

## **Что такое пожизненная рента жилья**

Договоры пожизненной ренты отличаются от прочих форм сделок с недвижимостью. Особенность их в том, что владелец передает свое жилье в собственность другому лицу, но с обременением, которым выступает он сам.

Получателями ренты обычно становятся одинокие пожилые люди, которые нуждаются в обеспечении и помощи.

Что такое рента и как ее получить.

Рента — особый вид сделки, который предусматривает передачу недвижимости взамен на материальное обеспечение владельца до его смерти. Собственник проживает в квартире до конца жизни и получает ренту в виде денежных выплат, а после его смерти квартира переходит к плательщику ренты, с которым заключен соответствующий договор.

Чем отличается содержание от ренты.

Существует также разновидность сделки, подразумевающая не фиксированные выплаты, а содержание с предоставлением услуг по уходу. Например, это может быть покупка продуктов и лекарств, обеспечение медпомощи, оплата счетов ЖКХ, уборка, необходимый ремонт жилья и т.д. Это называется «пожизненное содержание с иждивением».

Получатели – кто может претендовать на ренту.

Получателем ренты является собственник квартиры либо, например, супруги, но это всегда физические лица. Если получателем выступает не один человек, то срок договора прекращается со смертью последнего из получателей.

Чтобы стать получателем пожизненной ренты или содержания, нужно быть единственным собственником квартиры, которая будет передана плательщику ренты. Сама квартира не должна иметь никаких обременений и ограничений на распоряжение ею. Плательщиками ренты могут выступать физические лица и организации.

Платежи – как определяется размер ренты.

Если речь идет именно о ренте, а не о содержании, то оговаривается сумма платежей. Размер ренты не должен быть ниже прожиточного минимума того региона, где проживает получатель. С ростом прожиточного минимума на человека платежи индексируются. Как правило, выплаты осуществляются ежемесячно, если в договоре специально не оговариваются другие сроки.

Договор – как его правильно заключить.

Договоры ренты или содержания не имеют определенной формы, они всегда составляются индивидуально. В каждом из них должен быть сформулирован и подробно изложен перечень условий, которые должен будет соблюсти плательщик ренты. Например, в случае с рентой там указывается общая стоимость жилья, размер ежемесячного денежного платежа и сроки его выплаты. Если пожилой человек хочет получать содержание, то все необходимые ему услуги также должны быть описаны в договоре.

Нотариус – нужно ли заверять документ.

Договор ренты или пожизненного содержания должен быть нотариально заверен.

Нотариус оценивает, дееспособен ли владелец квартиры, осознает ли он все возможные последствия сделки. Если препятствий нет, он оформляет и заверяет документ.

Заверенный договор нужно передать в Росреестр и оплатить госпошлину. Когда сделка будет зарегистрирована, новый владелец жилья получает свидетельство о собственности. Но обязательства по договору ренты не дают ему права распоряжаться недвижимостью. Лишь после смерти бывшего владельца новый собственник может снять обременение с квартиры.

Аннулирование сделки – как расторгнуть договор.

Договоры ренты или пожизненного содержания с иждивением расторгаются либо по соглашению сторон, либо через суд. Сделка может быть признана недействительной, если не исполнялись условия договора и у получателя ренты есть обоснованные претензии ко второй стороне. Например, если за пожилым человеком перестали ухаживать или выплачивать ему взносы.

Начальник межмуниципального отдела

по Алагирскому, Ардонскому, Дигорскому,

Ирафскому районам Управления

Росреестра по РСО-Алания

А.И. Габараев