

ВАШЕ ПРАВО

Информационный бюллетень уполномоченного по правам человека в Астраханской области

№ 2 (125)

414000, г. Астрахань,
ул. Советская, 12, тел. 51-07-28.
E-mail: ast-ombu@mail.ru



Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением

Обычная жизненная ситуация - одинокий человек, имеющий в собственности квартиру или дом, в старости нуждается в постороннем уходе. Бывает и так: получаемой пенсии просто не хватает на всё сразу - и на питание, и на лекарства, и на оплату коммунальных услуг. А прожить отмеренный век хочется в родных стенах. Как быть? В прошлом выпуске информационного бюллетеня «Ваше право» мы касались ситуации, которая, судя по почте уполномоченного по правам человека, весьма распространена. Это когда собственники жилья дарят квартиру родственникам, обещаям ухода, но оказываются жестоко обманутыми. Нередко можно увидеть информацию о том, что другой вариант решения проблемы - заключение договора ренты и пожизненного содержания с иждивением. Такой вариант действительно возможен. Но и он имеет свои «подводные камни». Сегодня поговорим о них...

В чём суть договора ренты? Это когда один человек передает своё имущество в собственность другому, а последний в обмен за это обязуется периодически выплачивать ему ренту - в виде определенной денежной суммы или в виде предоставления товаров, продуктов, оказания услуг.

Тот, кто передаёт имущество, - получатель ренты, тот, кто получает его, - плательщик ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением - это вид договора пожизненной ренты.

Все вопросы, связанные с договором ренты, регулируются в главе 33 части 2 Гражданского кодекса, а конкретно договору пожизненного содержания с иждивением посвящен параграф 4 этой главы.

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Прежде всего следует сказать, что согласно ч. 1 статьи 585 ГК РФ получатель ренты может передать свою квартиру плательщику ренты на возмездной или безвозмездной основе. Иными словами, может продать, а может и подарить. Как это сделать - решать вам. В любом случае ренту вы будете получать.

Если договор будет расторгнут (такое возможно, и об этом ниже), то деньги, полученные вами при продаже квартиры, придется вернуть. На рентные платежи, которые вы получили, это не распространяется - их возвращать не придется. Ясно, что если квартиру вы пода-

рили, то при расторжении договора вы просто потребуете её назад. Опять-таки рентные платежи возвращать не придется.

По договору пожизненного содержания с иждивением гражданин (получатель ренты) передает принадлежащее ему жилой дом или квартиру в собственность плательщика ренты, а тот обязуется обеспечивать получателя его потребности «в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним» (ч. 1 статьи 602 ГК РФ). Данная норма упоминает ещё «ритуальные услуги», но вообще-то, как видим, перечень услуг прописан в законе в самом общем виде. Так что конкретизировать его нужно в самом договоре.

Позтому пока вы ещё «не заехали в воду», договоритесь обо всём «на берегу». Пожизненное содержание с иждивением может быть «в натуре». То есть плательщик ренты за свои средства, скажем, покупает вам продукты, приобретает в аптеке лекарства, производит уборку, стирает, моет посуду, выгуливает вашу любимую собаку и т.д. и т.п....

Содержание может выражаться в денежной форме - плательщик ренты юридически передаёт получателю ренты оговоренную сумму (по общему правилу - в конце каждого календарного месяца, но в договоре можно оговорить и иные сроки).

Может быть и комбинированный вариант - какая-то

сумма денег плюс набор услуг «в натуре».

Расписать нужно всё в договоре и как можно подробнее. Например, чётко нужно определить: просто ли плательщик ренты покупает вам продукты или же ещё готовит вам еду. Как часто нужно убирать квартиру. Хотите ли вы, чтобы сопровождали вас в парикмахерскую или театр. В общем, продумайте всё очень тщательно.

По общему правилу, если вы передали имущество бесплатно, то «размер пожизненной ренты... в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации, а при отсутствии... указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации».

Но если вы заключаете именно договор пожизненного содержания с иждивением, то тогда «стоимость общего объема содержания... не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума».

КАКИЕ ПЛЮСЫ?
Договор ренты, в т.ч. договор пожизненного содержания с иждивением, подлежит нотариальному удостоверению, а также государственной регистрации. При заключении такого договора нотариус должен разъяснить сторонам их права и обязанности, предупредить о последствиях совершаемых нотариальных действий.

Плательщик ренты обязан не только выполнять обязанности по отношению к получателю ренты, но и следить за сохранностью переданного ему имущества (к примеру, в случае поломки производить ремонт).

Случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором. Иными словами, если с квартирой что-нибудь произойдет (к примеру, в результате пожара или за-

топления соседями), то вам всё равно должны оказывать предусмотренные договором услуги.

При заключении договора пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты не имеет право её продать без согласия получателя ренты. Точно так же без согласия получателя ренты он не сможет вселить квартирантов, сдать жильё в залог, иным образом его обременить.

Даже если плательщик ренты продаст или подарит полученное им жильё третьим лицам, его обязательства по договору ренты переходят к новому собственнику квартиры. При этом важным является следующий момент - в ситуации когда новые собственники надлежащим образом свои обязанности по отношению к получателю ренты не исполняют, последний вправе требовать их исполнения от того, с кем он заключил договор (субсидиарная ответственность).

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

По общему правилу (статья 599 ГК РФ) в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать расторжения договора. При этом он вправе либо потребовать возратить само недвижимое имущество, либо выплатить выкупную цену. Все вопросы, связанные с расторжением договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, решаются в судебном порядке.

ОПАСНОСТИ И РИСКИ

С самого начала важно понять и запомнить главное - заключив договор ренты и пожизненного содержания с иждивением, вы перестаете быть собственником квартиры, хотя и сохраняете право проживать в ней до конца жизни.

И ещё - после смерти получателя ренты его жильё перейдет к плательщику ренты. Как показывает анализ судебной практики, суды в первую очередь стремятся защитить получателя ренты. Ещё и ещё раз - все существенные условия предстоящей сделки нужно тщательно продумать и скрупулезно перечислить их в договоре. Не думайте, что потом вы

что-либо сможете согласовать заново. Потом будет поздно. Не подписывайте никаких расписок, если в них написано то, что для вас не делали, и то, чего вы не получали, даже если вам пообещают в следующем месяце это все выполнить.

А есть ли риски для плательщиков ренты, то есть тех, кто рассчитывает получить квартиру после смерти прежнего хозяина? Безусловно. Об одном мы уже упоминали - в случае расторжения договора плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Или другая житейская ситуация: через некоторое время после заключения договора может выясниться, что получателем ренты является лицо, страдающее психическими расстройствами, состоящее на учете у психиатра. Существует риск применения последствий недействительности ничтожной сделки по причине недееспособности получателя ренты. Или получатель ренты может ни с того ни с сего «взбунтоваться» и пригрозить, что обратится в суд, поскольку для него «всё делается не так» (второг не той жирности купили, суп пересолили). Нет гарантии и в том, что наследники получателя ренты не замучают судебных тяжбами после его смерти.

ДУМАЙТЕ САМИ, РЕШАЙТЕ САМИ...

Договор пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением юристы относят к так называемым фидуциарным сделкам (от лат. fiducia - доверие), то есть основанным на особых, лично-доверительных отношениях сторон. Поэтому, подводя итоги вышесказанному, следует отметить - заключать подобные договоры следует лишь тогда, когда жизненная ситуация складывается так, что решить свои проблемы иным способом не представляется возможным. Договор пожизненного содержания с иждивением остается весьма рискованной сделкой с точки зрения правовых последствий для обеих сторон.

Ю. ПЫШНАЯ,
главный специалист-юрист аппарата уполномоченного по правам человека

Защитить детей от информационного насилия

По инициативе уполномоченного при Президенте РФ по правам ребенка П.А. Астахова 14-15 марта 2013 г. в Астрахани состоялся семинар «Информационная безопасность несовершеннолетних: диалог и ответственность государства и гражданского общества» в рамках Всероссийской информационной кампании против насилия

и жестокости в средствах массовой информации. К участию в семинаре будут приглашены члены координационных советов уполномоченных по правам ребенка, входящих в состав Южного и Северо-Кавказского федеральных округов, представители профильных ведомств, медиа-сообщества, общественных объединений.

В качестве экспертов выступят преподаватели ведущих российских вузов, а также зарубежные гости. Со стороны астраханского региона организаторами мероприятия выступают министерство образования и науки, министерство социального развития и труда, аппарат уполномоченного по правам человека в Астраханской области.

Как улучшить жилищные условия молодым семьям?

Общезвестно, что в число главных проблем в нашей стране входит жилищная. Особенно остро она стоит перед молодыми супругами. Отсутствие жилья порождает массу проблем и подчас приводит к распаду семей. Между тем явно неблагоприятная демографическая ситуация побуждает руководство Российской Федерации изыскивать возможности обеспечить молодежь жильем. В рамках федеральной целевой программы «Жилище» существует подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей», которая действует на территории Астраханской области с 2006 года. Беспорно, добиться решения жилищного вопроса, даже отвечая всем критериям, сложно. Но всё же попытаться нужно. А многие молодые семьи даже не знают, с чего начинать. Поэтому мы решили несколько упростить этот пробел.

ЦЕЛЬ ПОДПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЬЕМ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ»

Сразу нужно оговорить: по программе предоставляется не жилое помещение, а социальная денежная выплата, причем данная выплата должна создать условия для привлечения молодыми семьями собственных, дополнительных финансовых средств, в том числе ипотечных жилищных кредитов, для приобретения или строительства жилья.

КАКИЕ СЕМЬИ СЧИТАЮТСЯ «МОЛОДЫМИ»?

Участницей подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» может быть молодая семья, в том числе неполная (состоящая из 1 молодого родителя и 1 и более детей, а также семья, в которой один из супругов является иностранным гражданином или лицом без гражданства, однако в данном случае социальная выплата рассчитывается исключительно на членов семьи - граждан России), соответствующая в совокупности трём условиям:

1. Возраст каждого из супругов (либо 1 родителя в неполной семье) на день принятия решения о включении молодой семьи в список претендентов на получение субсидии не должен превышать 35 лет (понятие «включение в список претендентов» не идентично понятию «включение в список участников» - между данными действиями может пройти порядка 5 лет).

2. Признание семьи нуждающейся в жилом помещении. Нуждающимися в получении жилья признаются граждане, не являющиеся нанимателями (членами семьи нанимателя) жилых помещений по договорам социального найма, собственниками (членами семьи собственников) жилых помещений или имеющие жильё общей площадью менее учетной нормы (например, для г. Астрахани - 11 кв. м на чел.), а также проживающие в ава-

рийном/ветхом жильё либо проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно (ст. 51 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3. Наличие у семьи доходов, позволяющих получить кредит, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчетной стоимости жилья в части, превышающей размер социальной выплаты.

РАЗМЕР СОЦИАЛЬНОЙ ВЫПЛАТЫ

Социальная выплата предоставляется в размере не менее:

- 30% расчетной (средней) стоимости жилья - для молодых семей, не имеющих детей;
- 35% расчетной (средней) стоимости жилья - для семей, имеющих 1 ребенка и более, а также для неполных молодых семей с 1 ребенком и более.

Как определить расчетную стоимость жилья? Расчетная стоимость жилья (СтЖ) определяется по формуле: СтЖ = РЖ × Н Где: РЖ - размер общей площади жилого помещения, установленного для семей разной численности. Для семьи из двух человек (молодые супруги или 1 молодой родитель и ребенок) это - 42 м². Для семьи из трех и более человек - по 18 м² на человека.

Н - норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию, в котором молодая семья включена в список участников подпрограммы. Норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по муниципальному образованию устанавливается органом местного самоуправления, но не выше средней стоимости кв. м жилья по Астраханской области.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ?

Для участия в программе молодые семьи обращаются в орган местного

самоуправления по месту постоянного жительства и регистрации по месту жительства. Для жителей г. Астрахани - в жилищное управление при администрации г. Астрахани. Для жителей иных населенных пунктов Астраханской области - в администрацию муниципального образования.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ИМЕТЬ?

Для участия в подпрограмме молодая семья подает следующие документы:

- Заявление в 2-х экземплярах;
- Копию документов, удостоверяющих личность каждого члена семьи (паспорт, свидетельство о рождении);
- Копию свидетельства о браке (для полной семьи);
- Документ, подтверждающий признание молодой семьи нуждающейся в жилом помещении (выдается жилищным управлением, администрацией муниципального образования);
- Справку о доходах/справку о состоянии лицевого счета в банке.

ПО КАКИМ ОСНОВАНИЯМ МОГУТ ОТКАЗАТЬ В ПРИЗНАНИИ МОЛОДОЙ СЕМЬИ УЧАСТНИЦЕЙ ПОДПРОГРАММЫ?

- Несоответствие молодой семьи предъявляемым требованиям;
- Непредоставление необходимых документов;
- Недостоверность сведений, содержащихся в документах;
- Ранее реализованное право на улучшение жилищных условий с использованием социальной выплаты или иной формы государственной поддержки за счет средств федерального бюджета.

В КАКОЙ ФОРМЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВЫПЛАТА?

После формирования органом исполнительной власти - агентством по делам молодежи Астраханской области списка претендентов на получение социальной выплаты администрация соответствующего МО выдает молодым семьям свидетельства. Социальная выплата предоставляется владельцу свидетельства в безналичной форме путем зачисления средств на счет в банке.

Приобретаемые жильё помещения должны находиться на территории Астраханской области. При этом молодые семьи могут привлекать в целях приобретения (строительства) жилого помещения собственные средства, средства материнского капитала, средства кредитов, займов.

А. ФИЛАТОВА, ведущий специалист-юрист аппарата уполномоченного по правам человека в Астраханской области

Всегда ли собственник «хозяин в доме»?

Не так давно Верховный суд Российской Федерации принял весьма неординарное решение. Кем-то оно будет воспринято с негодованием. Кто-то усмотрит в нём надежду. Но в любом случае оно вызывает интерес, поскольку ситуация, которая стала предметом разбирательства, в жизни встречается довольно часто.

СНАЧАЛА ВСЁ КАЗАЛОСЬ ПРОСТО...

Жительница Казани, которая была полновластной собственницей в квартире, обратилась с иском взыскания в суд. В нём она просила выселить из своей квартиры и снять с регистрационного учёта несколько человек - жену и детей её умершего брата.

В самом деле, на первый взгляд всё предельно просто. Есть часть 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая гласит, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с ним супруг

(супруга), а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником «в качестве членов своей семьи».

Истица, разумеется, вовсе не собиралась признавать жену и детей брата членами своей семьи и поэтому была вполне уверена в своей правоте, в благополучном исходе дела не сомневалась. Все судебные инстанции на территории Татарстана выносили решения в её пользу. Так, суд

первой инстанции решил, что «чужаки» должны очистить помещение, хотя «гуманно» разрешил им прожить в квартире еще один год, а потом отправляться на все четыре стороны. Верховный суд Республики Татарстан с таким вердиктом согласился.

Но вот дело дошло до Верховного суда РФ, и тут оно получило неожиданный поворот.

СЕМЕЙНЫЙ РАСКЛАД

Для того чтобы разобраться в ситуации, нужно понять - как оказалась в квартире истица семья её брата. Итак, спорная трёхкомнатная квартира. Когда-то в ней проживал некий мужчина, назовем его К., у которого было двое детей: дочь (будущая истица) и сын, у которого была семья - жена и двое детей.

Когда гр-н К. умер, наследниками оказались двое взрослых детей - истица и

ее родной брат. Каждому из них досталось по половине квартиры. К моменту появления наследства брат уже развелся с женой. Он уехал в другой регион, любезно подарив свою часть квартиры сестре. Но, как говорится, «подарок» оказался с обременением. Хозяйка квартиры сошла своим правом выселить бывшую жену брата и своих племянников. В заявлении в суд она указала, что те не являются членами ее семьи, а в обоснование своих требований сослалась на статью 31 Жилищного кодекса РФ.

СИТУАЦИЯ ОКАЗАЛАСЬ СЛОЖНЕЕ...

Спорная квартира была кооперативная. Когда все средства были внесены, право собственности было зарегистрировано на гр-на К. Вместе с тем райисполком выдал ордер на семью из пяти человек. Именно на семью, куда входила тогда еще законная жена брата

с двумя тогда еще несовершеннолетними детьми. А это значит, что все члены той прежней большой семьи были приняты в члены жилищного кооператива. Будучи перечисленными в ордере, они приобрели самостоятельное право жить в этой квартире.

Верховный суд РФ отметил, что в данном случае ответчица и её дети приобрели самостоятельно право жить в квартире задолго до появления нового собственника. Поэтому к этим людям нельзя применить 31-ю статью Жилищного кодекса. Таким образом, есть ситуация, когда собственник жилья не может требовать выселения посторонних. Решение Верховного суда РФ очень важно для немалого числа граждан, и, как видим, не всегда закон выступает на стороне собственника квадратных метров.

Д. АПЫХТИН,
начальник отдела аппарата уполномоченного по правам человека