Заключение договоров пожизненной ренты в Санкт-Петербурге

|  |  |
| --- | --- |
| 1. 1. На основании каких нормативных правовых документов заключаются от имени Санкт - Петербурга   договоры пожизненной ренты  с пожилыми гражданами | - Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996 №14-ФЗ;  - Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;  - Закон Санкт-Петербурга от 19.11.2014 № 629-120  « О финансировании расходов, связанных с заключением договоров пожизненной ренты»;  - Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 175 «О Жилищном комитете»;  - Постановление Правительства Санкт-Петербурга от  07.09.2015 № 757 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О финансировании расходов, связанных с заключением договоров пожизненной ренты». |
| 2.Какую функцию в реализации закона выполняет  Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение "Горжилобмен" | «Горжилобмен» заключает от имени города договоры пожизненной ренты на основании распоряжений Жилищного комитета Санкт-Петербурга согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 07.09.2015 № 757. |
| 3.Кто может заключить с городом договор пожизненной ренты – какие условия и ограничения для граждан предусматривает закон (возраст, материальный достаток, право собственности, наличие оформленного наследства и т.д.)?  Что может стать препятствием для заключения договора? | Договор пожизненной ренты может быть заключен с гражданами, достигшими 75-летнего возраста.  Согласно Закону это могут быть как одинокие граждане, так и супружеские пары, являющиеся единственными собственниками жилых помещений и единственными лицами, зарегистрированными по месту жительства или временного пребывания в данных жилых помещениях .  Жилые помещения, передаваемые в собственность Санкт-Петербурга, должны отвечать следующим требованиям:  1.находиться на территории Санкт-Петербурга;  2.принадлежать на праве собственности лицу (лицам), с которым (которыми) заключается договор;  3.быть пригодными для проживания и находиться в состоянии, соответствующем установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям действующего законодательства;  4.быть свободными от любых прав третьих лиц (нет других зарегистрированных граждан, квартира не заложена, не продана, не находится под арестом, запрещением, в споре, не сдана в наем ). |
| 4. Существуют ли ограничения при оформлении договора на семью ( в отличие от одинокого пенсионера)? | Договор заключается с супружеской парой при условии, что оба супруга достигли 75-летнего возраста.  Указанные выплаты предоставляются на супружескую пару в соответствующих долях каждому супругу согласно условиям договора.  В случае смерти одного из получателей ежемесячных выплат его доля переходит пережившему  супругу. |
| 5.Возможно ли по договору пожизненной ренты получение ухода за пожилым человеком (содержание с иждивением), или речь идет только о денежной компенсации? | В соответствии со ст. 583 ГК РФ по договору пожизненной 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.    По договору пожизненной ренты, заключаемому от имени Санкт-Петербурга, граждане - Получатели ренты передают в государственную собственность Санкт-Петербурга свое жилое помещение, а в обмен Жилищный комитет Санкт-Петербурга - Плательщик ренты на полученное в государственную собственность Санкт-Петербурга жилое помещение выплачивает Получателю ренты денежные выплаты.    Таким образом, договор пожизненной ренты регламентирует только своевременные рентные платежи.  Получатель ренты сохраняет право пожизненного пользования жилым помещением и проживает в нем, оплачивая коммунальные и другие услуги.  В том случае, когда по состоянию здоровья пожилому человеку будет жизненно необходим уход, он сможет его получить с привлечением социальных работников на основе обращения в «Комплексные центры социального обслуживания населения», имеющиеся во всех районах города. |
| 6.Существует мнение, что договоры пожизненной ренты с государством менее выгодны для пожилых людей, нежели с коммерческими компаниями.    В чем, на Ваш взгляд, преимущества договора с городом? | До настоящего времени заключение договоров пожизненной ренты с пожилыми гражданами осуществлялось различными коммерческими организациями и физическими лицами.  При этом, правоохранительными органами ежегодно отмечалось значительное число совершения недобросовестных сделок по отчуждению в пользу третьих лиц объектов недвижимости, принадлежавших людям пожилого возраста, а также постоянно раскрываются дела о задержании «черных риэлтеров», совершающих или совершивших мошеннические действия по завладению комнатами или квартирами, имеющимися у пожилых одиноких граждан .  6.1. Заключение договора пожизненной ренты от имени Санкт-Петербурга - есть гарантия защиты жилищных прав граждан и соблюдения законности по выполнению условий заключаемого договора.  Стороной по договору выступает государство в лице субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербурга.  6.2. На основании Закона гражданам гарантируются за счет средств бюджета Санкт-Петербурга следующие выплаты:  • единовременная денежная выплата в размере 10 процентов от рыночной стоимости жилых помещений, определяемой в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которая производится в течение 45 дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на жилые помещения;  • ежемесячные выплаты в течение всего срока действия договора, равного продолжительности жизни гражданина, которые на 2015 год определены Законом в размере 16,0 тыс. рублей ( взимается подоходный налог в размере 13%).  Ежемесячные выплаты подлежат ежегодной индексации согласно Закону .  6.3. Все процедурные действия по оформлению и заключению договоров производятся за счет средств городского бюджета и состоят из следующих расходов :  - проведение оценки рыночной стоимости жилого помещения осуществляется согласно федеральному закону от 29.07.1995 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и выполняется специализированной организацией, определенной на конкурсной основе по системе государственных закупок;  - нотариальное удостоверение договоров: договор подписывается Сторонами у нотариуса, определенного Нотариальной палатой Санкт-Петербурга.  В соответствии со статьей 43 «Основ Законодательства Российской Федерации о нотариате» при удостоверении сделок осуществляется проверка дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия».  Договор после подписания передается в Росреестр по Санкт-Петербургу для регистрации перехода в государственную собственность города права собственности на квартиру.  При этом, квартира в соответствии со ст. 587 ГК РФ остается в залоге у гражданина, что соответственно исключает возможность передачи городом каких-либо прав третьим лицам.    - заключение договоров страхования жилых помещений, т.е. страхование конструктивных параметров и отделки объекта недвижимости |
| 7. По какой схеме должен действовать гражданин, желающий заключить договор пожизненной ренты, как быстро будет решаться вопрос, как юридически будут оформлены отношения с собственником жилья? | Для заключения договора пожизненной ренты гражданину необходимо обратиться в «Горжилобмен» и подать заявление на предоставление государственной услуги по принятию решения о заключении от имени Санкт- Петербурга договора пожизненной ренты.  Представить следующие документы:   * паспорт гражданина Российской Федерации; * документы, содержащие сведения о составе   семьи гражданина (свидетельство о браке, свидетельство о расторжении брака, свидетельство о смерти члена семьи, супруга);   * документы, подтверждающие основания владения и пользования гражданином жилым помещением, передаваемым в собственность Санкт-Петербурга; |
| 1. Возможно ли оформление договора пожизненной ренты с собственниками частных домов, комнат в коммунальных квартирах, долей в квартирах? | На начальном этапе заключения договоров пожизненной ренты рассматриваются жилые помещения в виде отдельных квартир, расположенных в многоквартирных домах на территории Санкт-Петербурга. |
| 9. Как подтверждается осуществление денежных выплат, предусмотренных договором? | Единовременная и ежемесячные денежные выплаты производятся гражданину в определенном размере и в установленные договором сроки путем безналичного перечисления на указанный гражданином банковский счет.  СПб ГБУ «Горжилобмен» производит оплату в безналичной форме через лицевой счет, открытый в Комитете финансов Санкт-Петербурга при казначейской системе исполнения бюджета Санкт-Петербурга. |
| 10.Какая сумма на реализацию закона будет потрачена в этом году, какое количество заявлений будет удовлетворено? | В 2015 году на реализацию Закона из бюджета Санкт-Петербурга выделено 27 млн. рублей. |
| 11.Каким образом будет осуществляться реализация закона, если количество желающих превысит выделенную бюджетом сумму финансовых средств? | В случае недостатка бюджетных средств Санкт-Петербурга на указанные цели в текущем финансовом году заключение договоров будет производиться в последующий финансовый период, с учетом срока подачи заявлений граждан. |
| 12.Существует ли возможность расторжения договора с городом?  На каких условиях собственность может вернуться к пенсионеру, заключившему такой договор? | Статьей 599 ГК РФ предусматривается возможность расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты в случае существенного нарушения плательщиком ренты условий исполнения договора пожизненной ренты.  Существенным нарушением плательщиком ренты условий исполнения договора пожизненной ренты может быть только несвоевременное перечисление средств.  Учитывая, что в соответствии с Законом, договор пожизненной ренты заключается от имени Санкт-Петербурга, то есть гарантом соблюдения законности выступает государство в лице субъекта Российской Федерации - города Санкт-Петербург, вероятность возникновения подобной ситуации у гражданина - получателя ренты практически исключается или ничтожно мала. |
| 13.Какая из сторон должна будет оплатить налог с продажи недвижимости? | В соответствии со ст. 217 Налогового кодекса РФ при передаче в собственность Санкт-Петербурга жилых помещений, находившихся в собственности граждан 3 года и более, полученный доход (сумма единовременной выплаты) освобождается от налогообложения.  В случае передачи жилых помещений, находившихся в собственности граждан менее 3 лет и при условии суммы единовременной выплаты ( 10 % рыночной стоимости жилья) не превышающей 1 млн. рублей, действует имущественный налоговый вычет, что освобождает граждан от уплаты налогов. |
| 15.Предусмотрены ли законом механизмы разрешения юридических споров с возможными претендентами (родственниками) на переданную городу жилплощадь? | Взаимоотношения сторон регламентируются действующим гражданским законодательством РФ, споры разрешаются в судебном порядке. |
| 16. Куда обращаться за информацией | 1. Подробная информация содержится на официальном сайте учреждения:  [www.obmencity.ru](http://www.obmencity.ru)  Справочный телефон: 576-00-00.  Телефон отдела ренты: 576-06-28.  Адрес: ул.Бронницкая, д. 32  Пресс-служба СПб ГБУ «Горжилобмен»: 576-06-10.    2. Стенды на специализированных выставках, проводимых в Санкт-Петербурге.  3. Прием граждан и консультирование в центральном офисе и районных подразделениях «Горжилобмен». |