

«Пожизненная рента превращает квадратные метры в золотые минуты спокойной жизни».

Договор ренты — соглашение, по которому получатель ренты передает собственность плательщику ренты свое имущество. А взамен получает регулярные денежные выплаты или уход, питание, оплату коммунальных услуг и др. (все это зависит от вида ренты). Чаще всего такой договор заключают пожилые люди, которые нуждаются в материальной поддержке или уходе.

Виды договоров:

1. Постоянная рента — регулярные бессрочные выплаты, которые могут передаваться по наследству.
2. Пожизненная рента — выплаты происходят до смерти получателя, который продолжает проживать в переданном жилье.
3. Пожизненное содержание с иждивением — плательщик ренты ухаживает и содержит получателя. После его смерти становится собственником.

Итак, **пожизненная рента** — это соглашение, по которому получатель передает имущество в собственность плательщика, а тот обязуется регулярно выплачивать получателю определенную сумму на протяжении всей жизни получателя ренты или указанного им лица.

Характеристики договора:

- предметом договора может быть движимое или недвижимое имущество;
- рентные платежи выплачиваются только в денежной форме и не могут быть меньше прожиточного минимума;
- они индексируются с учетом его повышения;
- плательщик становится собственником имущества сразу после регистрации перехода права в Росреестре;
- распоряжаться имуществом он сможет только после смерти получателя ренты, когда с имущества снимется обременение;
- получателями пожизненной ренты могут быть только физические лица;
- обязательства по выплате ренты прекращаются после смерти получателя и не передаются по наследству;

- договор обязательно оформляется в письменной форме и удостоверяется нотариально;

- требуется регистрация перехода права собственности.

Важно: Если имущество, переданное под выплату пожизненной ренты, случайно уничтожается или получает повреждения (например, квартира сгорает или затопливается), плательщик ренты всё равно обязан продолжать выплачивать ренту на условиях договора. Прекратить выплаты можно только в случаях, предусмотренных договором или законом.

Какие пункты нужно включить в договор:

- сведения о сторонах договора (полные данные получателя и плательщика ренты, подробное описание передаваемого имущества: вид, адрес, технические характеристики);
- основания перехода права собственности на имущество и порядок его государственной регистрации;
- обязательства плательщика ренты: размер, денежная форма, периодичность и порядок выплат;
- права и обязанности сторон, включая ответственность за нарушение условий договора;
- условия прекращения обязательств плательщика ренты, например, при смерти получателя;
- порядок разрешения споров и урегулирования конфликтов;
- дату и место подписания договора.

Какие документы нужны для заключения договора ренты:

Если речь идет о договоре ренты с передачей прав на недвижимость, пакет документов приходится готовить получателю ренты (владельцу недвижимости).

1. паспорта всех сторон сделки;
2. выписка из ЕГРН;
3. документы, на основании которых возникло право собственности (например, договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве наследования или договор приватизации);
4. справка о зарегистрированных лицах в жилом помещении (выписка из домовой книги);
5. копия финансово-лицевого счета на жилье (подтверждает наличие или отсутствие задолженности по коммунальным платежам);
6. техплан и экспликация квартиры из БТИ;
7. согласие супруга получателя, если речь идет об имуществе, приобретенном в браке, и супруг не

является стороной сделки;

8. справки из психоневрологического и наркологического диспансеров, подтверждающие дееспособность получателя ренты (желательно);

9. заявление о государственной регистрации перехода прав собственности в Росреестре;

10. квитанцию об уплате госпошлины (для физлиц — 4 000 рублей)

Количество экземпляров договора определяется числом сторон сделки плюс по одному экземпляру для нотариуса и Росреестра.

Чтобы избежать мошенничества при заключении договора ренты, соблюдайте несколько важных правил:

1. Обязательно удостоверяйте договор у нотариуса. Он проверит дееспособность сторон, согласует условия и проведет видеофиксацию, что защитит от последующих оспариваний сделки;
2. Тщательно проверять личность и дееспособность получателя ренты. Рекомендуется запросить справки о психическом и физическом состоянии человека, чтобы исключить риск признания сделки недействительной;
3. Внимательно изучать договор и при возможности привлекать юристов для составления и проверки. Это поможет избежать скрытых условий и мошеннических схем;
4. Проверять наличие наследников у получателя ренты, так как после его смерти они могут оспорить договор в суде;
5. Сохранять документы, подтверждающие выполнение обязательств: чеки, квитанции, расписки о выплатах. Это поможет доказать добросовестность плательщика;
6. Не подписывать вместо договора ренты другие документы: договор дарения, купли-продажи или генеральную доверенность, которые могут лишить пожилого человека жилья и материальной поддержки;
7. Оценивать рентабельность сделки, рассчитывая общую сумму выплат и сравнивая с рыночной стоимостью недвижимости, чтобы избежать финансовых потерь.

Как расторгнуть договор ренты:

Расторгнуть договор пожизненной ренты можно только по требованию получателя ренты. Но только если плательщик нарушает условия договора и не выполняет свои обязательства. Тогда получатель вправе требовать расторжения договора с возмещением убытков через суд.

Составьте исковое заявление в суд, указав:

- наименование суда;
- сведения об истце и ответчике (ФИО, адреса, телефоны);
- когда и на каких условиях был заключен договор ренты;
- основания для расторжения договора (нарушения условий, изменения обстоятельств);
- требования (отмена сделки, получение компенсации).

Подготовьте документы:

- копию договора ренты;
- копию претензии и почтовое уведомление о вручении;
- документы, подтверждающие нарушения договора (выписки с банковского счета, показания свидетелей);
- квитанцию об уплате госпошлины (4 000 рублей).

Подайте исковое заявление в суд по месту жительства ответчика или по месту нахождения недвижимости.

Вывод по лекции:

Рента — это не просто сделка, а долгосрочные отношения. Залогом спокойного финала станет детальный договор, где прописаны все нюансы обслуживания, и нотариальное оформление. В конечном итоге, для кого-то это способ получить доход в старости, а для кого-то — единственный шанс приобрести жилье, главное — честность сторон!

Наш адрес:

662501, Красноярский край
г. Сосновоборск, ул. Весенняя, 9,
тел. 8 (39131) 3-30-06

Наш сайт:

<http://kcsn-16.ru>

График работы

Понедельник – пятница

с 09:00 до 18:00

Обеденный перерыв с 13:00 до 14:00

Выходные дни: суббота, воскресенье

Министерство социальной политики Красноярского края



краевое государственное бюджетное
учреждение социального обслуживания
**«Комплексный центр
социального обслуживания населения
«Сосновоборский»**

Договор пожизненной ренты



Сосновоборск, 2026 г.