращается, и он не может ни распоряжаться бывшим имуществом, ни зарегистрировать в ней кого-либо.

Расторгнуть договор тоже будет задачей не из легких: чтобы на законных основаниях прекратить действие соглашения пожизненного содержания, плательщиком должны быть совершены существенные нарушения, такие, как, например неоднократное задержание выплат.

Для плательщика ренты минусов и рисков даже больше.

Например, как есть риск вовсе не дождаться имущества, поскольку платить придется до самой смерти плательщика, а точную дату кончины никто назвать не сможет, так и в случае, если получатель переживет плательщика, данное бремя ляжет на плечи его наследников, что



существенно усложнит и без того непростую ситуацию. К минусу «о долгой жизни плательщика» так же можно добавить значительную переплату за имущество, подобный договор можно заключить лет на сорок, а то и на больший срок.

Распоряжаться имуществом до смерти получателя и вовсе нельзя, если у него нет другого жилья: в таком случае необходимо обеспечить получателя другим местом проживания. И если так выйдет, что в квартире невозможно будет жить, например, после пожара или разгрома, то обязанность выплачивать денежные средства все еще будет закреплена за плательщиком и/или его наследниками.

Кроме того ремонтные работы, налоги на имущество физических лиц, всевозможные государственные пошлины, правовые и технические услуги нотариуса, коммунальные услуги и все, что касается расходов при заключении договора и содержания жилья получателя – также обязанность плательщика. [13]

Стоит упомянуть и возможные проблемы со стороны самого получателя: если его не будет устраивать выполнение прописанных в договоре услуг, таких, как обеспечение получателя лекарствами, одеждой, продуктами, медицинской помощью и уборкой, последний вправе потребовать расторжения договора, заявив о том, что вторая сторона не выполняет/не в полной мере/некачественно выполняет свои обязательства. [10]

В Российском законодательстве различают два вида ренты, и выбор одной из них может существенно повлиять на договор и прибавить сторонам как плюсов, так и минусов. Ниже указаны их отличия:

#### 1. Постоянная рента

При договоре постоянной ренты подопечному (получателю ренты) систематически выплачиваются деньги взамен на жильё или участок. Кроме денег, выплаты могут быть в виде услуг, работ или вещей. Плательщиком ренты может быть физическое, юридическое лицо, муниципальная или

государственная организация. Получатели ренты — физические лица или некоммерческие организации.

Срок действия такого договора не ограничивается определённой датой. Его можно расторгнуть при несоблюдении сторонами конкретных обязательств или по факту выкупа ренты (этот пункт регулирует ст. 595 ГК РФ). В случае смерти подопечного право на получение ренты переходит его наследникам.

## 2. Пожизненная рента

Это вид контракта, когда владелец фактически переписывает жильё на другого человека в обмен на ежемесячные выплаты.

Получатели пожизненной ренты — исключительно физические лица. Соглашение пожизненной ренты не передаётся по наследству. Для составления договора обращаются к нотариусу. В документе обязательно указывают объём ежемесячных выплат, цену жилого объекта.

Заключив контракт, плательщик содержит пожилого человека до самой его смерти. Новый собственник вправе занимать жильё, оплачивая его в рассрочку. При этом получатель ренты сохраняет право пользования своей квартирой или домом. Рента не передаётся по уступке третьим лицам. При этом хозяин квартиры или жилого дома не обязан проживать в квартире/жилом доме. Закон не запрещает ему находиться в недвижимости. Для плательщика в этом случае есть риск непредвиденных обстоятельств.[2]

Таблица видов рент, в которой представлена краткая сравнительная характеристика каждого вида в сроках, формах и особенностях можно ознакомиться в приложении А.

Из выше следующего изучения специфики и особенностей заключения договора пожизненного содержания с иждивением становится понятно, что подобные сделки на самом деле не так просты, как кажется при первом невнимательном ознакомлении. Сторонам договора следует тщательно изучить риски и достоинства перед тем, как заключить соглашение, понять саму суть пожизненного содержания.

## 1.2 права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением

Начать разбирать самый важный пункт в договоре пожизненного содержания стоит прежде всего с обязанностей обеих сторон.

Плательщик ренты обязан содержать имущество, переданное ему по договору пожизненного содержания, в надлежащем виде: то есть он должен убирать недвижимость, оплачивать счета за электричество, воду, отопление, а также, если понадобится, сделать косметический ремонт. Помимо этого в период предоставления в обязанности плательщика входит принятие всевозможных необходимых мер для обеспечения стабильной стоимости имущества: важно, чтобы цена на недвижимость не снижалась.

Естественно, плательщик обязан выплатить своевременно полную ренту в случае, если пострадало имущество, переданное ему по договору, и возместить убытки получателю ренты в случае ненадлежащего исполнения обязанности по выплате и в других случаях. Кстати говоря, выплаты плательщик должен индексировать по мере инфляции. [12]

Интересным и важным условием договора является обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. Условия договора плательщик должен согласовывать с получателем.

У получателя же, что любопытно, как таковых обязанностей не так уж и много и большая часть из них исполняется при заключении договора. Получатель должен согласовать с плательщиком размер, способ и сроки выплаты денежных средств. От него зависит судьба договора в случае смерти, так что обязанность довести до ума плательщика все риски на этот счет так же лежит на его плечах.

Прав у получателя так же значительно меньше. Таким образом, например, в случае требования расторжения договора получатель может указывать причину, по которой договор должен быть расторгнут: не предоставление медицинских услуг, но только в том случае, если данная обязанность была предусмотрена. Он может проживать и пользоваться недвижимостью, переданной им по договору пожизненного содержания, однако, за ним больше не остается права распоряжаться данным имуществом, то есть он не может подарить квартиру или продать. Получатель может потребовать полного выкупа ренты, если иное не предусмотрено договором.

За плательщиком закрепляется право выкупить постоянную ренту и таким образом в дальнейшем не выплачивать денежные средства за недвижимость. Он может пользоваться имуществом, отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять это имущество, но только при наличии письменного согласия получателя с нотариальным заверением его подписи. [2]

Обязанностей и прав в данном договоре по сравнению с иными аналогичными по своей структуре соглашениями, не так много, однако малое количество обязательств не освобождает от ответственности обеих сторон их добросовестно выполнять. [1]

Таким образом, исходя из первоначальных данных о договоре пожизненного содержания с иждивением, уже можно сделать вывод о том, что без должного правового регулирования соглашение выглядит скорее как ненадежная сделка, нежели как хорошая возможность приобрести новые права и обзавестись обязательствами, которые по истечении времени сильно не обременят обе стороны договора. При заключении любого соглашения важно тщательно ознакомиться с каждым его пунктом, уточнять непонятные детали, обсуждать будущие возможные риски, чтобы, в случае если таковые

наступят, знать наверняка, как быть и к кому можно обратиться за консультацией.

## 2 ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

### 2.1 Порядок заключения договора

Для оформления договора стороны должны прежде всего собрать необходимые документы. Плательщику нужен только паспорт, тогда как получатель к тому же обязан предоставить большую часть указанной в требованиях договора документации. [14]

Зачастую перед заключением договора получатель ренты, то есть в большинстве случаев – пенсионер, обращается в психоневрологический и/или наркологический диспансер для получения справки и подтверждения своей дееспособности, которая существенно может повлиять на безопасность плательщика при возможном оспаривании договора и в случае, если родственники плательщика попытаются помешать ему получить имущество получателя. Дабы искоренить возможный риск несоблюдения плательщиком своих обязательств касаясь условий жизни плательщика и его здоровья, последние в свою очередь вправе привлечь третьи лица для контроля состояния здоровья. Это могут быть друзья, хорошие знакомые или соседи, которые на постоянной основе смогут наблюдать за состоянием пожилого человека. [9]

Договор пожизненного содержания в обязательном порядке должен быть заверен у нотариуса, а также такой договор нужно зарегистрировать в Росреестре, куда его подать могут как нотариус, так и стороны через Многофункциональный Центр (далее по тексту – МФЦ). Естественно, не стоит забывать про заявление о переходе права собственности и оплату госпошлины.

Если же гражданин в силу физических недостатков, болезни или по иным причинам не может собственноручно подписать договор, по его поручению в его присутствии и в присутствии нотариуса договор пожизненного содержания вправе подписать другой гражданин с указанием причин, по которым договор не может быть подписан гражданином собственноручно. При удостоверении договора нотариусом на экземплярах договора ренты совершается удостоверительная надпись. Удостоверенный нотариусом договор ренты выдается сторонам договора в соответствующем количестве экземпляров. Один экземпляр договора остается в делах нотариальной конторы. Государственная регистрация перехода права собственности от плательщика ренты к получателю осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующему субъекту РФ. В связи с тем, что регистрация права собственности плательщика ренты происходит на основании нотариально удостоверенного договора, она осуществляется в срок, не превышающий трех рабочих дней с момента обращения. [10]

В результате государственной регистрации перехода прав собственности на плательщика ренты Росреестром получателю ренты выдается экземпляр договора, а плательщику— экземпляр договора и свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости с обременением.

Оснований у расторжения договора пожизненного содержания предостаточно: добровольно и в судебном порядке. В нашем случае большая инициатива исходит от получателя, поскольку самой частой причиной являются некачественное выполнение своих обязательств плательщиком. [13]

Итак, расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением можно следующими способами:

## 1. По соглашению сторон

Наиболее часто встречаемый и простой способ отказа от услуги. Данный вариант, как правило, не наносит сильного ущерба сторонам, заключается мирно и позволяет спокойно урегулировать обязательства сторон: плательщик, например, должен вернуть передающуюся ему по договору недвижимость, а получатель – вернуть все денежные средства, выплаченные плательщиком за все время. Такой документ позже так же удостоверяется у нотариуса.

Это самый простой вариант решить спор мирно. Стороны составляют общий документ, который затем удостоверяется у нотариуса.

## 2. В одностороннем порядке

Данный вариант предусматривает расторжение договора как со стороны плательщика, так и со стороны получателя. Но дабы действие сделки прекратилось, заинтересованная сторона должна отослать предложение о расторжении и указать срок, за который оппонент обязан дать ответ, если такового не имеется, на ответ отводится месяц. В отсутствии компромисса судьбу договора решит суд.

## 3. По инициативе плательщика

Если у плательщика имеются уважительные причины для прекращения своих обязательств, например, неплатежеспособность, потеря работы или проблемы со здоровьем, то есть в случае серьезных изменений обстоятельств, которые учитывались сторонами при составлении и подписании соглашения, что таковых причин для расторжения договора не было изначально, иначе бы он отказался от заключения сделки.

Также плательщик имеет право выкупить ренту, тем самым освобождая себя от выплачивания денежных средств, что уже является прекращением



договора. При этом плательщик обязан уведомить получателя о своем намерении не позднее, чем за 3 месяца.

#### 4. По инициативе получателя ренты

Наиважнейшим обстоятельством для прекращения будет нарушение обязательств со стороны плательщика: невыплата денежной суммы или недобросовестное оказание услуг получателю. В данном случае получатель может потребовать либо полного расторжения договора с компенсацией всех нанесенных убытков, либо выкупа ренты на тех условиях, что содержатся в договоре.

#### 5. Наследниками после смерти получателя

Пожалуй, самый редкий способ расторжения договора, поскольку предшествующие ему обстоятельства фактически на грани фантастики.

Единственная возможность оспорить договор пожизненного содержания – подать иск в суд о признании сделки недействительной, но перед заключением договора, нотариус тщательно проверяет дееспособность сторон и иные важные пункты. Наследникам повезет, если получатель до смерти обратится в суд с иском о расторжении договора, но умрет до того, как вынесет решение по данному вопросу. В таком случае, у правопреемников появится возможность вступить в процесс оспаривания недвижимости на стороне истца.

#### 6. В судебном порядке

Перед тем, как подать иск о расторжении договора ренты, его инициатор согласно ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) обязан направить оппоненту извещение о своем стремлении окончить взаимоотношения.

В данном документе указывается срок для ответа. При отсутствии указаний на него за основу берется 30 дней. Только после истечения

соответствующего временного промежутка возникает право на обращение в суд.

Когда требования не касаются возврата собственности, заявление адресуется в районный суд по месту проживания ответчика. В противном случае спор рассматривается по территории нахождения недвижимости.

Рассматривая дела о расторжении договора пожизненного содержания, суды в большинстве случаев встают на сторону истцов. Самым распространенным основанием служит отсутствие обещанного содержания. Причем, сказанное касается не только внесения периодических платежей, но и несение обязанностей по уходу за гражданином.[2]

Существуют примеры, когда оспорить ренту пытаются наследники бывшего владельца жилья. Однако их иски, как правило, остаются без удовлетворения.

Обращается внимание не только на регулярность отчислений, но и на их сумму. И если она меньше законодательно установленного минимума, договор также расторгается. [9]

С заключением договора все относительно просто и понятно, сложностей у обеих сторон возникнуть не должно, но вот с расторжением придется помучиться: плательщику нужно будет доказывать свою добросовестность в суде, оспаривать имущество с появившимися после смерти родственника наследниками и самому иметь достаточные основания для расторжения, если он решит действовать в одностороннем порядке.

## 2.2 Условия, требования и необходимая документация

Основное требование по составлению договора пожизненного содержания с иждивением заключается в следующем:

Перед тем как заключить такой договор, необходимо обсудить все условия во избежание недопонимания, и в случае сомнений и/или каких-либо затруднений – Гражданин может обратиться в бюро обеспечения правовой информацией, обеспечения законности правовых документов или претензионной и исковой работы, иными словами - обратиться в любую профессиональную юридическую службу, такие как: «Освободим», «Бизнес-Юрист», «МКДЭКСПЕРТ».

В соглашении обязательно нужно:

- Описать имущество, передаваемое по выплату (характеристики, адрес, состояние);
- Денежную сумму и график платежей;
- Указать удобный способ выплаты и/или список продуктов, лекарств и услуг;

Все требования должны быть максимально понятными, полными и подробными: следует составить списки необходимых жизненных потребностей и услуг, которые плательщик обязуется оказывать (медицинская помощь, покупка продуктов и лекарств, уборка квартиры и оплата прочих расходов по имуществу). Чтобы в будущем возникло как меньше проблем у обеих сторон, получателю необходимо прописать, что конкретно плательщик должен купить или выполнить и какие нарушения со стороны плательщика могут считаться серьезными, например, какие последствия следует ждать другой стороне в случае неоднократных задержек выплат или их полного отсутствия. Такие действия сразу оттолкнут плательщиков с иными ожиданиями и наложат законные обязательства, которые в дальнейшем сложно будет оспорить в суде. [12]

Необходимые документы для заключения договора пожизненного содержания:

- удостоверяющие личность документы обеих сторон соглашения;
- выписка из ЕГРН (Единый государственный реестр налогоплательщиков (ЕГРН) — это электронная база данных, в которой содержится информация обо всех организациях и физических лицах, поставленных на налоговый учёт в России);
- документы, на основании которых возникло право собственности (договор дарения, купли-продажи, свидетельство о праве наследования или договор приватизации);
- единый жилищный документ, в котором перечислены все, кто прописан и имеет право пользования квартирой;
- копия финансово-лицевого счета на жилье (подтверждает наличие или отсутствие задолженности по коммунальным платежам);
- технический план и экспликация квартиры из БТИ (Бюро технической инвентаризации (БТИ) - это организация, которая ведёт учёт объектов недвижимости и их техсостояния. В БТИ собраны актуальные сведения о квартирах, жилых многоэтажных зданиях, частных домах, загородных участках);
- согласие супруга получателя, если речь идет об имуществе, приобретенном в браке, и супруг не является стороной сделки;
- заявление о государственной регистрации перехода прав собственности в Росреестре и квитанция об уплате госпошлины (для физических лиц — 2000 рублей).[3]

В договоре пожизненного содержания с иждивением прописано следующее:

- Полные данные сторон (ФИО, паспортные данные и т.д.);
- Адрес недвижимости, ее состояние и стоимость;
- Права и обязанности получателя и плательщика;

- Последствия неисполнения своих обязательств;
- Особые отметки;
- Адреса и реквизиты сторон. [11]

Ознакомиться с шаблоном договора пожизненного содержания с иждивением можно в приложении 2.

Как видно из вышеуказанного, требуемая для заключения договора документация в основном состоит из непосредственно связанных с самим имуществом и его местонахождением справок, задача для получателя упрощается, если он не женат/замужем, поскольку в таком случае согласие супруга предоставлять не нужно.

Оснований для отказа в предоставлении услуги практически нет, значит, сторонам в первую очередь при заключении договора пожизненного содержания с иждивением стоит обращать внимание на основания для расторжения и отдельные пункты соглашения, которые впоследствии могут быть неоднократно подняты на суде при недобросовестном исполнении обязательств. Особенно внимательным, в связи с частыми обманами мошенниками, нужно быть получателю, в большинстве своем – пенсионеру, таких людей очень легко запутать и в итоге лишиться имущества. [14]

### 3 АНАЛИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

#### 3.1. Нормативно-правовые акты, регламентирующие заключение и исполнение договора пожизненного содержания с иждивением

Действующий Гражданский кодекс Российской Федерации содержит всего 5 статей, касающихся договора пожизненного содержания с иждивением, что приводит к ограниченности его понимания. Неосведомленность в данных аспектах порождает множество судебных споров. В настоящее время большинство исков получателей ренты мотивированы тем, что они рассчитывали не на тот объем и характер услуг. В договоре часто закрепляется минимум положений, остальное оговаривается устно. Чтобы этого избежать - необходимо прописывать все существенные условия, т.е. подробно регламентировать медицинское обслуживание, режим покупки продуктов и приготовления пищи, примерный ассортимент покупаемых продуктов. Главным инструментом для совершенствования системы пожизненного содержания с иждивением может быть Положение о договоре пожизненного содержания, которое устанавливало бы максимально полный список обязательств плательщика ренты. [2]

В Семейном Кодексе Российской Федерации (далее по тексту – СК РФ) также содержится информация по предоставлению пожизненного содержания, поскольку такой договор могут заключать и супруги. По закону, прописанному в ст. 89 СК РФ, супруги обязаны материально поддерживать друг друга. Под материальной поддержкой подразумевается предоставление дополнительного дохода при наличии необходимости в таковом. Стоит отметить, что в сравнении с несовершеннолетними детьми, состоящими на иждивении родителей, отношения супругов не предполагают полного

содержания, такого, который предполагает стандартный договор пожизненного содержания.[4]

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) также рассматриваются вопросы особенностей заключения договора пожизненной ренты с иждивением. Граждане, проживающие в жилом помещении, переданном под выплату ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, пользуются им на условиях, предусмотренных ст. 33 ЖК РФ. [3]

В Петрозаводске договор пожизненного содержания с иждивением регулируется Постановлением Администрации Петрозаводского городского округа Республики Карелия от 05.07.2019 № 1746 об утверждении Административного регламента Администрации Петрозаводского городского округа по предоставлению муниципальной услуги «Организация и обеспечение социальной поддержки пенсионеров на условиях заключения договора пожизненного содержания с иждивением»

Административный регламент Администрации Петрозаводского городского округа по предоставлению муниципальной услуги «Организация и обеспечение социальной поддержки пенсионеров на условиях заключения договора пожизненного содержания с иждивением» содержит следующие общие положения:

1. Административный регламент Администрации Петрозаводского городского округа по предоставлению муниципальной услуги «Организация и обеспечение социальной поддержки пенсионеров на условиях заключения договора пожизненного содержания с иждивением» (далее по тексту - Регламент) разработан в целях повышения качества исполнения и доступности услуги, определения сроков и последовательности действий (административных процедур) при предоставлении услуги.

2. Получателями муниципальной услуги «Организация и обеспечение социальной поддержки пенсионеров на условиях заключения договора пожизненного содержания с иждивением» (далее по тексту – Услуга) являются одинокие граждане пожилого возраста: от 65 лет (при наличии I группы инвалидности), от 70 лет (при наличии II группы инвалидности), от 75 лет (без ограничения по группе инвалидности), имеющие в собственности жилые помещения, находящиеся на территории Петрозаводского городского округа.

3. Заявителями Услуги являются одинокие граждане Российской Федерации пожилого возраста (супружеские пары), указанные в пункте 1.2 настоящего Регламента, или их уполномоченные представители.

4. Услуга предоставляется Администрацией Петрозаводского городского округа (далее по тексту - Администрация) в лице отдела социальной поддержки комитета социального развития Администрации Петрозаводского городского округа (далее по тексту - Отдел).

5. Информация о порядке оказания Услуги предоставляется непосредственно в Отделе. Место нахождения Отдела, график работы, справочные телефоны:

адрес: г. Петрозаводск, пр. Ленина, д. 2 начальник Отдела - 71-35-79, каб. 329А специалисты Отдела - 71-35-79, 71-35-84, каб. 329

график работы: понедельник-четверг с 9.00 до 17.15 часов, пятница с 9.00 до 17.00 часов, перерыв с 13.00 до 14.00 часов. В предпраздничные дни продолжительность времени работы Отдела сокращается на один час.

Почтовый адрес для направления документов и обращений: пр. Ленина, д. 2, г. Петрозаводск, 185910 e-mail: natalya.arhipova@petrozavodsk-mo.ru.



6. Финансовое обеспечение предоставления Услуги осуществляется за счет средств бюджета Петрозаводского городского округа.

7. В процессе предоставления Услуги осуществляется взаимодействие по согласованию с:

- а) ГУЗ «Республиканский психоневрологический диспансер»;
- б) МКП «Петрозаводская паспортная служба»;
- в) Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия;
- г) ГУП РК РГЦ «Недвижимость»;
- д) Инспекцией Федеральной налоговой службы России по г. Петрозаводску;
- е) иными органами и организациями.

В постановлении также присутствует информация о контроле за предоставлением услуги, и в случае, если работа Администрации не удовлетворяет обратившегося за помощью гражданина, в нем указан порядок досудебного (внесудебного) обжалования заявителем решений и действий (бездействия), принятых (совершенных) при предоставлении услуги. [5]

3.2 Судебная практика заключения договора пожизненного содержания с иждивением в Российской Федерации.

В республике Карелия судебных прецедентов по договору пожизненного содержания практически нет, что говорит не только о том, как граждане Карелии соблюдают прописанные в соглашении условия и требования, но и, к сожалению, подтверждает малую известность такого договора. Однако в

Российской Федерации в целом дел, подходящих данной теме, хватает, и вот одни из них:

Районный суд города Шебекино Белгородской области 14 февраля 2022 года в составе:

председательствующего судьи Котельвиной Е.А.,

при секретаре судебного заседания Захаровой Е.А.,

с участием представителя истца – адвоката Петрунина В.А. (по ордеру),  
ответчика, его представителя – адвоката Красноперова А.Н. (по ордеру),

рассмотрев и установив в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Воловичевой к Фуникову решил в удовлетворении исковых требований гражданки о признании находящейся на иждивении, признании права собственности в порядке наследования о признании находящейся на иждивении, признании права собственности в порядке наследования,- отказать. [6]

Районный суд города Михайловск Ставропольского края 30 июля 2021 года в составе:

судьи Степанова Б.Б.,

секретаря судебного заседания Корниенко Т. П.,

с участием истца Саркисян И.Г., представителя истцов Давидян Д. Г.,  
Саркисян И. Г. адвоката Григорян А.А., представителя ответчика Грачевой А.Г. по доверенности Захарова Д.А.,

рассмотрев и установив в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Давидян Джульетты Гавриловны, Саркисян Ирины Гавриловны к Арутюняну Гаврилу Михайловичу, Грачевой Анжеле Гавриловне о

признании принявшими наследство, признании права собственности на наследственную долю в праве на недвижимое имущество, о признании сделки в части недействительной, решил признать договор пожизненного содержания с иждивением в части отчуждения (приобретения) 4/15 доли в праве на недвижимое имущество, заключенный между Арутюнян Гаврилом Михайловичем и Грачевой Анжелой Гавриловной, недействительной (ничтожной) сделкой, применив последствия недействительности (ничтожности) сделки. [7]

Районный суд города Ясногорск Тульской области 15 июня 2021 года в составе:

председательствующего судьи Савина Н.Н.,

секретаря судебного заседания Наумовой О.С.,

с участием представителя истца адвоката Никитиной Т.Ю.,

рассмотрев и установив в открытом судебном заседании гражданское дело №2-347/2021 по иску Голованчиковой Валентины Федоровны к Голованчиковой Кристине Андреевне о расторжении договора пожизненной ренты с условием пожизненного содержания с иждивением, решил иски требования Голованчиковой Валентины Федоровны к Голованчиковой Кристине Андреевне о расторжении договора пожизненной ренты с условием пожизненного содержания с иждивением удовлетворить.

На основании рассмотренных районными судами дел о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, признании его недействительным и признании права собственности на права наследника получателя ренты, можно сделать вывод, что суды зачастую идут навстречу истцу, удовлетворяя его требования в отношении договора пожизненного

содержания, если иное не попадает под исключения, как в случае с признанием права собственности на имущество по праву наследования, поскольку для удовлетворения такого требования нужны весомые причины, которые в основном зависят от получателя ренты, что на момент данного конкретного оспаривания уже считается умершим, нежели от самого наследника и тем более от плательщика. Последние даты проведения судебных заседаний же в очередной раз доказывают факт отсутствия популярности договора пожизненного содержания в Российской Федерации, что скорее является негативным моментом. [10]

## Заключение

В данной дипломной работе проведен разбор понятия пожизненного содержания с иждивением, его важности в законодательстве Российской Федерации и особенностей исполнения, а также влияния на гражданские взаимоотношения.

Подводя итоги на основе вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

Пожизненное содержание с иждивением, исходя из приведенных в первой главе его понятия и специфики, - это соглашение между плательщиком, лицом, регулярно выплачивающим ренту/или оказывающим определенные услуги и уход за получателем, гражданином и собственником имущества, обязанным передать недвижимое имущество в собственность плательщику. Такой вид договора не только решает проблему одиноких пожилых людей в Российской Федерации, о чем будет сказано ниже, но и значительно повысить уровень жизни гражданина, нуждающегося в финансовой поддержке и в получении определенного вида услуг. [10]

Специфика договора пожизненного содержания подразумевает наличие рисков, которые способны создать проблемы для обеих сторон соглашения, но при соблюдении всех пунктов договора, при консультации с юридическими фирмами и при неоднократном проговаривании условий со второй стороной, их можно избежать или даже извлечь выгоду.

Прав и обязанностей, согласно договору, у плательщика и получателя не так уж и много: основные обязанности первого заключаются в добросовестном выполнении требований получателя, таких, как уборка имущества, а также ремонт и сохранение изначальной цены на недвижимость, оплата ритуальных услуг, продуктов питания, электричества и медикаментов, и в регулярном выплачивании ренты. Взамен он имеет

право распоряжаться недвижимостью, отчуждаемой ему по договору пожизненного содержания, и выкупить полную ренту, если это прописано в соглашении. Получатель обязан согласовывать с плательщиком размер, способ и сроки выплаты денежных средств. От него зависит судьба договора в случае смерти, так что он должен обозначить плательщику возможные риски при заключении соглашения. Права получателя включают в себя: указание причин расторжения договора в случае недобросовестного исполнения плательщиком своих обязанностей, прописанных требованиями в соглашении. Получатель может проживать и пользоваться недвижимостью, переданной им по договору пожизненного содержания, однако, за ним больше не остается права распоряжаться данным имуществом, он больше не может подарить квартиру или продать. Получатель может потребовать полного выкупа ренты, если иное не предусмотрено договором.[2]

И хоть количество прав и обязанностей по сравнению с иными аналогичными по своей структуре соглашениями, выглядит так, как будто практически не регулируется законодательством, они имеют значительный вес в Российском праве.

Чтобы заключить договор пожизненного содержания с иждивением, недостаточно предоставить пакет необходимых документов, очень часто получатель ренты обращается в психоневрологический и/или наркологический диспансер для получения справки и подтверждения своей дееспособности, которая существенно может повлиять на безопасность плательщика при возможном оспаривании договора и в случае, если родственники плательщика попытаются помешать ему получить имущество получателя. К тому же от получателя требуется большее количество документов и справок, нежели от плательщика. Данное соглашение в обязательном порядке заверяют у нотариуса и регистрируют в Росреестре. Также необходимо составить заявление о переходе права собственности и оплатить госпошлину за предоставляемую услугу.

Прописанные в договоре требования должны быть понятными, полными и подробными: следует составить списки необходимых жизненных потребностей и услуг, которые плательщик обязуется оказывать (медицинская помощь, покупка продуктов и лекарств, уборка квартиры и оплата прочих расходов по имуществу). Получатель должен прописать, что конкретно плательщик обязан купить или выполнить и какие нарушения со стороны плательщика могут считаться серьезными, например, какие последствия следует ждать другой стороне в случае неоднократных задержек выплат или их полного отсутствия. Такие действия сразу оттолкнут плательщиков с иными ожиданиями и наложат законные обязательства, которые в дальнейшем сложно будет оспорить в суде. [15]

Из документации следует предоставить удостоверяющие личность документы обеих сторон соглашения, выписки из ЕГРН, документы, на основании которых возникло право собственности (договор дарения, купли-продажи, свидетельство о праве наследования или договор приватизации), единый жилищный документ, в котором перечислены все, кто прописан и имеет право пользования квартирой, копию финансово-лицевого счета на жилье (подтверждает наличие или отсутствие задолженности по коммунальным платежам), технический план и экспликация квартиры из БТИ и прочее. [3]

Таким образом, исследуя порядок, особенности, исполнение и специфику заключения договора пожизненного содержания, можно отметить несомненные плюсы в решении проблем одиноких пожилых людей, поскольку благодаря данному соглашению они смогут получить не только прописанные в договоре услуги, финансовую поддержку и уход, но и прежде всего человека, который сможет если и не помочь, то хотя бы выслушать, дать совет или поддержать в трудной ситуации пожилого гражданина. В лице плательщика пенсионер может найти не столько выгодное решение финансовой проблемы, сколько близкого друга или даже члена семьи.

Договор пожизненного содержания – это в первую очередь соглашение поддерживать, анализировать потребности, понимать другую сторону, быть рядом, когда необходимо. У получателя ренты при заключении договора появляется возможность вновь оказаться в социуме, познать новое и ощутить внутреннее душевное умиротворение.



## Источники

1. Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.04.2023)
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 28.04.2023)
5. Постановление Администрации Петрозаводского городского округа Республики Карелия от 05.07.2019 № 1746 -  
[[https://www.glavbukh.ru/npd/edoc/81\\_9808422?ysclid=li4cr43ou3809701092](https://www.glavbukh.ru/npd/edoc/81_9808422?ysclid=li4cr43ou3809701092)]
6. Решение № 2-1880/2021 2-191/2022 2-191/2022 (2-1880/2021;) М-1835/2021 М-1835/2021 от 14 февраля 2022 г. по делу № 2-1880/2021.
7. Решение №2-1503/2021 УИД 26RS0035-01-2021-002184-46 от 30 июля 2021 г. по делу №2-1503/2021
8. Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 2 – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. 541 с.
9. Попова Л.И., Кнышов П.А. Защита прав участников договора пожизненного содержания с иждивением. Успехи современной науки. Т. 6. № 2. 2018. 406 с.
10. Хохлов С.А. Гражданское право. Учебник. М.: Статут, 2018. 304 с. 3 с.
11. Журнал "КонсультантПлюс". 2018. № 2

12. Зайцев С.А. Пожизненное содержание: исчерпывающий комментарий. Москва: Литрес, 2019.
13. Коновалов Е.С. Пожизненное содержание: организация, составление документов. Москва: Омега-Л, 2018.
14. Российская газета. 2019. № 329
15. Ткачев П.Н. Получение пожизненного содержания: практика и возможности. Москва: Книга по Требованию, 2018.

Приложение 1.

	Постоянная рента	Пожизненная рента	Договор пожизненного содержания с иждивением
Срок ренты	бессрочно	в течение жизни получателя ренты	в течение жизни получателя ренты
Вещные права на недвижимость	собственник - плательщик ренты  недвижимость обременяет право залога и рента.	собственник - плательщик ренты  недвижимость обременяет право залога и рента.	собственник - плательщик ренты  недвижимость обременяет право залога и рента. Распоряжение недвижимостью только с согласия получателя ренты.
Форма договора	нотариальное удостоверение	нотариальное удостоверение	нотариальное удостоверение
Форма ренты	постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.  договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.	размер ренты в месяц не ниже прожиточного минимума на душу населения в субъекте РФ.  пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни.	размер ренты в месяц не ниже прожиточного минимума на душу населения в субъекте РФ.  обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, уход, оплата медицинских услуг, ритуальных услуг.  договором может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре

			<p>выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.</p> <p>размер содержания не менее 2 величин прожиточного минимума на душу населения в субъекте РФ по месту нахождения недвижимости.</p>
Сроки выплаты ренты	по окончании каждого календарного квартала, если иной срок договором не установлен	по окончании каждого календарного месяца, если иной срок договором не установлен	не установлен
Получатель ренты	<p>граждане и некоммерческие организации</p> <p>права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться другим гражданам или некоммерческим организации путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено договором.</p>	<p>граждане</p> <p>права получателя ренты не могут переходить иным лицам.</p>	<p>граждане</p> <p>права получателя ренты не могут переходить иным лицам.</p>
Особенности	у плательщика ренты есть право на выкуп постоянной ренты (это право	в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты	при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств

<p>договором не может быть ограничено).</p> <p>отказ должен быть заявлен не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты.</p> <p>договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.</p> <p>при определенных условиях получатель ренты вправе требовать выкупа постоянной ренты (перечень оснований предусмотрен законом и может быть дополнен договором).</p>	<p>плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков. При этом если под выплату пожизненной ренты недвижимое имущество отчуждено бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.</p>	<p>получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.</p>
--	---	--

Приложение 2.

Договор № \_\_\_\_\_

пожизненного содержания с иждивением

Г. \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ Г.

\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем  
"Учредитель ренты", (Ф.И.О. гражданина – учредителя ренты)

с одной стороны, паспорт серии \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Г.

\_\_\_\_\_,  
и \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.  
гражданина – плательщика ренты) паспорт серии \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_,  
выдан " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ Г. \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в  
дальнейшем "Плательщик ренты", с другой стороны, вместе именуемые  
"Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору Получатель ренты передает Плательщику  
ренты в  
собственность \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "имущество", а Плательщик ренты принимает  
на себя обязательство в обмен на полученное имущество осуществлять  
пожизненное содержание с иждивением Получателя ренты.

2. Содержание с иждивением включает:

2.1. Обеспечение потребностей в жилище по адресу:

\_\_\_\_\_ в форме

\_\_\_\_\_.

2.2. Обеспечение потребностей в питании по рациону

\_\_\_\_\_

(с учетом Рекомендаций

---

---

по рациональным нормам потребления пищевых продуктов, отвечающих

---

---

современным требованиям здорового питания, утв. Приказом

---

---

Минздрава России от 19.08.2016 № 614,

---

---

и Постановления Главного государственного санитарного

---

---

врача РФ от 05.03.2004 № 9 "О дополнительных мерах по профилактике заболеваний, обусловленных дефицитом микронутриентов")

согласованному Сторонами в меню. Меню может изменяться по требованию одной из Сторон.

2.3. Обеспечение потребностей в одежде по следующим нормам:

---

2.4. Если требует состояние здоровья Получателя ренты – обеспечение ухода за ним по нормам

---

---

2.5. Оказание следующих услуг:

---

2.6. Оплата плательщиком ренты ритуальных услуг по разряду

---

---

(с учетом п. 4 ст. 9, п. 3 ст. 12 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле")

2.7. Транспортные услуги (при оформлении юридических сделок, требующих личного участия Получателя ренты; при помещении в лечебно-профилактические учреждения, специальные жилые дома, дома-интернаты).

2.8. Содействие в реализации льгот и преимуществ, установленных для определенных категорий пенсионеров действующим законодательством, в получении протезно-ортопедической помощи и специальных средств передвижения, в установлении и изменении группы инвалидности и в решении других вопросов социальной защиты.

2.9. Оказание психологической помощи.

2.10. Стороны определили стоимость всего объема содержания с иждивением

в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (из расчета не менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом, общего объема содержания в месяц) рублей начиная с

\_\_\_\_\_.

3. Имущество находится по адресу:

\_\_\_\_\_.

состоит из

\_\_\_\_\_ и

принадлежит

(перечень, индивидуализирующие признаки)

Получателю ренты на основании

\_\_\_\_\_ от

"\_\_" \_\_\_\_\_ г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_" \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_" \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_, Приложение № \_\_).

4. Стоимость имущества составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что подтверждается \_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_\_\_).



Имущество по соглашению Сторон оценивается в \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей.

5. Имущество оборудовано

\_\_\_\_\_  
(оборудование и коммуникации в зависимости  
от вида имущества)

(далее – Оборудование).

Оборудование Сторонами проверено, находится в исправном  
состоянии

(вариант дополнительно: за исключением  
\_\_\_\_\_).

6. Обслуживание имущества осуществляет

\_\_\_\_\_  
(собственник/сервисная компания/ управляющая  
организация/другое)

7. Особые отметки:

\_\_\_\_\_.

8. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

9. На момент заключения договора имущество не отчуждено, в споре и под арестом не состоит, иными правами третьих лиц не обременено (или имущество обременено \_\_\_\_\_).

10. Если имущество будет изъято у Плательщика ренты третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора, Получатель ренты, не предупредивший другую Сторону о правах этих лиц, обязан возместить понесенные убытки пострадавшей Стороне.

11. Получатель ренты (не) сохраняет право пользования имуществом.

12. Стороны гарантируют, что лиц, сохраняющих за собой право пользования имуществом после перехода его в собственность Плательщика ренты, не имеется. Получатель ренты гарантирует, что после заключения настоящего договора не будет предпринимать действий, направленных на вселение в переданную квартиру третьих лиц.

13. Плательщик ренты не вправе до перехода к нему права собственности отчуждать имущество или распоряжаться им иным образом полностью или частично.

14. На момент передачи имущества Получатель ренты обязуется погасить все задолженности, если таковые имеются, по налогам, сборам, платежам, за оказанные в отношении имущества услуги и др.

15. Право собственности на имущество переходит к Плательщику ренты с момента государственной регистрации договора (и перехода права собственности) в

\_\_\_\_\_ (и передачи имущества по акту).

(название органа регистрации)

16. С момента перехода прав собственности на имущество Плательщик ренты принимает на себя бремя уплаты налогов, расходов на его ремонт, эксплуатацию, содержание.

16.1. Налоговые обязательства, связанные с исполнением настоящего договора, Стороны несут самостоятельно.

16.2. Стороны самостоятельно оплачивают коммунальные услуги по своим счетам.

17. Документы на государственную регистрацию данного договора и перехода права собственности представляет Получатель ренты (или Плательщик ренты/Стороны поровну).

18. Стороны договорились об увеличении суммы содержания Получателя ренты пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда (договором может быть установлена более высокая сумма) в следующем порядке:

\_\_\_\_\_.

В случае роста рыночной стоимости имущества более чем на \_\_\_\_\_ процентов, что должно быть подтверждено отчетом независимого оценщика, Стороны индексируют весь объем содержания с иждивением в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

19. Получатель ренты вправе:

19.1. Требовать замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатами в течение жизни Получателя ренты периодических платежей в деньгах.

19.2. Требовать выкупа ренты Плательщиком в случаях, когда:

19.2.1. Плательщик ренты нарушил свои обязательства по предоставлению содержания Получателю ренты.

19.2.2. Плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет предоставляться им в размере и сроки, которые установлены договором.

19.2.3.

\_\_\_\_\_.

(другие случаи, предусмотренные договором)

20. Стороны договорились, что выкуп ренты в случаях, предусмотренных в п. 19.2 настоящего договора, будет производиться по следующей цене:

\_\_\_\_\_.

21. За просрочку предоставления ренты Плательщик ренты уплачивает Получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

22. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия Получателя ренты.

23. Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества, в том числе:

23.1. Техническое обслуживание в объеме

---

23.2. Текущий ремонт в объеме

---

23.3. Капитальный ремонт в объеме

---

24. При существенном нарушении Плательщиком ренты своих обязательств Получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных п. 20 настоящего договора. При этом Плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием Получателя ренты.

Возврат имущества осуществляется путем подписания Сторонами акта возврата (Приложение № \_\_\_).

25. Случайная гибель или случайное повреждение переданного имущества не освобождают Плательщика ренты от обязательств по настоящему договору.

25.1. Плательщик ренты предоставляет обеспечение исполнения своих обязательств в форме

---

25.2. При невыполнении Плательщиком ренты обязанностей, предусмотренных п. 25.1 настоящего договора, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Получатель ренты не отвечает, Получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

25.3. В случае невозможности или экономической нецелесообразности или отказа страховых компаний застраховать в пользу Получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств перед ним Плательщик ренты предоставляет \_\_\_\_\_

---

(меры обеспечения из ст. 329 Гражданского кодекса  
Российской Федерации)

---

26. Настоящий договор вступает в силу с момента его нотариального удостоверения и государственной регистрации.

27. Расходы, связанные с нотариальным удостоверением, государственной регистрацией договора и переходом прав собственности, оплачиваются за счет Плательщика ренты (Стороны несут поровну).

28. Имущество с соответствующими документами, ключами и иными принадлежностями передается от Получателя Плательщику ренты с подписанием Сторонами передаточного акта.

29. Все уведомления и сообщения Сторонами друг другу должны направляться в письменной форме.

30. Условия настоящего договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

31. Дополнительные условия настоящего договора:

---

32. Договор заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один находится у Получателя ренты, второй – у Плательщика ренты, а третий и четвертый – в делах нотариуса \_\_\_\_\_ и в регистрирующем органе.

33. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

33.1. Передаточный акт (Приложение № \_\_\_\_).

33.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_ (Приложение № \_\_\_\_).

33.3. Акт возврата (приложение № \_\_\_\_).

33.4.

---

34. Адреса и реквизиты Сторон:

Получатель ренты:

---

---

---

---

Плательщик ренты:

---

---

---

---

Подписи Сторон

Получатель ренты:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)

Плательщик ренты:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

(подпись) (Ф.И.О.)