

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ДОГОВОР

## пожизненной ренты

Г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

Гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Получатель ренты**», с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Плательщик ренты**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор пожизненной ренты (далее - «Основной договор»), условия которого стороны определяют в настоящем предварительном Договоре.

1.2. Основной Договор будет заключен сторонами в течение \_\_\_\_\_ дней после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру № \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_, в порядке приватизации.

### 2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. Получатель ренты передает Плательщику ренты в собственность \_\_\_\_\_ -комнатную квартиру общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенную по адресу: \_\_\_\_\_, именуемую в дальнейшем «помещение», а Плательщик ренты в обмен на полученное помещение обязуется выплачивать Получателю ренты пожизненную ренту, а также предоставляет Получателю ренты право пожизненного проживания в передаваемом помещении. Под пожизненной рентой в настоящем Договоре понимается выплата в течение жизни Получателя ренты периодических платежей в деньгах в сумме, установленной в настоящем Договоре.

2.2. Характеристики передаваемого помещения - согласно справке \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г., являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Пожизненная рента устанавливается в виде ежемесячных платежей в размере \_\_\_\_\_ рублей.

2.4. Плательщик ренты на период действия Основного договора обязан:

- предоставить Получателю ренты для проживания помещение, указанное в п.2.1 Договора, на период жизни Получателя ренты;

- ежемесячно, не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, выплачивать Получателю ренты пожизненную ренту в размере, указанном в п.2.3 Договора.

2.4.1. Плательщик ренты на период действия настоящего предварительного Договора обязуется произвести все необходимые действия для приватизации указанной в п.2.1 Договора квартиры.

2.5. Получатель ренты по Основному договору обязан:

- передать квартиру по условиям п.2.1 Договора не позднее \_\_\_\_\_ после заключения Основного договора.

2.5.1. Получатель ренты по настоящему предварительному Договору обязуется:

- не регистрировать (постоянно, временно) в квартире, указанной в п.2.1, любых граждан ни по каким основаниям;
- выдать Плательщику ренты, а также указанным Плательщиком ренты гражданам необходимые документы, доверенности для выполнения Плательщиком ренты своих обязанностей, указанных в п.2.4.1 настоящего Договора;
- оказывать Плательщику ренты иное необходимое содействие при выполнении им обязанностей, предусмотренных п.2.4.1 настоящего Договора.

2.6. Получатель ренты в обеспечение обязательств Плательщика ренты по Основному договору получает право залога на передаваемое помещение.

2.7. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности и нотариальному удостоверению Договора ренты и сделок, предусмотренных данным Договором, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, передаваемое по данному Договору, относятся на счет или возмещаются Плательщиком ренты.

2.8. Риск случайной гибели передаваемого Получателем ренты помещения лежит на Плательщике ренты. При случайной гибели квартиры все обязательства Плательщика ренты сохраняются.

2.9. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

2.10. При существенном нарушении Договора Плательщиком ренты Получатель ренты вправе потребовать выкупа ренты либо расторжения Договора и возмещения убытков. Существенным нарушением Договора признается:

- просрочка Плательщиком ренты выплаты ренты более чем на один год (иной срок).

2.11. Договор пожизненной ренты подлежит обязательной регистрации и нотариальному удостоверению.

### **3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. В случае если одна из сторон будет уклоняться от заключения основного Договора

(п.1.1), предусмотренного настоящим Договором, то уклоняющаяся сторона должна будет возместить добросовестной стороне убытки, причиненные таким уклонением.

3.2. В случае если одна из сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, другая сторона, в силу п. 4 ст. 445 ГК РФ, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

3.3. В случае если Получатель ренты в нарушение обязанности, предусмотренной п.2.5.1 Договора, зарегистрирует какого-либо гражданина по любому основанию в квартире, указанной в п.2.1 настоящего Договора, Плательщик ренты приобретает право отказаться от заключения Основного договора, а Получатель ренты обязан будет возместить Плательщику ренты все расходы, понесенные им при исполнении условий настоящего Договора, а также уплатить штраф в размере \_\_\_\_\_ рублей.

#### **4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

4.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

#### **5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Настоящий Договор подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

5.2. Данный Договор составлен в 4-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны, один экземпляр хранится в делах нотариуса \_\_\_\_\_ и один экземпляр для регистрирующего органа. Каждый из экземпляров Договора имеет равную юридическую силу.

#### **6. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### **Получатель ренты**

Регистрация:  
Почтовый адрес:  
Паспорт серия:  
Номер:  
Выдан:  
Кем:  
Телефон:

##### **Плательщик ренты**

Регистрация:  
Почтовый адрес:  
Паспорт серия:  
Номер:  
Выдан:  
Кем:  
Телефон:

#### **7. ПОДПИСИ СТОРОН**

Получатель ренты \_\_\_\_\_

Плательщик ренты \_\_\_\_\_

## **Прежде, чем подписать, узнайте...**

[правовая справка от Amulex.ru]

### **...Когда Вы можете требовать расторжения аренды**

Для каждой стороны в законе есть свой список действий, за которые другая сторона может потребовать расторжения аренды.

#### **Если Вы арендодатель**

Вы можете требовать расторжения, когда ваш арендатор:

- Портит имущество
- Просрочил два платежа
- Не делает капремонт, если по договору обязан
- Пользуется имуществом не по назначению или не так, как вы договорились (статьи 615, 619 ГК РФ). Пользованием не по назначению считается, например ситуация, когда Вы сдали помещение для оказания услуг, а арендатор использует его для торговли. См. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.06.2020 по делу N А73-19430/2019

#### **Если Вы арендатор**

У вас есть право требовать расторжения, если арендодатель:

- Не передает Вам имущество, которое Вы берете в аренду или мешает пользоваться им. Это если, например, арендодатель вовремя не подгоняет арендованный транспорт к нужному месту. См. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.12.2014 N Ф05-15238/2014 по делу N А40-20042/14
- Скрыл недостатки имущества, которое передал
- Не предупредил Вас о правах посторонних лиц на арендуемое имущество
- Не делает капремонт. Важно, что по умолчанию капремонт делает именно арендодатель (статьи 611, 613, 620, 616, 631 ГК РФ)

Если хотите узнать больше о возможных проблемах при работе с договором аренды, задайте свой вопрос в любой удобной форме

- по бесплатному телефону 88007750338
- в любом из месенджеров [amulex.ru/app](https://amulex.ru/app).

Мы работаем 24x7. Чтобы получить скидку на консультацию в 10% используйте промокод: АГЕНТ007.