

Уважаемый читатель, брошюра, которую Вы держите в руках, написана с одной единственной целью – рассказать о договоре пожизненного содержания абсолютно все, ответить на все вопросы, которые возникают вокруг договора, и объяснить, почему договор пожизненного содержания принято считать хорошим способом получения дополнительного дохода.

Нам кажется, что будет намного лучше, если подробности о договоре Вы узнаете, так сказать, из первых рук, и, конечно, нам будет очень приятно, если правда о договоре пожизненного содержания, изложенная здесь, сможет оказаться полезной кому-то из вас, и поможет кому-то из вас обрести финансовую независимость. Вот для чего издана эта брошюра.

Когда мы писали эти строки, мы исходили из того, что в любом возрасте, при любом семейном положении, и при любом политическом строе, человеку надо на что-то существовать. Человеку всегда и везде нужна финансовая стабильность и уверенность в завтрашнем дне.

Мы исходили из того, что стремление к стабильности и уверенности в завтрашнем дне заложено в каждом из нас с самого рождения. И если даже жизнь так сложилась, что к старости и денег постоянно не хватает, и помощи ждать не откуда, и с проблемами приходится справляться один на один, и если даже кажется, что ничего уже изменить нельзя, то все равно человек рано или поздно изыщет возможности и исправит такое неприглядное положение дел. Человек так устроен, что находит выход из любого положения. И способы находят. И силы появляются.

И жизнь снова налаживается. Надо только по-деловому взглянуть на ситуацию и трезво оценить свои возможности.

Итак, какова же она, эта ситуация? Пенсия небольшая, родственников либо нет, либо они есть, но помогать Вам не могут или не хотят. А Вам нужны средства на приличное питание, на теплую одежду, на медикаменты, может быть, на оплату услуг сиделки. Да мало ли на что Вам нужны средства! И что обычно предпринимают люди в такой ситуации? Люди обычно вспоминают, что у них есть квартира, и начинают эту квартиру эксплуатировать с целью получения дополнительной прибыли.

Способов получения прибыли с собственной квартиры несколько. Давайте рассмотрим самые распространенные из них. Вы можете:

- Обменять квартиру на меньшую, чтобы жить на доплату. Какие плюсы, и какие минусы у этого способа?

Да, обменяв квартиру на меньшую, Вы получите некую сумму, на которую и будете жить. Но, во-первых, чтобы нашелся вариант с доплатой, Ваша квартира должна быть большой и находиться в хорошем, с коммерческой точки зрения, районе. Во-вторых, сумма доплаты, которая в первый момент может показаться Вам вполне приемлемой, окажется не столь уж великой, чтобы Вы могли жить на нее всю жизнь, и Вы скоро поймете, что «овчинка, как говорится, не стоила выделки».

И, наконец, в-третьих, ответьте сами себе честно – хочется ли Вам вообще переезжать из своей родной квартиры. Хочется ли Вам покинуть родные стены, где Вы всегда чувствовали себя защищенными от всего мира, стены, может быть, хранящие воспоминания о самых важных событиях Вашей жизни. Есть еще одно обстоятельство, говорящее не в пользу такого решения. Дело в том, что, как утверждают доктора, после шестидесяти лет человеку очень трудно привыкать к новой обстановке. Смена обстановки зачастую приводит к ухудшению самочувствия как морального, так и физического. Человек скучает и тоскует, и, как следствие – плохо себя чувствует.

- Пускать к себе постояльцев. Сдавать комнату. Какие плюсы и минусы у этого способа?

Сдавая комнату, Вы, конечно, будете получать деньги. Но, во-первых, Вы должны обладать отвагой, мужеством и стальными нервами. Далеко не всем приятно, когда в их собственной квартире проживают совершенно посторонние люди. Во-вторых, площадь Вашей квартиры должна позволять Вам и постояльцам разместиться в ней более или менее комфортно. (Впрочем, есть случаи, когда владельцы однокомнатных квартир отдают комнату постояльцу, а сами ютятся в кухне). И спрашивается, в радость ли будут эти небольшие деньги? Стоит ли до такой степени усложнять себе жизнь на старости лет? Стоит ли менять покой и уют дома на возможность получать чуть больше денег? Согласитесь, все-таки покой и уют важнее.

- Договориться с кем-то из родственников, или с кем-то из соседей, о помощи взамен на завещание им квартиры. Есть у этого варианта плюсы?

Наверное, есть, если человек, с которым Вы договариваетесь, окажется честным, добрым и порядочным. Повезет Вам, найдете такого - от всей души поздравляем Вас с такой находкой. Но давайте говорить честно. Квартира – дорогой товар, и за Ваше завещание кто угодно пообещает Вам что угодно. Мы ни в коем случае не хотим огульно бросать тень на весь род человеческий, но обычно, после того, как завещание подписано, люди предпочитают забыть, или частично забыть, о своих обещаниях. Но, возрадите нам Вы, если я не буду получать помощь, я же могу тогда переписать завещание, и все. Да, все. Но Вам все надо будет начинать сначала. Человека подыскивать, оговаривать условия и так далее. Мы уверены, что желающих найдется масса и обещаний с их стороны также будет масса. Но никогда Вы не получите гарантий, что всю свою жизнь будете получать деньги и помощь в тех размерах, о которых договаривались. И, к сожалению, Вы не можете написать в завещании, что оставляете квартиру кому-то на каких-то определенных условиях. Законом такое не предусмотрено.

- Заключение договора пожизненного содержания.

Как и в предыдущих случаях, давайте рассмотрим этот вариант с разных точек зрения. Итак, его досто-

инства. Во-первых, Вы получаете сразу много денег, Вы получаете ежемесячное содержание, и Вы избавляетесь от уплаты коммунальных платежей. Во-вторых, Вы остаетесь жить в своей квартире, в Вашем образе жизни ничего не меняется и никакой посторонний, как это могло бы быть в случае с постояльцами, не будет раздражать Вас своим присутствием. Возможно ли такое, спросите нас Вы? Не просто же так я буду жить в той же самой квартире и всю жизнь деньги получать? Что я должен за это сделать? Отвечаем: чтобы продолжать жить в своей квартире и получать содержание, Вы должны будете передать права собственности на эту квартиру другому лицу или организации, которые и будут выплачивать Вам деньги в течение всей Вашей жизни. То есть, если говорить о минусах договора пожизненного содержания, то минус один – Вы не сможете уже завещать или подарить эту квартиру кому-то другому. Подождите, скажете Вы, а давайте-ка поподробнее. Давайте. У Вас наверняка много вопросов. Ответам на них и посвящена эта брошюра.

ЧТО НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ.

Договор пожизненного содержания является разновидностью договора ренты. По своей сути смысл договора ренты и договора пожизненного содержания совершенно одинаков. И в том, и в другом случае получатель ренты (или получатель содержания) передает в собственность плательщику ренты (или плательщику содержания) принадлежащее ему недвижимое

имущество и получает от последнего либо деньги, либо содержание. Договор ренты предусматривает выплату получателю денежных сумм, либо предоставление средств на его содержание в иной форме. Договор пожизненного содержания согласно статье 601 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязует плательщика осуществлять пожизненное содержание получателя ренты. Как будет называться договор – «договор ренты» или «договор пожизненного содержания» - зависит от того, как договорятся между собой получатель и плательщик ренты (содержания). Все зависит от того, что необходимо получателю, в чем будет выражаться содержание – в деньгах, уходе, или, может быть, в обеспечении продуктами питания, медикаментами и одеждой. Но, еще раз повторяем, смысл договора ренты и договора пожизненного содержания одинаков. Мы употребляем в этой брошюре термин «договор пожизненного содержания» потому, что он шире трактует взаимоотношения получателя и плательщика.

Вообще договоры, по которым человек получал содержание в виде денег или ухода за ним в обмен на переданное имущество, появились давно, в те времена, когда появилась частная собственность, и государство узаконило право этой собственности. С тех пор обедневшие собственники довольно быстро научились извлекать выгоду из своего недвижимого имущества, отдавая свои родовые поместья и замки за пожизненное содержание. Так же как и сейчас, договоры пожизненного содержания подписывались сторонами в присутствии нотариуса и им же заверя-

лись. В Советском Союзе, в отличие от капиталистических стран, договоры пожизненного содержания не были сильно распространены, во многом по причине ограниченной частной собственности. В Гражданском Кодексе 1964 года только две статьи – 253 и 254, были посвящены близкому к ренте вопросу – купле-продаже жилого дома с условием пожизненного содержания. Однако эти статьи предусматривали множество ограничений: договор можно было заключить только по поводу жилого дома или его части; получателем могло быть только лицо нетрудоспособное по возрасту или состоянию здоровья. Но главное, что в обмен на отчуждаемое имущество эти лица могли получать только содержание в натуре – питание, уход, вещи и т.п., но не деньги. Сейчас, в наши дни, согласно Закону о приватизации, государство передало нам квартиры в частную собственность, и сегодняшний Гражданский Кодекс РФ 1995 года содержит целую главу (глава 33), посвященную именно вопросам пожизненного содержания.

Итак, мы вплотную подошли к давно возникшим у Вас вопросам:

Какова законодательная база для договора пожизненного содержания?

Договор пожизненного содержания – это одна из форм гражданско-правовых отношений.

Договор заключается на основании статей 131, 164, 209, 218, 223, 244, 246-249, 288, 292, 450, 460, 550, 551, 556, 557, 558, 587, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 604

Гражданского Кодекса Российской Федерации, статей 34, 35 Семейного Кодекса Российской Федерации, статьи 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики».

Есть ли обязательные условия для желающих заключить договор пожизненного содержания?

Есть два обязательных условия. Первое – Вы должны быть собственником квартиры. Почему? Потому что только собственник имеет право распорядиться своим имуществом (в данном случае – квартирой). Квартира является Вашей собственностью, если она приватизирована Вами, если Вы полностью выплатили пай в ЖСК, если квартира получена Вами по договорам: купли-продажи, мены, дарения, либо получена по наследству, либо в результате судебного решения. Второе условие – отсутствие прописанных в квартире людей не пенсионного возраста. Почему? Потому что наличие законного права (статья 292 ГК РФ). пользования квартирой у третьих лиц (лиц, прописанных в квартире вместе с Вами), делает договор невыгодным для плательщика содержания, и при таких условиях он просто его не подпишет.

Может ли семейная пара заключить договор пожизненного содержания? Или такой договор заключают только с одинокими людьми?

Договор пожизненного содержания заключают не только с одинокими людьми. И семейная пара также имеет право получать пожизненное содержание.

Как мы уже говорили выше, договор заключается с собственником квартиры. Но у квартиры могут быть два собственника – муж и жена, брат и сестра, мать и дочь, и т.д. В этом случае Вы на равных правах подписываете договор, то есть передаете права собственности на квартиру, и оба становитесь получателями содержания. Но возможна и такая ситуация: один супруг – собственник, а другой – проживает и прописан с ним. В этом случае договор подписывается собственником, а содержание назначается в пользу обоих. И оба – и муж, и жена – становятся полноправными получателями содержания. И в случае смерти одного из получателей содержания, второй получает содержание в полном объеме, то есть второй получает и свою долю, и долю умершего.

Бывает так, что у пожилого человека, желающего заключить договор пожизненного содержания, есть родственник или просто близкий сердцу человек, так же преклонных лет, проживающий и зарегистрированный в другом месте. Может ли он позаботиться и о них?

Да. Может. Давайте обратимся к закону. Исходя из статей 596 и 601 Гражданского Кодекса РФ, получателями пожизненного содержания могут быть как граждане, передающие имущество, то есть собственники, так и указанные ими третьи лица. Таким образом, если Вы хотите, чтобы вместе с Вами пожизненное содержание получал так же и Ваш пожилой родственник, или просто близкий Вашему сердцу человек, то просто

включите его в договор как равноправного получателя содержания. И тут, как и с семейными парами, в случае смерти одного из получателей содержания, его доля содержания переходит к пережившим его получателям.

Можно ли заключить договор пожизненного содержания на комнату в квартире, или долю в квартире?

Можно. Если у Вас есть права собственности на комнату в квартире, или у Вас есть доля в общей собственности на квартиру, Вы имеете право заключить договор пожизненного содержания.

Кто является плательщиком содержания?

Плательщиком пожизненного содержания могут быть как организация, в которой был заключен договор, так и частное лицо. Чаще всего плательщиками выступают семьи москвичей, которым квартира понадобится в будущем, когда вырастут их дети. Но для Вас не будет разницы, от кого Вы будете получать деньги, содержание, или уход. В любом случае договор заключается на основании Закона, заверяется нотариусом и регистрируется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. И в любом случае Вы будете получать и содержание, и пожизненное пользование квартирой в полном объеме.

Тут есть один момент. Будет лучше, если договор будет заключен через организацию, имеющую большой

опыт по ведению таких договоров. Даже если Вы самостоятельно нашли желающего подписать с Вами договор пожизненного содержания, все равно обратитесь в организацию. Во-первых, там Вам помогут правильно составить договор (чтобы Ваши интересы были соблюдены), а во-вторых, в случае возникновения спорных ситуаций, организация будет выступать как Ваш правозащитник. Во всяком случае, в «Жилсоцгарантии» это так.

Может ли плательщиком содержания стать Ваш родственник?

Да. Может. Плательщиком содержания может быть любое дееспособное лицо, и не важно, кем это лицо Вам приходится. Тут, как говорится, воля Ваша. Кстати, по статистике, 2/3 договоров пожизненного содержания заключается именно с родственниками. Потому что по сравнению с завещанием или дарением, такой способ передачи собственности является для пожилого человека наиболее выгодным. Но коль скоро мы смотрим на ситуацию с позиции собственника, то, наверное, Вам не мешало бы обратить внимание на то, что родственные отношения часто мешают получателю содержания (то есть Вам), требовать от плательщика (то есть Вашего родственника) полного выполнения условий договора. Знаете, как бывает? Родственник, он же не чужой, он же может попросить, например, подождать с очередной выплатой, или просто забыть о ней. А сердце-то не камень! Ну не судиться же, в самом деле, с родными людьми?

Поэтому подумайте, для чего Вы заключаете договор пожизненного содержания? Для собственного благополучия и для собственного спокойствия, или для благополучия и спокойствия Вашего родственника?

Есть ли какой-то регламент, устанавливающий личные отношения получателя и плательщика содержания?

Начнем с того, что Ваши взаимоотношения с плательщиком содержания определены самим договором. После подписания договора Вы становитесь деловыми партнерами, и у каждого из вас есть свои права и обязанности, отраженные в тексте договора. Что же до ваших личных отношений, то все будет так, как вы договоритесь. Еще до подписания договора, когда вы будете оговаривать его условия, конкретные суммы выплат и способы их получения, вы можете договориться и о том, стоит ли вам видеться друг с другом, или достаточно будет, если плательщик станет перечислять Вам деньги на Ваш расчетный счет или почтовым переводом. Как Вы захотите, так и будет. Бывает, плательщик и получатель содержания видятся только один раз – в момент подписания договора. Бывает – общаются. А бывает, и, кстати, это очень удобно, прибегают к услугам организации, в которой заключен договор. Например, надо Вам что-то от плательщика. Вы звоните нам (если договор заключен в «Жилсоцгарантии») и все переговоры с плательщиком мы берем на себя.

Может ли случиться такое, что после подписания договора плательщик содержания станет предъявлять права на проживание в квартире?

Знаете, мы могли бы ответить на этот вопрос коротко и ясно: этого не может быть, потому что не может быть никогда. Потому что плательщик – человек разумный, и прекрасно понимает: если он станет ограничивать Вам пользование квартирой, он сразу же лишится прав собственности на эту квартиру. Вы же не на словах договариваетесь с плательщиком. Вы же подписываете с ним официальный документ, который четко фиксирует ваши взаимоотношения. В договоре есть пункт, в котором сказано, что «за получателем содержания сохраняется право бесплатного пожизненного проживания и пользования квартирой». И есть пункт, в котором сказано, что «плательщик содержания обязуется не проживать в указанной квартире, а так же исключить проживание и постановку на регистрационный учет третьих лиц в указанной квартире без письменного согласия получателя содержания». А договор, еще раз напомним, подписывается на основании целого ряда статей Гражданского Кодекса Российской Федерации. Договор обязательно заверяется нотариусом, который обязательно вслух читает текст договора обеим сторонам (Вам и Вашему плательщику) и разъясняет все его основные положения, после чего договор регистрируется в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы.

Что делать, если плательщик вдруг перестает выплачивать ежемесячное содержание и оплачивать коммунальные платежи, то есть нарушает свои обязательства по договору?

Если плательщик вдруг перестает выплачивать Вам содержание, или перестает оплачивать коммунальные платежи, он может потерять права собственности на квартиру. Потому, что Вы будете иметь полное основание обратиться в суд и вернуть себе юридическое право залога, то есть стать снова собственником квартиры. При этом для Вас не важно, по каким причинам плательщик перестал выплачивать Вам содержание. Он подписал документ, в котором черным по белому записаны его обязанности. Обязанности не выполняются? Значит, есть основание для расторжения договора.

Здесь мы опять обратим Ваше внимание на то, как важно, чтобы договор был заключен в организации. Потому что организация берет на себя все заботы по защите Ваших прав в суде. К примеру, если у пожилого человека, заключившего договор в «Жилсоцгарантии», возникают какие-то вопросы к плательщику, то он просто звонит нам, и мы берем на себя защиту его интересов.

Как назначаются выплаты по договору пожизненного содержания?

Сразу объясняем, что по договору пожизненного содержания назначаются разовая крупная выплата и ежемесячное содержание. И сразу оговоримся, что

мы имеем право говорить только о том, как назначаются выплаты в «Жилсоцгарантии».

Начнем с обязательных, гарантированных выплат. Это выплаты, предусмотренные законом, и в обмен на которые передается право собственности на квартиру. На сегодняшний день выплаты по договорам пожизненной ренты (ежемесячная рента) должны составлять, согласно Федеральному закону от 30 ноября 2011 г. N 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не менее одного прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного в том регионе РФ, где заключается договор пожизненной ренты. Так, например, в Москве на III квартал 2015 года эта цифра составляет 15 141 рубль. Эта величина пересматривается правительством г. Москвы каждый квартал.

Обратите внимание на то, что речь здесь идет о сумме минимальных выплат. То есть, в Москве, в III квартале 2015 года человек, заключивший договор пожизненной ренты, в качестве ежемесячных выплат будет получать не менее 15 141 рубля. Но выплаты могут быть и больше.

В «Жилсоцгарантии» на сумму выплат по договору влияют:

- местоположение, состояние и площадь Вашей квартиры;
- Ваш возраст. Чем старше человек, тем выше выплаты;
- Ваши заслуги перед обществом. Ветераны, участники, инвалиды Великой отечественной войны, кавалеры

Ордена Славы трех степеней, ветераны труда, инвалиды первой и второй группы получают льготы в размере 15% от общей суммы договора.

Теперь о необязательных, но возможных дополнительных выплатах. Вернее, выплате. Законом предусмотрена передача квартиры по договорам пожизненной ренты или пожизненного содержания как за плату, так и бесплатно. Бесплатная передача квартиры чаще всего практикуется в случаях, когда договор заключается между родственниками. Если квартира передается за плату, то размер этой платы заранее оговаривается между сторонами. Сколько это может быть, зависит от договоренностей между получателем и плательщиком ренты. Кстати, получатель и плательщик могут договориться, к примеру, о том, что квартира не будет передаваться за плату, однако размер ежемесячной ренты будет значительно увеличен.

Но не следует сопоставлять договор пожизненного содержания или ренты и договор купли-продажи жилого помещения, и, соответственно, суммы, которые Вы получите по этим договорам. Это основное заблуждение. Заключение договора купли-продажи означает, что владелец квартиры, получив за нее деньги - полную рыночную стоимость, освобождает ее и уже в ней не живет. Заключение же договора пожизненного содержания или пожизненной ренты означает, что хоть владелец квартиры и передает право собственности на нее плательщику ренты, за ним остается пожизненное право проживать в ней и пользоваться ею. Об этом существенном отличии надо обязательно помнить

и понимать, что рыночная стоимость квартиры хоть и влияет на выплаты по договору аренды, но является лишь отправной точкой при определении их размера.

Мы прекрасно понимаем, что, читая эти строки, Вы «примеряете» ситуацию на себя и спрашиваете, а сколько получу лично я? Конечно, сейчас мы более или менее удовлетворим Ваше любопытство, но считаем своим долгом сказать сразу: точную сумму Вам скажет только наш специалист после беседы с Вами по телефону или лично. А чтобы Вы смогли представить, на что Вы имеете право претендовать, скажем, что в «Жилсоцгарантии» разовая, крупная выплата может составлять до 3 000 000 рублей, а ежемесячные выплаты до 30 000 рублей.

Как не усомниться в порядочности плательщика?

Чтобы не усомниться в порядочности плательщика следует понимать, что заключение договора аренды должно быть для него также выгодно, как и для получателя аренды, ведь он берет на себя обязательства по содержанию последнего на протяжении всей его жизни и его расходы могут быть весьма значительными.

Как мы только что сказали, не следует сопоставлять сумму, которую Вы, как владелец квартиры, могли бы получить при ее продаже, и сумму, которую Вы можете получить при заключении договора пожизненного содержания или пожизненной аренды. Непонимание отличия договора купли-продажи от договора пожизненного содержания и лежит в основе действий недобросовестных платель-

щиков, которые вводят в заблуждение пенсионеров - собственников квартир, обещая им суммы, сопоставимые с рыночной стоимостью их жилья. Но это только обещания! Почему, спросите Вы.

Чтобы ответить на этот вопрос, необходимо представить себя плательщиком ренты и его глазами посмотреть на ситуацию. Договор ренты должен быть ему выгоден, так же, как и получателю ренты. Возьмем в качестве примера стандартную однокомнатную квартиру в спальном районе Москвы, рыночная стоимость которой составляет 5 000 000 рублей. На сегодняшний день, при заключении договора ренты, ее владелец получит разовую выплату от 800 000 до 1 000 000 рублей и ежемесячное содержание в размере от 15 500 до 20 000 рублей. Такова реальность, которую диктует сам принцип договора ренты – ведь получатель ренты остается проживать в квартире. Заключая договор на таких условиях, плательщик знает, что длительное содержание получателя ренты является для него вполне посильной и исполнимой задачей.

А теперь представим, что за эту же квартиру ее владельцу предлагают 2 000 000 рублей и ежемесячное содержание в размере 25 000 рублей, а также множество других благ, к примеру, бесплатное лечение или отдых. Давайте посчитаем. За один год содержания на ежемесячные выплаты плательщик потратит 300 000 рублей. Прибавим оплату коммунальных услуг (возьмем, к примеру, 2500 рублей в месяц) и получим 30 000 рублей. Итого 330 000 рублей в год. При таких завышенных выплатах за 9 лет исполнения договора плательщик ренты выплатит получателю полную рыночную

стоимость квартиры. Вопрос: зачем ему нужно возлагать на себя заведомо невыгодные обязательства? Он ведь тоже хочет получать выгоду от заключаемого договора.

В «Жилсоцгарантию» часто обращаются пенсионеры, которые, поверив словам, что после заключения договора они будут получать очень высокие выплаты и целый букет других привилегий, в итоге не получили и половины обещанного. И сделать ничего нельзя – исполнению подлежит только то, что прописано в тексте договора аренды. Обращаются и те, кто потратил время, но так и не заключил необходимый ему договор потому, что «щедрый» плательщик отказался внести в текст договора обещанные на словах суммы. Благоразумие и приобретенный опыт заставили их трезво взглянуть на ситуацию.

Как происходит передача денег, положенных по договору?

Поскольку выплаты по договору пожизненного содержания состоят из двух частей – крупной разовой выплаты и ежемесячных платежей – то давайте рассмотрим каждый случай отдельно. Но и тут обратим Ваше внимание на то, что мы имеем право говорить только о том, как это происходит в «Жилсоцгарантии».

Итак, как Вы получите разовую, крупную выплату? В день подписания договора, в нашем офисе, или у Вас дома, в присутствии нотариуса мы передаем Вам деньги, и уже после этого регистрируем подписанный договор в Управлении Федеральной службы госу-

дарственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Таким образом, подписывая договор, Вы уже держите в руках всю сумму. Впрочем, если в этом есть необходимость, мы по Вашей просьбе можем открыть в банке на Ваше имя счет, перечислить туда деньги, и также, в день подписания договора вручить книжку Вам руки.

А теперь о ежемесячных выплатах. Мы уже говорили о том, что еще до подписания договора Вы и человек, который будет выплачивать Вам содержание, четко оговариваете условия договора и способы передачи денег. По Вашему желанию ежемесячные выплаты могут перечисляться либо на Ваш расчетный счет, либо почтовым переводом, либо плательщик будет передавать деньги лично Вам в руки. Как Вам удобнее, так и будет.

Что надо делать с первой, разовой, крупной выплатой?

На самом деле, вопрос не такой уж нелепый. До сих пор некоторые пожилые люди почему-то думают, что эту крупную сумму тратить нельзя. Что заставляет их так думать, непонятно. Так вот. Отвечая на вопрос, что делать с крупной разовой выплатой, приведем самые распространенные варианты, как ею распоряжаются люди, уже заключившие в «Жилсоцгарантии» договор. В большинстве случаев половину, или большую часть суммы пенсионеры кладут в банк (или несколько банков) под проценты. Так им удобно и спокойно. Многие делают ремонт в квартире, многие периоди-

чески отдыхают в санатории, поправляя свое здоровье, многие просто наслаждаются жизнью и позволяют себе делать дорогие покупки. Как говорится, были бы деньги!

А можно ли еще до подписания договора, пока документы еще не готовы, получить какую-то сумму на жизнь?

Да. Можно. Мы прекрасно понимаем, что бывают обстоятельства, когда деньги необходимы прямо сейчас. Поэтому, если Вы готовы заключить договор, и Вам срочно нужны деньги, Вы получите нужную сумму.

А предусмотрено ли в договоре пожизненного содержания увеличение ежемесячных выплат в связи с инфляцией?

Начнем с Буквы Закона. В соответствии с 318 статьей Гражданского кодекса РФ сумма, выплачиваемая на содержание гражданина по договору пожизненного содержания индексируется с учетом уровня инфляции в порядке и случаях, которые предусмотрены законом.

В соответствии с Федеральным законом РФ № 363-ФЗ от 30.11.2011 года размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества **бесплатно**, в расчете на месяц, должен быть не менее величины прожиточного минимума на душу населения по месту нахождения имущества. А по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение

имущества бесплатно – не менее двух прожиточных минимумов.

Таким образом, в случае повышения минимального прожиточного минимума, Ваша ежемесячная выплата по договору, заключенному бесплатно, будет увеличиваться.

А теперь объясним подробнее. Дело в том, что, как мы уже писали ранее, существует две разновидности договора пожизненной ренты. Первое. Договор пожизненной ренты, по которому имущество передается за плату (когда Вам, помимо рентных платежей, выплачивают первоначальную крупную сумму). В таком случае применяется 318 статья Гражданского кодекса РФ, согласно которой сумма, выплачиваемая на содержание гражданина по договору пожизненного содержания, индексируется с учетом уровня инфляции в порядке и случаях, которые предусмотрены законом. Второе. Договор пожизненной ренты, по которому имущество передается бесплатно (когда отсутствует первоначальная выплата). В таком случае действует статья №3 Федерального закона РФ от 30.11.2011 года № 363-ФЗ, согласно которому выплаты по договорам пожизненной ренты, по которым имущество отчуждается бесплатно, должны быть не менее величины прожиточного минимума для конкретного региона, а по договору пожизненного содержания с иждивением, по которому имущество передается бесплатно – не менее двух прожиточных минимумов.

Каким образом по договору пожизненного содержания компенсируются коммунальные платежи?

По большому счету, Вас это не должно волновать. После заключения договора оплата коммунальных платежей – забота плательщика содержания. Плательщик в бухгалтерии ЖЭКа переводит на себя финансово – лицевой счет и самостоятельно оплачивает коммунальные платежи.

Учитываются ли при составлении договора Ваши личные пожелания?

Если у Вас есть какие-то требования, и они не противоречат законодательству и сути договора пожизненного содержания, то эти требования могут быть внесены в текст договора. Ведь как все происходит? После того, как Вы решили заключить договор пожизненного содержания, и позвонили в организацию, Вы встречаетесь с сотрудником организации, которому объясняете, что именно хотите получить по договору – деньги, уход, или, может быть, продукты, медикаменты и помощь по дому. После этого договор составляется с учетом Ваших личных требований.

Иногда нас спрашивают, можно ли включить в текст договора пункт об организации и оплате ритуальных расходов. Да, такой пункт может быть включен в текст договора.

А какие еще услуги оказывает «Жилсоцгарантия» пожилым одиноким москвичам?

«Жилсоцгарантия» может организовать **ОФОРМЛЕНИЕ И ПЕРЕЕЗД НА ПОСТОЯННОЕ ПРОЖИВАНИЕ В ПАНСИОНАТЫ ДЛЯ ВЕТЕРАНОВ ТРУДА И ИНВАЛИДОВ**

Это вариант для тех, кто не хочет больше жить в одиночестве, для тех, кто нуждается в общении, для тех, кто хочет получать (в случае, если это станет необходимо) постоянную квалифицированную медицинскую помощь и патронажный уход.

При переезде в пансионат:

- у Вас будет своя комната;
- Вы будете получать четырехразовое разнообразное качественное питание, причем – никакой казенщины!

- Вы можете смело заказывать свои любимые блюда. А если Вам необходима диетическая кухня – это обязательно учитывается при составлении Вашего личного меню;

- в Вашем распоряжении – кинотеатр, библиотека, кружки по интересам. Для любящих себя - салон красоты. Для ведущих активный образ жизни – зал лечебной физкультуры и конкурсы самодеятельности;

- Вы будете иметь возможность наслаждаться близостью с природой, поскольку все пансионаты расположены в живописных парковых зонах, где на красоту ландшафта влияет лишь смена времени года. Пруды, деревья, цветочные клумбы, беседки, покрытые гравием дорожки. Согласесь, это прекрасно, когда

это будет радовать Вас ежедневно;

- Вам будут бесплатно, раз в год, предоставлять одежду и обувь, причем разнообразную и качественную. Впрочем, это на Ваше усмотрение. Вы вполне можете при переезде взять с собой свой гардероб.

Отдельно скажем о медицинском обслуживании. В вашем распоряжении – врачи всех специальностей и Вы бесплатно можете получать их помощь. Для Вас круглосуточно дежурят врачи и медсестры на каждом этаже пансионата. Для лежачих больных – отдельный уход.

Если Вы задумались о переезде в пансионат на постоянное проживание, Вам достаточно позвонить в «Жилсоцгарантию» по телефону (495) 626 45 55 и мы организуем для Вас бесплатную экскурсию, чтобы вы смогли все увидеть своими глазами. Экскурсия Вас ни к чему не обязывает, просто она позволит Вам понять, интересен ли будет для Вас такой вариант. Помните, если не пансионат, то Вы всегда можете рассмотреть для себя возможность заключения договора аренды.

К чему обязывает звонок в «Жилсоцгарантию», или визит к Вам домой инспектора «Жилсоцгарантии»?

Ваши звонки в «Жилсоцгарантию» Вас ни к чему не обязывают. И визит нашего инспектора к Вам домой также ни к чему Вас не обязывает. Ваш интерес к договору пожизненного содержания обязывает нас толково и грамотно рассказать Вам о нем, ответить на все Ваши вопросы. Наш телефон (495) 626 45 55. И только

получив от нас всю информацию, Вы можете принять окончательное решение. «Своя рука – владыка».

Уважаемый читатель, нам кажется, что мы ответили на все вопросы, которые могут возникнуть у Вас в связи с договором пожизненного содержания. Но жизнь, вернее обстоятельства Вашей жизни, могут заставить Вас задать нам такой вопрос, ответа на который мы не предусмотрели в этой брошюре. Что ж. У Вас всегда есть право позвонить в «Жилсоцгарантию» и поинтересоваться, как все будет в Вашем конкретном случае, а у нас всегда найдется время, чтобы побеседовать с Вами и дать Вам дополнительные разъяснения. Звоните нам по телефону (495) 626 45 55. Мы уверены, что окажемся Вам полезными. Интересно, чем? - спросите нас Вы.

Итак,

ПОЧЕМУ «ЖИЛСОЦГАРАНТИЯ» МОЖЕТ ОКАЗАТЬСЯ ВАМ ПОЛЕЗНОЙ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ?

1. У «Жилсоцгарантии» большой опыт по заключению договоров пожизненного содержания. Мы заключаем такие договоры с 1995 года. В 2016 году нам исполнился 21 год. Мы были первыми, кто начал заниматься договорами ренты с пожилыми людьми, и на сегодняшний день «Жилсоцгарантия» - единственная организация в Москве, которая имеет такой солидный стаж работы.

2. Долголетняя практика позволяет нам правильно и юридически грамотно оформлять все документы с учетом личных интересов каждого пожелавшего заключить договор пожизненного содержания. И даже если Вы хотите сами, без посторонней помощи, заключить договор, то все равно лучше сначала обратитесь в «Жилсоцгарантию» за консультацией.

3. Все годы, начиная, с 1995го, возглавляет «Жилсоцгарантию» Игорь Владимирович Молокин – человек, которого хорошо знают московские пенсионеры. Он ведет большую разъяснительную работу о договоре ренты в эфире самой главной радиостанции страны – «Радио России» (вы понимаете, что не каждому предоставляется такая честь). В своих обращениях к московским пенсионерам он рассказывает о договоре, о том, что необходимо знать при заключении такого договора, какие преимущества получает человек после его заключения, какие услуги ему предоставляются, и так далее. У Игоря Владимировича очень высокий авторитет среди пожилых москвичей, и во многом благодаря ему, «Жилсоцгарантия» успешно работает уже столько лет.

4. Работа «Жилсоцгарантии» была отмечена Дипломом Российского фонда защиты прав потребителей «За вклад в формирование цивилизованного потребительского рынка в России». Если Вы посетите наш офис, то сможете его увидеть. Это предмет нашей гордости, потому что не каждая организация удостоивается подобной чести.

5. Юристы «Жилсоцгарантии» не только следят за законностью оформления договора, но и контролируют соблюдение условий договора уже после его подписания. Иными словами, если Вы заключили договор пожизненного содержания в «Жилсоцгарантии», то юристы «Жилсоцгарантии» будут следить, чтобы Ваши права и интересы всегда были соблюдены.

6. В «Жилсоцгарантии» очень большие денежные выплаты по договору. А поскольку, заключая договор пожизненного содержания, Вы имеете в виду значительное улучшение своего благосостояния, то не стоит, наверное, размениваться по мелочам и соглашаться на невыгодные для Вас условия. Если уж заключать договор, то за приличные деньги! А суммы, которые выплачиваются в «Жилсоцгарантии» позволяют Вам стать вполне обеспеченным независимым человеком.

7. Для того, что иметь возможность обеспечивать пенсионеров всем необходимым, в том числе и постоянными денежными выплатами, наша организация ведет работу и в других областях. Мы оказываем услуги по покупке-продаже жилья на вторичном рынке, «Жилсоцгарантии» принадлежит сеть автомочных комплексов премиум класса по всей Москве, а недавно мы открыли торговый центр, который, конечно же, приносит постоянный солидный доход. Вся эта работа позволяет обеспечивать постоянное денежное содержание пенсионеров, которые заключили договор ренты в «Жилсоцгарантии».

8. «Жилсоцгарантия» берет на себя организацию ухода за Вами, если Вы нуждаетесь в уходе сейчас, или заключаете договор с целью обеспечить себе качественный уход впоследствии. Это очень важно. Заключив у нас договор, Вы можете твердо рассчитывать, что «Жилсоцгарантия» по первому Вашему требованию организует Вам профессиональный уход. Это может быть круглосуточное или почасовое дежурство сиделки, а могут быть и просто помощь по дому, например, покупка продуктов, приготовление обеда, уборка. Вы просто говорите нам, что именно Вам нужно, и мы сразу же предоставляем Вам нужные услуги. Мы избавляем Вас от долгих утомительных поисков подходящего человека, который будет ухаживать за Вами, и предоставляем сиделку или помощника по дому именно на то количество времени, которое Вам требуется. Мало того, если по каким-то причинам сиделка Вам не подойдет, Вы ставите нас в известность, и мы присылаем замену. Удобно? Конечно, удобно. Все вопросы для Вас решает «Жилсоцгарантия».

9. «Жилсоцгарантия» помогает желающим заключить договор пожизненного содержания приватизировать квартиру, вступить в права наследства, а так же восстановить утраченные документы на квартиру. Вы же знаете, что такое собирать справки и ходить по инстанциям? И если Вы хотите заключить договор пожизненного содержания, а квартира Ваша не оформлена в собственность, то это ни в коем случае не будет являться препятствием для заключения договора, по-

тому что наши сотрудники помогут Вам квартиру приватизировать. Мы делаем все быстро и хорошо.

ЧТО НАДО СДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ?

Надо позвонить в «Жилсоцгарантию» по телефону (495) 626 45 55 и сказать, что Вы хотите заключить договор пожизненного содержания. Чаще всего это бывает так: человек звонит нам, знакомится с инспектором, который в это время дежурит у телефона, рассказывает ему свою ситуацию, советуется. Обычно, пообщавшись по телефону, человек хочет и в дальнейшем вести переговоры именно с этим инспектором, и просит, чтобы домой к нему приехал именно он. Так проще и Вам и ему – все-таки со знакомым человеком разговаривать легче. Итак, Вы сами назначили время и место встречи. Наш инспектор приезжает к Вам, и Вы имеете полное право потребовать у него документ, подтверждающий его личность, и документ, удостоверяющий, что он является сотрудником «Жилсоцгарантии». Зачем нашему инспектору необходимо приехать к Вам лично? Он, во-первых, на месте должен определить сумму выплат или объем необходимого Вам ухода, во-вторых, он должен подробно разъяснить Вам все пункты договора, и в-третьих, он должен ознакомить Вас с Вашими правами и обязанностями, а также с правами и обязанностями того лица или организации, которые будут выплачивать Вам пожизненное содержание. (Если Вас что-то не устроит, или у Вас появятся какие-то сомнения, или Вы решите

отложить на время принятие окончательного решения, Вы просто скажете об этом инспектору. Визит инспектора ни к чему Вас не обязывает и последнее слово всегда остается за Вами.) Если Вас все устраивает, Вы пишете заявление, в котором указываете основные условия договора, а именно, сумму разовой выплаты, размер ежемесячного содержания, подарок, и другие дополнительные условия. Потом инспектор проверяет Ваши документы на квартиру. И если вдруг окажется, что какой-то документ утерян, инспектор поможет Вам восстановить его. Далее следует процедура подготовки к договору. Вы поручаете нашему инспектору собрать необходимые справки, и назначить у нотариуса день подписания договора. В назначенный день Вы получаете разовую выплату, потом подписываете договор у нотариуса и в сопровождении инспектора едете домой. Обязательную государственную регистрацию договора от Вашего имени сделает инспектор. Он же привезет документ Вам домой. Все. Отныне – Вы полноправный получатель пожизненного содержания со всеми вытекающими отсюда приятными последствиями.

Поздравляем Вас!

*С уважением,
пресс-секретарь
организации «Жилсоцгарантия»
А. А. Суханова*

