

Право плательщика ренты на отчуждение

переданного ему жилого помещения

По умолчанию плательщик ренты не вправе отчуждать (продавать, дарить и т.п.) это помещение без согласия получателя ренты. Однако стороны могут указать в договоре, что получатель ренты согласен на такое отчуждение.

В случае отчуждения жилого помещения плательщиком ренты станет новый собственник этого имущества.

Гарантия права получателя ренты на получение рентных платежей – право залога получателя ренты в отношении переданного жилого помещения.

Если плательщик ренты не будет должным образом исполнять свои обязательства по договору, получатель ренты вправе обратиться в суд и обратиться взыскание на жилое помещение. Помещение будет продано, а полученные от продажи денежные средства переданы получателю ренты в счет погашения той суммы, которую задолжал ему плательщик ренты. Право залога при заключении договора ренты возникает автоматически в силу закона и не требует включения в договор какого-либо специального условия. При заключении договора ренты большое значение имеет личность плательщика ренты. Если плательщик ренты окажется недобросовестным (например, не будет выплачивать рентные платежи или будет каким-либо образом ущемлять право проживания получателя ренты в переданной квартире), то получатель ренты будет вынужден отстаивать свои права в судебном порядке.

Пожизненная рента (рента с пожизненным содержанием)

Срок выплаты ренты
ограничен сроком жизни

Право на получение ренты
не передается по наследству

Выкуп ренты не возможен

Статья 583 Гражданского кодекса Российской Федерации: по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (например, обеспечение продуктами, лекарствами, необходимым уходом, жилищем). Договор пожизненного содержания с иждивением – разновидность договора ренты, когда плательщик ренты вместо выплаты получателю ренты периодических платежей обязуется предоставлять ему средства на содержание в иной форме (например, обеспечение продуктами, лекарствами, необходимым уходом, жилищем).



Нотариальная палата
Санкт-Петербурга

ул. Конная, д. 13,
тел. (812) 271-50-95
www.78.notariat.ru



Нотариальная палата Санкт-Петербурга

Важно знать!

ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА (рента с пожизненным содержанием)



- Круг получателей ренты
- Сохранение права проживания
- Размер рентных платежей
- Обязанности плательщика ренты
- Способы выплаты рентных платежей
- Права плательщика ренты

После заключения договора право собственности на жилое помещение переходит к плательщику ренты. До заключения договора стороны (получатель ренты и плательщик ренты) должны прийти к соглашению относительно следующих условий:

Круг получателей ренты

Получателем ренты может быть бывший собственник жилого помещения и/или любое указанное им третье лицо (например, его супруг).

Если получателей ренты несколько, то в договоре можно определить их доли в праве на получение ренты (доли могут быть неравными).

В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается.

Размер рентных платежей, стоимость всего объема содержания с иждивением

Размер **пожизненной ренты**, установленный договором **пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно**, в расчете на месяц должен быть не менее **одной** установленной в соответствии с законом **величины прожиточного минимума**, а стоимость **общего объема содержания** в месяц по договору **пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно**, не может быть менее двух указанных величин.

Способы выплаты рентных платежей, способы предоставления содержания

Пожизненная рента определяется в договоре как денежная сумма, периодически выплачиваемая получателю ренты в течение его жизни. Рентные платежи могут осуществляться в наличной или в безналичной форме.

Если рента выплачивается в форме иного содержания, рекомендуется подробно описать, какое именно содержание должен предоставить плательщик ренты получателю ренты (чем именно и с какой периодичностью он должен обеспечивать получателя ренты).

Сохранение права проживания в переданном жилом помещении за получателем ренты

При необходимости сохранения за получателем ренты права проживания соответствующее условие должно быть включено в текст договора.

В случае сохранения такого права целесообразно договориться, какая из сторон несет расходы, связанные с эксплуатацией жилого помещения, а также вправе ли плательщик ренты осуществлять вселение каких-либо лиц в это помещение без согласия получателя ренты.

При отсутствии в договоре условия о сохранении права проживания бывший собственник утрачивает право проживания в переданном помещении.

Обязанность плательщика ренты оплатить ритуальные услуги в случае смерти получателя ренты

Эта обязанность в случае необходимости может быть предусмотрена договором. Если соответствующего условия в договоре нет, то у плательщика ренты отсутствует такая обязанность.

Будет ли жилое помещение передаваться плательщику ренты бесплатно или за плату. В случае передачи помещения за плату – размер этой платы

При передаче жилого помещения бесплатно получатель ренты будет получать только регулярные рентные платежи. При передаче помещения за плату плательщик ренты обязан выплатить получателю ренты единовременную денежную сумму при передаче имущества. Размер этой суммы устанавливается соглашением сторон. При этом обязанность плательщика ренты по выплате рентных платежей (или по предоставлению пожизненного содержания с иждивением) сохраняется. При передаче жилого помещения за плату не применяется правило, ограничивающее минимальный размер рентных платежей и минимальный объем содержания.