ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОЙ РЕНТЫ №\_\_\_\_

*Место заключения договора:* Россия, Вологодская область, город Череповец

*Дата:* Первое ноября две тысячи шестнадцатого года

*Стороны:* Гражданин Иванов Иван Иванович, 01.01.1965 года рождения, паспорт серия 00 00 номер 123456, выдан отделом УФМС России по Вологодской области в г. Череповец, дата выдачи 11.01.2010, код подразделения 352-003, проживающий по адресу: Россия, Вологодская область, город Череповец, переулок Ленина, дом 33, квартира 11, именуемый в дальнейшем «**Получатель ренты**», с одной стороны, и

Гражданин Андреев Александр Алексеевич, 02.02.1989 года рождения, паспорт 00 00 номер 654321, выдан отделом УФМС России по Вологодской области в г. Череповец, дата выдачи 12.02.2009 г., код подразделения 352-003, проживающий по адресу: Россия, Вологодская область, город Череповец, улица Калинина, дом 11, квартира 33, именуемый в дальнейшем «**Плательщик ренты**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (в дальнейшем также «Договор») на нижеследующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Получатель ренты передает в собственность Плательщику ренты квартиру параметры, технические характеристики и иное описание приведены в пункте 1.2. настоящего договора, а Плательщик ренты в обмен на полученную в собственность квартиру (под выплату ренты) обязуется периодически выплачивать Получателю ренты в течение его жизни (пожизненно) ренту в виде определенной денежной суммы, а также предоставить право пожизненного проживания в квартире Получателю ренты. Периодичность выплат, размер ренты определены в пункте 1.3. договора. Порядок уплаты, корректировка размера периодичных платежей, устанавливаются в соответствии с п.п. 3.1., 3.2., 3.3 договора. Право проживания в квартире, устанавливается пунктами 2.3., 2.4., 3.4 договора.

1.2. Квартира, передаваемая в счет ренты (далее также объект недвижимости, жилое помещение, недвижимое имущество) имеет следующие индивидуальные признаки:

*Кадастровый номер:* 00:00: 0123456:00;

*Кадастровая стоимость:* 2 100 000 руб. (по состоянию на дату заключения договора);

*Адрес расположения:* Россия, Вологодская область, город Череповец, переулок Ленина, дом 33, квартира 11;

*Общая площадь:* 44,6 кв. м., жилая площадь: 20 кв.м.;

*Количество жилых комнат*: 2;

*Этаж:* 3;

*Данные о праве собственности:* собственникИванов Иван Иванович – Получатель ренты, право собственности зарегистрировано в Управлении Росреестра Вологодской области, дата регистрации 01.03.2013 года, номер государственной регистрации: 00-00-00/000/0000-000.

Квартира находится в единоличной собственности, Получатель ренты не состоит в браке (разведен).

1.3. Рента подлежит уплате ежемесячно не позднее 25 числа текущего месяца. Размер ренты составляет 12 000 (двенадцать тысяч) рублей. Уплата ренты производится в российских рублях на банковский счет Получателя ренты (реквизиты счета указываются в разделе №8 договора).

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

2.1. Получатель ренты в течение 5 (пяти) дней с момента заключения настоящего договора производит фактическую передачу квартиры Плательщику ренты по акут приема-передачи. Факт передачи является основанием для перехода права собственности на квартиру, подлежащего государственной регистрации.

2.2. Передача квартиры между Сторонами производится безвозмездно. Отношения Сторон, касающиеся перехода права собственности на объект недвижимости, в том числе государственной регистрации сделки, осуществляется в аналогичном порядке, как для сделок дарения жилых помещений.

2.3. На момент передачи в квартире проживает и зарегистрирован по месту жительства Получатель ренты. Факт передачи недвижимости и перехода на нее права собственности не влияет на право Получателя ренты пользования жильем, а именно: не аннулирует прописку, не является основанием для выселения из жилого помещения. Получатель ренты продолжает использовать жилье даже в случае последующей смены собственника, о чем должна уведомляться сторона последующих сделок. Прописка членов семьи Получателя ренты (за исключением детей Получателя ренты в возрасте до 14 лет) возможно только с согласия Плательщика ренты.

2.4. Право распоряжаться и владеть квартирой с большими правомочиями, нежели право на проживание, как-то: отчуждать, передавать в залог, в аренду, наём и пр. Получатель ренты утрачивает.

Производить перепланировку, переоборудование, изменение назначения, а также неотделимые улучшения в квартире Получатель ренты имеет право с письменного согласия Плательщика ренты.

2.5. Получатель ренты гарантирует, что квартира не находится под арестом, не является предметом спора и притязаний третьих лиц, не заложена, не обещана в качестве подарка, не выступает предметом будущих сделок (намерение заключения сделки купли-продажи, мены и т.п.). Получатель ренты подтверждает, что объект недвижимости не имеет юридических пороков (в частности право собственности зарегистрировано надлежащим образом), квартира не имеет неузаконенной перепланировки и техническо-правовая документация полностью соответствует фактическому состоянию недвижимого имущества.

2.6. По состоянию на день передачи квартиры Плательщику ренты, а также на дату государственной регистрации сделки (перехода права собственности) Получатель ренты обязуется сохранять бездолговой баланс по кварплате перед управляющими компаниями, коммунальными службами и ресурсопоставляющими организациями.

2.7. Мебель, обстановка, предметы обихода и иное имущество, не являющееся неотделимыми частями и принадлежностями квартиры, остаются в собственности Получателя ренты и могут находиться в квартире, если это не ведет к ухудшению состояния объекта недвижимости и возможности прекращения права собственности на него, ввиду нарушения прав и законных интересов третьих лиц и/или норм законодательства.

При возникновении споров о принадлежности имущества в квартире предполагается, что любое движимое имущество является собственностью (или находится на ином имущественном праве) Получателя ренты, если Плательщик ренты не докажет обратного надлежащими доказательствами.

2.8. После государственной регистрации сделки (перехода права собственности на квартиру) объект недвижимости остается в залоге у Получателя ренты, как гарантия обеспечения исполнения обязательств Плательщика ренты.

При последующей смене собственника недвижимого имущества (независимо от количества таких переходов) обременение Получателя ренты сохраняют свою силу. При этом, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по договору ренты, имущественную ответственность перед Получателем ренты несет актуальный собственник квартиры солидарно с Плательщиком ренты.

Порядок обращения взыскания на объект недвижимости при неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по договору ренты производится по правила, установленным §3 главной 23, разделом III Части 1 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.

2.9. Переход права собственности на квартиру от Получателя ренты к Плательщику ренты считается произведенным с правовыми последствиями для сторон и третьих лиц с момента государственной регистрации сделки. Государственная регистрация считается надлежащей, если одновременно с переходом права собственности регистрируется ипотека в силу закона в пользу Получателя ренты.

Риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества с момента перехода права собственности на квартиру к Плательщику ренты ложится на него.

2.10. В случае расторжения договора по обоюдному согласию сторон или по вине Плательщика ренты стороны возвращают друг другу все полученное по договору, кроме рентных платежей.

При расторжении договора по вине Получателя ренты, последний, получив квартиру в свою собственность обратно, должен возместить все расходы, понесенные Плательщиком ренты.

3. РЕНТАНЯ ПЛАТА

3.1. Плательщик ренты обязан осуществлять рентную плату с периодичностью, в размере и в порядке, предусмотренном п. 1.3. настоящего договора.

В случае изменения банковских реквизитов Получатель ренты письменно извещает Плательщика ренты. Указанное извещение является достаточным основанием для осуществления платежей по новым реквизитам и на Плательщика ренты ложатся все последствия ввиду игнорирования сведений, отраженных в извещении.

Для обеспечения своевременности и полноты рентной платы Плательщик ренты может производить отдельные выплаты наличными денежными средствами.

3.2. Рентная плата подлежит перерасчету в сторону увеличения один раз в календарном году (индексация). Размер индексации определяется как пропорция роста рентной платы к росту минимального размера оплаты труда (МРОТ) в сравнении с предыдущим годом (размер МРОТ, действовавший при предыдущей индексации). Формула расчета индексации: МРОТ текущего года «/» МРОТ прошлого года «Х» размер текущей рентной платы.

Если в результате индексации размер рентной платы уменьшается, то в расчет на предстоящий год принимается ранее действовавший (текущий) размер.

Если размер ежемесячной ренты станет равный или меньше действующего МРОТ, то рентная плата приравнивается к размеру МРОТ «Х» 1.08. Такое приравнивание должно быть осуществлено в период, когда о данном факте сторонам (любой из сторон) станет известно независимо от очередной индексации. Выплата приравненного размера производится в ближайший платежный период (месяц).

3.3. Индексация должна производиться не ранее ноября и не позднее 31 декабря текущего года. Оплата проиндексированной ренты производится с первого месяца очередного календарного года. Индексация осуществляется самостоятельно Плательщиком ренты, который обязан письменно уведомить Получателя ренты о новом размере ежемесячной ренты не позднее, чем за 10 дней до выплаты индексированной ренты.

Первая индексация должны быть произведена в период с 01.12.2017 г. по 31.12.2017 г.

Если понятие МРОТ будет отменено на законодательном уровне, то в расчет должен приниматься аналогичный (заменяющий) термин. Если такое понятие невозможно определить, то стороны обязаны составить дополнительное соглашение об определении порядка индексации, в котором предусмотреть величину, относительно которой будет пересматриваться рост рентной платы.

3.4. Кроме рентной платы Плательщик ренты обязан нести расходы по содержанию квартиры, в том числе по уплате кварплаты (услуг ресурсопоставляющих и коммунальных организаций и служб, взносов на содержание и ремонт жилья и пр.).

3.5. Плательщик ренты после наступления смерти Получателя ренты организует и оплачивает ритуально-погребальные услуги в полном объеме.

3.6. Гибель или повреждение имущества, произошедшие после перехода права собственности к Плательщику ренты, не является основанием для прекращения или изменения своих обязательств по выплате рентной платы в пользу Получателя ренты.

4. ВЫКУП РЕНТЫ. ВЫКУПНАЯ ЦЕНА

4.1. Получатель ренты вправе потребовать выкупа ренты при существенном нарушении Плательщиком ренты условий договора. Под существенным нарушением договора стороны признают:

- нарушение сроков выплаты ежемесячной ренты более двух раз подряд или возникновение просрочек по трем не чередующихся друг за другом выплатам в одном календарном году;

- уклонение от страхования квартиры, предусмотренного п. 5.1. договора более чем на один месяц;

- несоблюдение условий об индексации рентной платы, выражающееся в уклонении от уведомления Получателя ренты о размере очередной индексации и осуществлении выплат с перерасчетом;

- учинение Плательщиком ренты препятствий в реализации Получателем ренты своих жилищных прав.

4.2. Выкупная цена ренты равна сумме совокупного размера годовой рентной платы (того календарного года, в котором производится выкуп) и кадастровой стоимости квартиры, действующей на момент выкупа (определяется на основании данных кадастрового органа).

Вместо получения части денежных средств в размере кадастровой стоимости квартиры, Получатель ренты может потребовать передачи ему объекта недвижимости, переданного Плательщику ренты под выплату ренты.

О намерении получения выкупной стоимости Получатель ренты должен уведомить Плательщика ренты не ранее чем за один месяц.

4.3. Плательщик ренты не имеет право выкупить ренту при жизни Получателя ренты.

5. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕДАВАЕМОГО В СЧЕТ ВЫПЛАТЫ РЕНТЫ

5.1. Плательщик ренты в течение одного месяца с момента государственной регистрации договора обязан произвести страхование объекта недвижимости от гибели или повреждения в размере полной стоимости квартиры на период первых трех лет.

5.2. Плательщик ренты выбирает страховщика по своему усмотрению, расходы на страхования ложатся на Плательщика ренты.

6. ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

6.1 Договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Каждая из сторон обязана представить нотариусу необходимый пакет документов для совершения нотариального действия. В частности:

- Получатель ренты предоставляет правовую (правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы) и техническую (технический, кадастровый паспорт) документацию на объект недвижимости, выписки из ЕГРНП, справки о прописанных лицах (о составе семьи), паспорт гражданина РФ, свидетельство о разводе, при необходимости справку из нарко-психиатрического диспансера и прочие документы по требованию нотариуса.

- Плательщик ренты представляет паспорт гражданина РФ, справку из нарко-психиатрического диспансера, проект настоящего договора, согласия супруга на заключение договора пожизненной ренты.

Расходы по нотариальному удостоверению договора в полном объеме возлагаются на Плательщика ренты.

6.2. Договор подлежит государственной регистрации. Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для успешной государственной регистрации сделки, как-то: представить заявления на регистрацию, необходимую документацию, явиться в Росреестр (МФЦ) для сдачи документов, заявления или обеспечить явку своего представителя, уполномоченного на совершение указанных действий, осуществить обязательные платежи (госпошлина), осуществить иные действия и формальности.

6.3. Организационными вопросами в подготовке и осуществления государственной регистрации должен заниматься Плательщик ренты, а Рентополучатель обязан оказывать любое необходимое содействие в решении указанных вопросов.

Сдача документов на государственную регистрацию договора ренты должна быть произведена не позднее одного месяца с момента подписания договора и удостоверения его нотариусом.

7. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор ренты бессрочный. Договор прекращает свое действие со смертью Получателя ренты.

7.2. Для совершения сделки со стороны Получателя ренты никаких согласий от третьих заинтересованных лиц не требуется. Плательщик ренты состоит в браке, в связи с чем для заключения сделки он представляет нотариальное согласие супруги на совершение настоящей сделки.

7.3. В период жизни Получателя ренты Плательщик ренты не имеет право проживать, в том числе регистрироваться по месту жительства в жилом помещении, а также регистрировать и предоставлять право проживания (в частности сдавать в наём) в квартире третьим лицам.

7.4. Получатель ренты не имеет права передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, также имущественное право (рента) Получателя ренты не наследуется.

7.5. Права и обязанности Плательщика ренты по договору переходят к лицу, которое приобретет объект недвижимости и получит титул собственника квартиры по основаниям, предусмотренным гражданским законодательствам.

При этом в случае нарушения обязательств по договору ренты со стороны Плательщика ренты, ответственность перед Получателем ренты несут солидарно первоначальный Плательщик ренты и последующий собственник квартиры.

7.6. В случае смерти Плательщика ренты Получатель ренты может отказаться от дальнейшей выплаты ренты новым собственником (наследником Плательщика ренты) и потребовать уплату выкупной цены, в том числе с правом на возврат объекта недвижимости с зачетом стоимости квартиры в выкупную цену.

7.7. Ответственность за нарушение условий договора, которая не определена его условиями, определяется в соответствии с действующим гражданским законодательством.

7.8. Все споры и разногласия подлежат разрешению путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования разногласий мирным путем споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.9. Настоящий договор состоит из 5 листов, составлен в 4-х экземплярах, по одному для каждой из стороны, третий экземпляр для нотариуса, четвертый - для регистрирующего органа. Каждый из экземпляров договора имеет равную юридическую силу.

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Получатель ренты**Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт серия, номер:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кем выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Когда выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подпись, расшифровка:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Плательщик ренты**Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт серия, номер:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кем выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Когда выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подпись, расшифровка:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |