

Договор купли-продажи жилого дома с пожизненным содержанием



Ранее действующим Гражданским кодексом РСФСР в статье 445 содержалось определение купли-продажи дома, предназначенного для жилья, на условиях пожизненного содержания. Современный Гражданский кодекс России также регулирует указанный договор в статьях 839-846. В соответствии с ним соглашение пожизненного содержания является видом рентного договора.

Обязательным условием действительности договоров купли-продажи жилого помещения, как с пожизненным содержанием, так и ренты, является удостоверение нотариуса.

Гражданскими законами предусматривается, что стороны соглашения свободны в своем выборе: заключения договора, включение в него определенных условий. Главное требование – не противоречие содержания договора нормам гражданского законодательства, обоюдное соблюдение прав и интересов.

Образец типового договора купли-продажи дома с пожизненным содержанием

Составляя договор по отчуждению (приобретению) жилой недвижимости, укажите данные лиц, участвующих в сделке. Данные лица будут именоваться сторонами соглашения. Требования к оформлению этого обязательного условия сделки содержатся в гражданском законодательстве, Законе о регистрации прав (подпункты 1 и 2 статьи 18) и в Правилах ведения Единого государственного реестра предпринимателей.

Кроме того, в тексте обязательно укажите все существенные условия договора, в противном случае он будет считаться недействительным.

Если вы и другая сторона являетесь физическими лицами, то укажите следующие данные:

- фамилию, имя и отчество (данные не сокращайте, пишите полностью);
- сведения (название и номер) документа, удостоверяющего личность (например, данные паспорта).

В случае, если сторонами договора являются организации, в документе отразите информацию о:

- полном названии (наименовании) предприятий;
- организационно-правовой форме, в которой создана каждая организация;
- реквизитах документа из налоговой инспекции о регистрации организаций в ЕГРЮЛ (Едином государственном реестре юридических лиц): дате и месте, а также номере свидетельства;
- ИНН (номере индивидуального номера налогоплательщика).

При заключении сделки с ИП (индивидуальным предпринимателем), который не имеет статуса юрлица, укажите данные, необходимые для физических лиц.

Непосредственно в тексте договора купли-продажи жилой недвижимости обязательно пропишите следующие сведения:

- о месте и дате заключения соглашения;
- определяющие объект (предмет) договора;
- свидетельствующие о стоимости помещения;
- о лицах, участвующих в сделке (сторонах договора);
- описывающих основные характеристики жилого дома;
- разъясняющие сторонам их права;
- об условиях сделки;
- о прилагаемых документах, подписях и реквизитах

участствующих лиц.

Преимущества и недостатки сделки купли-продажи для продавца:

- если вы являетесь продавцом, то живите в помещении вместе с членами своей семьи сколько хотите (пожизненно);
- у вас, как у продавца появятся постоянные средства к существованию (рентные платежи), распоряжайтесь ими по своему усмотрению;
- обязательно укажите в договоре необходимый список действий плательщика ренты, которые он должен оказывать вам пожизненно.
- помните о существующей опасности найти недобросовестного рентоплательщика, который может уклоняться от выполнения соглашения и не платить ренту или не производить необходимых действий;
- предпримите меры предосторожности и тщательно проверьте будущего покупателя, поскольку он может быть не только недобросовестным, но и способствовать в дальнейшем скорейшей смерти получателя ренты.

Преимущества и недостатки сделки купли-продажи для покупателя:

- для покупателя сделка довольно выгодна. Покупая такую недвижимость с условием выплаты рентных платежей, посчитайте, насколько это будет соизмеримо с ценой жилого дома в современных рыночных условиях.
- чтобы стать полноценным владельцем недвижимости, ожидайте некоторое время до кончины получателя ренты (возможно, это будет длительный период);
- если вы столкнулись с желанием рентополучателя расторгнуть соглашение и вернуть дом обратно, обратитесь в судебную инстанцию, предоставьте свидетельства надлежащего исполнения договора.

Договор о пожизненном содержании рассматривают как вид договора ренты. Но помните, что есть некоторые значительные

особенности этих сделок:

- в первой ситуации плата за недвижимость – это натуральное удовлетворение жизненных потребностей продавца, например, в еде, медикаментах, предметах одежды и уходе;
- второй случай предполагает выплату денежных средств, оговариваемых в тексте соглашения.

Поскольку при пожизненном содержании между сторонами имеются не только материальные, но и личные отношения, возникающие в процессе выполнения условий соглашения, то возникновение конфликтов и споров в таком случае – довольно частое явление. Это объясняется тесным контактом рентополучателя и её плательщика.

По статистике, основная причина, по которой расторгаются договора с условием пожизненного содержания, – это не претензии по исполнению соглашения, а невозможность продолжать личные отношения между сторонами.

Очень часто на этом основаны взаимные обвинения, подкрепляющиеся материальными претензиями. Поэтому, заключая договор, предусмотрите в его тексте не только материальные условия, но и пункты, связанные с не имущественными отношениями, которые могут возникнуть при исполнении соглашения.