

## Пожизненная рента или пожизненное содержание с иждивением: что выбрать?

Белолипская И, юрист

*Существует много способов стать собственником квартиры. Квартиру можно получить в подарок, можно купить, можно получить по наследству. А можно заключить с ее собственником договор ренты.*

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 (ст. 583 ГК РФ).

Различают несколько разновидностей ренты:

- постоянная рента;
- пожизненная рента;
- пожизненное содержание с иждивением.

Договор пожизненной ренты или договор пожизненного содержания с иждивением должен быть удостоверен нотариусом, а в случае, если по договору ренты отчуждается недвижимое имущество, то такой договор подлежит государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ).

Наиболее часто заключаемыми в наше время являются договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. Как правило, их заключают одинокие бабушки (дедушки), желающие получить прибавку к пенсии либо найти человека, который будет ухаживать за ними «за квартиру».

По большому счету у договоров пожизненной ренты и договоров пожизненного содержания с иждивением одна суть – вы получаете право собственности на квартиру, а взамен берете на себя заботу о ее собственнике.

В чем отличие договора пожизненной ренты от договора пожизненного содержания с иждивением?

По договору **пожизненной ренты** (ст. 596 ГК РФ) вы ежемесячно уплачиваете владельцу квартиры определенную договором сумму, а взамен приобретаете право собственности на нее. Собственником квартиры вы становитесь сразу, однако распоряжаться ею сможете только после смерти ее владельца. Выплата ренты прекращается после смерти собственника. Самое главное здесь не ошибиться и не заключить вместо договора пожизненной ренты договор постоянной ренты (ст. 589-595 ГК РФ). В этом случае выплачивать ренту вы будете не только собственнику квартиры, но и его наследникам.

**Пожизненное содержание с иждивением** (ст. 601 ГК РФ) отличается от пожизненной ренты тем, что вы принимаете на себя обязанность содержать собственника квартиры до его смерти и обеспечивать ему достойное существование. Сюда входят покупка продуктов и одежды, уборка квартиры и ее текущий ремонт, оплата коммунальных услуг, покупка лекарств и иных медицинских принадлежностей, осуществление ухода в случае, если хозяин квартиры тяжело заболел, наем сиделки, оплата лечения в стационаре, если это необходимо, оплата похорон и т.д. Пожизненное содержание может быть заменено периодическими платежами.

Таким образом, договор пожизненной ренты отличается от договора пожизненного содержания с иждивением, по большому счету, только тем, что в случае заключения договора пожизненного содержания с иждивением на вас ложится гораздо больше обязанностей, чем при заключении договора пожизненной ренты.

Какой именно договор заключить – решать вам. Но помните, что какой бы вариант вы ни выбрали, следует застраховать себя от расторжения договора в суде по иску

получателя ренты. Иногда пожилые люди просто заблуждаются в силу возраста на предмет того, какой именно договор они заключают, а потом, спохватившись, бегут в суд его расторгать. Хотя среди бабушек и дедушек иногда и мошенники встречаются.

В моей практике был случай, когда одна бабушка расторгала договор ренты через суд шесть раз. В исках она ссылаясь на то, что обязанности по ее содержанию исполняются плохо, продукты не покупаются или покупаются не те (колбаса вместо красной икры и т.д.). А плательщики ренты надеялись на бабушкину порядочность и никаких расписок с нее не брали. Вот она их и меняла, как перчатки, расторгая договоры через суд и заключая новые. Бизнес у нее такой был.

Как защититься и избежать материальных потерь после заключения договора пожизненной ренты, а также договора пожизненного содержания с иждивением?

Лучший способ – скрупулезное исполнение своих обязанностей по договору, чтобы, попросту говоря, ни заключившему с вами договор, ни суду было не к чему придрататься.

Страховать себя от возможных неприятностей нужно следующим образом:

- фиксируйте все общение с подопечным письменно (в той его части, которая касается исполнения договора с вашей стороны). Возможно, вам покажется это неудобным, потому что у вас с получателем ренты очень хорошие отношения и вам стыдно просить расписку. Однако подумайте о том, что вы можете потерять квартиру, в которую вложили кучу денег, сделав, например, ремонт;

- при передаче ежемесячных платежей берите расписку в получении, а еще лучше переводите деньги через Сбербанк;

- точно также берите расписки, что вы купили и передали участнику договора лекарства, продукты, корм для любимой собачки и т.д.;

- ведите дневник уборки квартиры и просите ее владельца расписаться в нем;

- если сделали ремонт в квартире, сохраняйте все чеки на стройматериалы. Наняли для этой цели рабочих – заключите с ними договор на ремонт именно этой квартиры.

Словом, на каждый возможный вопрос у вас должна быть бумажка. Чтобы в случае, если дело дойдет до суда, вы смогли доказать, что договор пожизненной ренты или договор пожизненного содержания с иждивением с вашей стороны исполнялся надлежащим образом, и, таким образом, свести к минимуму возможность расторжения договора пожизненной ренты или договора пожизненного содержания с иждивением.

Расторжение договора пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением через суд возможно не только по иску владельца квартиры, но и по иску его родственников, которые, может, 20 лет не видели собственника квартиры, но рассчитывали унаследовать ее. А еще с иском в интересах собственника квартиры может выступить прокурор. Здесь начинается доказывание, что получатель ренты страдал психическими заболеваниями или в силу возрастных изменений головного мозга не осознавал, что делал.

Чтобы избежать этой проблемы, необходимо перед заключением договора удостовериться, что подписывающий его – адекватная личность и понимает, какой договор подписывает. Для этого необходимо выяснить, не состоит ли он на учете в психоневрологическом диспансере, не страдает ли склерозом, провалами в памяти и другими возрастными заболеваниями. А также неплохо бы выяснить, нет ли в отношении участника договора решения суда о признании его недееспособным.

Вы имеете право перед заключением договора ренты с пожизненным содержанием или договора пожизненного содержания с иждивением попросить у хозяина квартиры справки из ПНД и поликлиники о состоянии его здоровья. Самому запросить такие справки у вас не получится – права не имеете.

В любом случае, если дело дойдет до суда, факт, что подписавший с вами договор не отдавал себе отчета во время заключения сделки, может установить только экспертиза.