

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 310

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2018 г.

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 310

Исполнитель: студент группы Пу-411 о ПВД	_____	А.В. Предыбайло
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель доцент	_____	О.В. Южакова
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ.....	6
1.1. Понятие, форма и субъекты договора пожизненного содержания с иждивением.....	6
1.2. Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением.....	15
2. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ.....	21
2.1. Порядок заключения, изменения и прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.....	21
2.2. Ответственность сторон по договору пожизненного содержания с иждивением.....	32
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	36
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	54

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в настоящее время в правовой практике все большее внимание уделяется договору пожизненного содержания с иждивением. Действительно, данный договор может решить проблемы одиноких немолодых людей, которые по определенным причинам лишены самостоятельного заработка, не могут самостоятельно, без посторонней помощи выполнять какие-либо физические, трудовые функции, например, это могут быть инвалиды, у которых отсутствует возможность самостоятельно позаботиться о себе. Для определенного круга лиц, в частности, для пожилых людей, договор пожизненного содержания с иждивением является единственным решением для обеспечения своего существования, поддержания жизни. Поскольку государство не может выделить достаточное количество средств для того, чтобы обеспечить пожилых людей, обращение к договору пожизненного содержания с иждивением является актуальным.

В доктринальном аспекте договор пожизненного содержания с иждивением был интересен всегда, и прежде всего, сложностью правовой конструкции, поэтому он остается актуальным и сегодня.

По данной теме существует много научных подходов, в которых должное внимание уделяется порядку заключения, расторжения и изменения данного договора, много говорится о правах и обязанностях, но мало кто из исследователей раскрывает в своих трудах вопрос, связанный, например, с тем, кто может быть признан иждивенцем. Обычно указывается лишь то, что чаще всего им может быть лицо пожилого возраста либо человек, имеющий инвалидность.

В процессе анализа правоприменительной практики также выявляются проблемы, с которыми сталкиваются суды и участники гражданских правоотношений при заключении, исполнении и расторжении договора пожизненного содержания с иждивением.

Актуальной также является проблема соотношения норм о договоре пожизненного содержания с иждивением с нормами о договоре пожизненной ренты. Неоднозначно решается вопрос о применении к отношениям, вытекающим из договора пожизненного содержания с иждивением, правил о договорах дарения и купли-продажи.

Объектом исследования являются обязательственные отношения, возникающие при заключении, изменении и прекращении договора пожизненного содержания с иждивением.

Предмет исследования составляют нормы гражданского права, регулирующие договорные отношения пожизненного содержания с иждивением, а также практика их применения.

Целью данной работы является исследование проблем, связанных с заключением договора пожизненного содержания с иждивением, а также выработка предложений для совершенствования законодательства в данной области.

Для достижения цели исследования были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть общие положения о договоре пожизненного содержания с иждивением;
- проанализировать особенности заключения, изменения и расторжения договора;
- исследовать основания наступления ответственности за его нарушение;
- выявить проблемы, разработать и обосновать предложения по совершенствованию законодательства о договоре пожизненного содержания с иждивением.

Теоретическая основа дипломной работы представлена научными трудами М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, Ю.Н. Андреева, Ю.В. Булиной, М.А. Егорова, В.А. Микрюкова, К.Г. Токаревой.

Методологическую основу дипломной работы составляют следующие методы исследования: историко-правовой, формально-логический, методы анализа и синтеза, сбор и обработка теоретического и практического материала по теме.

Нормативную основу составляют Конституция Российской Федерации¹; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)² (далее – ГК РФ); Основы законодательства Российской Федерации о нотариате³ (далее – Основы о нотариате).

Структура работы включает введение, 2 главы, 4 параграфа, анализ правоприменительной практики, методическая разработка, заключение и список использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 1551

³ Российская газета. 1993. 11 фев.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

1.1. Понятие, форма и субъекты договора пожизненного содержания с иждивением

В соответствии с ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п.1 ст. 601).

Согласно данной статье, обеспечение имеет право отчуждать только недвижимое имущество, рента предоставляется не в денежной форме, а виде обеспечения повседневных потребностей получателя ренты. Также стоит отметить, что данный договор имеет право заключить лишь тот гражданин, у которого в собственности находится недвижимость, о чем пойдет речь в данной главе.

Данный договор отличается от других договоров разновидностей ренты, а именно от договора постоянной ренты тем, что такой договор имеет, так называемый, срочный характер. Таким характером обладают обязательства плательщика ренты.

По мнению А.В. Миргородского «отношения пожизненного содержания с иждивением отличает высокая сознательная значимость»¹. Несомненно, придают высокое значение заключению данной сделки, поскольку на практике не редко сталкиваются с недобрыми намерениями заключить данный договор, но не выполняют согласованные, обговоренные услуги, или выполняют, но не

¹ *Мигродский А.В.* Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением. 2015. № 11-4(3). С. 484.

всегда придают той сознательной значимости, которой требуется. Что, в конечном счете, служит основанием для расторжения договора.

По мнению С. Киряносян, «заключение договора ренты однозначно поможет пожилым людям, не только тем, кто нуждается в уходе, но и в других услугах, в зависимости от состояния здоровья получателя ренты, например, ведения хозяйства (приготовление пищи, стирка, уборка). Несомненно, договор будет выгоден и для граждан, которые не могут приобрести в собственность жилье иным образом».¹ Поскольку существует недостаток жилья, которым в значительной степени владеют одинокие, пожилые люди, для которых проблематично оплачивать коммунальные платежи, а также удовлетворять минимальные жизненные потребности. То они заключают данный договор.

Таким образом, для обеспечения приемлемого уровня жизни многие граждане пожилого возраста вынуждены заключать договор пожизненного содержания с иждивением. Для некоторых пожилых граждан заключить данный договор является единственной возможностью нормального существования. Как правило, гражданин пожилого, престарелого возраста имеют целый «букет» серьезных заболеваний. В таком случае заключение данного договора действительно способствует обеспечить для пожилого, престарелого гражданина полноценный уход, постоянное внимание, правильное питание, а также, что немало важно, необходимым лекарством. Однако, нередко за такими соглашениями скрывается обман одной из сторон. Необходимо знать определенные особенности составления и исполнения договора пожизненного содержания с иждивением для того, чтобы в дальнейшем не лишиться жилья.

По мнению А. Ускова, «договор пожизненного содержания с иждивением можно отнести к рисковым сделкам. Прежде всего, риск относится к тем гражданам, которые заключают такие сделки не с

¹ Киряносян С.А. Об опасностях договора ренты // Семейное и жилищное право. 2013. № 1. С. 43.

родственниками, а с неизвестными гражданами, что объясняет переживания получателей ренты по вопросу доверия по исполнению обязательств».¹ Даже после заключения договора с родственниками могут не выполняться его условия. Но, все же, родственники должны обеспечить уход, оказывать материальную помощь без заключения договора пожизненного содержания с иждивением. Одним из рисков заключения договора является то, что получатель ренты долгожитель. Если учесть, что на момент заключения сделки ему, например, шестьдесят пять, то возможна вероятность того, что он доживет лет до ста, в таком случае плательщик ренты примерно тридцать пять лет обязуется осуществлять необходимые услуги. И как следствие данной ситуации, плательщик ренты может не дожидаться перехода права распоряжаться имуществом. Такие случаи встречаются крайне редко на практике, но возможны. Следовательно, при заключении подобной сделки риски остаются.

По мнению Н.Г. Соломиной, «договор не имеет рисков, что позволяет, не беспокоится при заключении сделок. В первую очередь, потому, что срок договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты. Во-вторых, в случае наступления «скорой» смерти получателя ренты, плательщик ренты не получает то, что мог бы получить в случае продолжительной жизни получателя ренты».²

Но, все же, данное мнение весьма спорное, поскольку риск в заключение данного договора присутствует. В том случае если наступает «скорая» смерть, то риски напротив лишь возрастают. Например, риск в нестабильности в политическом, социально-экономическом развитии, что подтверждает повышение цен, а значит, обязательство по выплате ренты может быть неосуществим. Также можно указать, как один из рисков заключения подобной сделки, изменение отношения у получателя ренты к обязательствам,

¹ Усков А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики // Жилищное право. 2012. № 11. С. 112.

² Соломина Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Право и экономика. 2013. № 2. С. 19.

условиям договора, что повлечет за собой расторжение договора, но исполненные обязательства плательщику ренты не вернутся.

Также можно сказать о том, что бывают в стране и кризисные ситуации, которые увеличивает количество одиноких, а также нуждающиеся граждан. Подобные ситуации дают возможность для заключения договора и не добросовестным гражданам, т.е. мошенникам.

Предугадать с кем заключается договор невозможно, поскольку мошенники умные, хитрые личности, которые могут пойти на разные подлости, с целью завладения метражами той или иной недвижимости. Схема завладения имуществом весьма проста: мошенники заключают, как правило, с пожилыми, одинокими, неграмотными, с правовой точки зрения, гражданами. После чего заключают невыгодную сделку для получателя ренты. Следовательно, риски после заключения остаются. Это говорит о том, что преобладает необходимость в более глубокой детализации правовых норм, регулирующие рентные отношения.

Таким образом, понятие риска можно определить как допущение отрицательных последствий при любом, даже самом неожиданном, самом маловероятном событии, а также действию.

Договор пожизненного содержания с иждивением является возмездным, так как на стороны возложены встречные обязательства по предоставлению материального или иного блага. Не имеет значение, выплачивается ли получателю ренты, помимо рентных платежей, цена этого имущества или нет. Если имущество передано под выплату ренты бесплатно, то договор, тем не менее, остается возмездным, поскольку налицо встречное предоставление в виде рентных платежей.

ГК РФ в определении договора пожизненного содержания с иждивением (п. 1 ст. 601 ГК РФ) предусмотрел, что получатель ренты «передает... в собственность имущество». Тем самым ГК РФ сохранил присущий всем реальным договором признак: заключение договора требует передачи вещи

(имущества). Таким образом, в главе 33 ГК РФ договор ренты сконструирован как реальный.

Договор пожизненного содержания с иждивением является алеаторным «рисковым» (от лат. *alea* – игральная кость). О.С. Иоффе определял договор пожизненного содержания с иждивением алеаторным, считал, что «таким обстоятельством является смерть отчуждателя, к моменту которой и выясняется, в чем выразилась возмездность совершенного им акта отчуждения в пользу приобретателя». На алеаторность договора пожизненного содержания с иждивением также указывали С.А. Хохлов, А.П. Сергеев, М.И. Брагин.

Относительно формы договора следует отметить, что данный договор оформляется всегда в письменном виде, а также стоит обратить внимание на ст. 584 ГК РФ, где сказано, что договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. Нотариус проверяет, затрагиваются ли интересы и права лиц при заключении договора. Например, проживают ли в жилом помещении лица, которые находятся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения, либо лица, которые остались без родительского попечения, требуется ли согласие супруга. Невыполнение нотариальной формы влечет за собой недействительность договора. Данная сделка признается ничтожной.

По мнению А.К. Бейна «договор следует отнести к фидуциарным сделкам, поскольку договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой доверительный характер».¹ Следовательно, такой договор должен заключаться на основании доверия сторон друг другу. Нередко данный договор заключается между родственниками или иными близкими людьми, не состоящим в родственных связях, в том случае если доверительные отношения друг с другом, но такие лица не должны быть связаны алиментами обязательствами по содержанию друг друга, иначе могут быть дополнительные судебные акты. Поскольку пожилой человек порой

¹ Бейн А.К., Сидорова В.Н. Наследственный договор: юридико-фактические проблемы // Нотариус. 2015. № 4. С. 28.

боится довериться постороннему человеку, то зачастую договор пожизненного содержания с иждивением заключается с родственниками, это, прежде всего, объясняется тем, что в том случае если будут нарушены условия договора, то необходимо будет обращаться в суд, что будет весьма проблематично для граждан в преклонном возрасте. Но, все же, несмотря на то, что договор заключается с родственниками, возможна вероятность того, что будут нарушаться обязательства.

Согласно законодательству заключить договор могут несколько граждан, например супруги. Как показывает практика, супруги также нередко заключают подобные сделки.

Так, например, о получении согласия супруга на заключение договора пожизненного содержания с иждивением, согласно п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации от 29.12. 1995 № 223 – ФЗ (в ред. от 29.12 2017),¹ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежит государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Таким образом, получение согласия супруга требуется не только лицу, отчуждающему недвижимость по договору пожизненного содержания с иждивением, но и плательщику ренты.

В то же время, нельзя не сказать об отличительных особенностях договоров. Пожизненная рента с иждивением отличается от договора пожизненной ренты, прежде всего, тем, что предметом договора пожизненной ренты является любое имущество, предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть только недвижимость.

Следует отметить, что договор пожизненного содержания с иждивением имеет много общего с договором пожизненной ренты. Вместе с тем, к договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о

¹ Российская газета. 1995. 29 дек.

пожизненной ренты, например, такие, как правила о сроках выплаты денежной части иждивения, о последствиях случайной гибели предмета ренты и т. д. (п. 2 ст. 601 ГК).

В то же время, нельзя не сказать об отличительных особенностях договоров. Пожизненная рента с иждивением отличается от договора пожизненной ренты, прежде всего, тем, что предметом договора пожизненной ренты является любое имущество (жилой дом, квартира, земельный участок или иная недвижимость, передаваемая в собственность плательщика ренты), предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть только недвижимость.

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом такая стоимость в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждению имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величина прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации (п.2 ст. 602). Следовательно, в договоре не только возможно конкретизировать условия качества исполнения, форму и др., но, а также указать величину в стоимостном выражении. В данной статье перечень услуг не является полным. Значит, договор может включать в себя такие услуги, как помощь по хозяйству, приобретение необходимых медикаментов, а также другие услуги.

Итак, можно сделать вывод, что обеспечение получателя является обеспечением содержания конкретным имуществом, жизненными условиями и необходимым уходом.

Может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст. 603).

Закон допускает возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре, то есть услуги, которые были применены по договору, при условии согласия сторон применения таких услуг, также выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах. Это, прежде всего, объясняется защитой, а также соблюдением интересов получателя ренты.

Но основной признак для разграничения рассматриваемых договоров состоит в отличительной особенности отношений между получателем ренты и лицом, предоставляющим пожизненное содержание и иждивение. Это обусловлено социальной сущностью и назначением договора.¹ Например, может возникнуть необходимость в уходе после заключения договора. После возникновения такой необходимости плательщик ренты обязан исполнить требования по уходу.

Конечно, разрешать спор, возникающий между сторонами суд должен на основе принципов добросовестности и разумности, но порой так происходит не всегда.²

По мнению Т.Г. Абовой «если имущество передается за определенную плату, согласованную сторонами, то в данный договор можно отнести правило, которое обговаривается в ст. 491 ГК, а именно, за получателем ренты сохраняется право собственности на переданное имущество до оплаты плательщиком имущества, не включая рентные платежи».³

Сторонами договора постоянной ренты также являются плательщик и получатель ренты. При этом в законе предусматриваются особые правила в отношении субъектов, которые могут выступать на стороне получателя по

¹ Бейн А.К., Сидорова В.Н. Указ. соч. С. 29.

² Там же. С. 30.

³ Абова Т.Г., А.Ю. Кабалкин. Рента и пожизненное содержание с иждивением. М., 2013. С. 32.

договору пожизненной ренты (ст. 596 ГК РФ), отличающие пожизненную ренту от другого вида договора ренты – постоянной ренты.

Получателем пожизненной ренты может выступать только гражданин, который передает имущество под выплату ренты, либо иной гражданин, указанный собственником имущества. В этом случае договор ренты является договором в пользу третьего лица (выгодоприобретателя). Последний вправе требовать выплаты пожизненной ренты в его пользу после сообщения плательщику о намерении воспользоваться указанным в договоре правом (п. 2 ст. 430 ГК РФ). В случае отказа выгодоприобретателя от своего права, лицо, передавшее имущество под выплату ренты, может воспользоваться правом получения рентных платежей, если это не противоречит положениям закона или договора.

Согласно гражданскому законодательству в том случае, если договор, который устанавливает пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, то такой договор ничтожен, следовательно, не имеет юридической силы.

Как отмечает А. Лейба в своих трудах, в основном получателями ренты являются одинокие, не имеющие родственников, больные, малоимущие граждане пенсионного возраста. Также получателями ренты является вовсе не одинокие, а напротив имеющие родственников. В том случае, если будет заключена сделка с родственниками, то уменьшается риск по возникновению спора между сторонами по выполнению договора.¹ Следовательно, как показывает практика, при заключении данного договора с родственниками чаще всего выполняется в полном объеме условия договора, не нарушаются права и обязанности сторон.

Ограничений по субъектному составу плательщиков ренты законодательством не предусмотрено.

¹ Лейба А. Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры // Жилищное право. 2014. № 11. С. 101.

1.2. Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением

Анализ правового статуса договора имеет смысл начать с размышлений о правах плательщика ренты. Важным является право плательщика ренты, по распоряжению переданного ему в соответствии с договором пожизненного содержания с иждивением недвижимого имущества. Как следует из ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты вправе отчуждать жилое помещение (в том числе продавать, или дарить его), сдавать его в аренду (наем), а также передавать жилое помещение в залог или обременять его иным законным способом.

Следует подчеркнуть, что все перечисленные действия плательщик ренты вправе совершать только с предварительного согласия получателя ренты, при этом не имеет значения, пользуется ли данным жилым помещением получатель ренты или нет, а также то, зарегистрирован ли он в указанном помещении в качестве постоянного (временного) жильца.

Также следует учесть тот факт, что право собственности плательщика ренты является ограниченным. Поскольку объем правомочий у сторон практически совпадают.

Граждане, проживающие в жилом помещении, переданном под выплату ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, пользуются им на условиях, предусмотренных ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации¹ (далее – ЖК РФ).

Чтобы избежать споров между сторонами ренты относительно полноты и качества исполнения первым своих обязательств в отношении второго, плательщику ренты целесообразно документально подтверждать произведенные в счет договора пожизненного содержания с иждивением расходы. Таким подтверждением могут послужить платежные документы (чеки, квитанции и т.п.), а также периодические расписки получателя ренты в том, что у него нет претензий к плательщику ренты в связи с исполнением

¹ Собрание законодательства РФ. 2004. № 188. Ст. 202.

последним своих обязательств по договору.¹ Он должен принимать меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование имущества не приводило к снижению его стоимости.

Как отмечает В. Н. Литовкин «по договорам постоянной и пожизненной ренты для отчуждения имущества не требуется согласия получателя ренты. Таким образом, для того чтобы передать недвижимость в собственность, не зависимо какая именно недвижимость будет передаваться, позволения спрашивать необязательно»².

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества (ст. 604). Также в его обязанность входит содержать данное имущество в надлежащем качестве.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата переданного недвижимого имущества либо выплаты ему выкупной цены на условиях и по правилам о выкупе постоянной ренты. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Это правило действует независимо от передачи имущества под выплату ренты за плату или бесплатно. В целях обеспечения защиты интереса получателя на плательщика ренты возложена обязанность принимать необходимые меры для того, чтобы не приводило к снижению стоимости имущества.³

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Периодичность представления содержания законом не оговаривается в той мере, в которой требуется. Так как решение вопроса зависит все же от характера услуг, которые предоставляются. В том

¹ Лейба А. Указ. соч. С. 46.

² Литовкин В.Н., Ярошенко К.Б. Гражданское право и современность. Сборник статей. 2013. С. 205.

³ Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. Т. 2. 2-е изд., М., 2017. С. 235.

случае, если речь об обеспечении потребностей иждивенца в жилище, питании, уходе, то рекомендуется исходить от того, что следует обеспечить нормальными естественными потребностями человека, при условии, что стороны данные вопросы оговаривали в договоре.

Как правило, обязанностью плательщика может быть оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. Однако весьма проблематично на практике исполняется данная обязанность, поскольку получатели ренты обычно не имеют родственников.

При жизни иждивенца обязательство может быть прекращено соглашением сторон, новацией, прощением долга и т.п. И только при наличии существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты получатель имеет право на односторонний отказ от обязательства, возврата недвижимости, выплаты ему выкупной цены. Плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (п. 2 ст. 605 ГК РФ).

В случае требования расторжения договора получатель ренты имеет право указывать причину, например: не предоставление медицинских услуг, но только в том случае, если данная обязанность была предусмотрена договором.

Пожизненная рента может быть установлена в пользу нескольких граждан, их доли в праве на получение ренты считаются (по умолчанию) равными. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты.¹

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск

¹ Микрюков В. А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // Нотариус. 2013. № 4. С. 32.

ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

Возможно установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан (получателей). При этом их доли в праве на получение ренты считаются равными, если иное не установлено договором. В случае смерти одного из них его доля в праве на получение ренты распределяется в равных долях между другими получателями, если договором не установлены иные правила.

В § 3 гл. 33 ГК РФ, посвященном регулированию договора пожизненной ренты, наряду с общими правами получателя ренты указывается также право получателя в случае существенного нарушения договора плательщиком ренты требовать: расторжения договора и возмещения убытков либо выкупа ренты (при этом выкуп производится по правилам ст. 594 ГК РФ). Согласно данной статье, выкуп согласовывается сторонами договора. Если согласованная цена не была установлена сторонами, то в таком случае применяют правила, в которых говорится о том, было ли данное имущество оплачено или нет.

При выкупе ренты в том случае, если имущество было передано бесплатно, получатель ренты имеет право потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК РФ). Указанное право необходимо, поскольку является дополнительной гарантией получателя пожизненной ренты. Получатель по договору постоянной ренты не имеет такого права.

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.¹

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Риск случайной гибели (повреждения) переданного имущества в

¹ Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. Монография. М.: 2013. С. 196.

договоре ренты рассматривается с точки зрения того, прекращаются или продолжают обязанности плательщика ренты по договору.

Риск случайной гибели (повреждения) имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты. При пожизненной ренте плательщик несет указанный риск независимо от способа отчуждения имущества, переданного под выплату ренты.

Договор ренты является реальным, поэтому права и обязанности возникают с момента передачи имущества, принадлежащего получателю ренты, в собственность плательщику ренты. Следовательно, плательщик ренты лишен возможности истребовать имущество от получателя ренты.

Плательщик ренты является собственником имущества, переданного ему под выплату ренты. Однако его права по отчуждению и обременению имущества, переданного ему по договору пожизненного содержания с иждивением, ограничены и могут быть реализованы только с предварительного согласия получателя ренты.¹

Договором пожизненного содержания с иждивением должна быть предусмотрена обязанность плательщика ренты по поддержанию (не снижению) первоначальной стоимости переданного ему жилого помещения. На практике это означает, что плательщик ренты, наряду с расходами, предназначенными на содержание получателя ренты, должен быть готов и к несению соответствующих расходов по содержанию жилого помещения, его ремонту и т.п. Условие о страховании в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по обеспечению первоначальной стоимости жилого помещения включается в договор по соглашению сторон.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты в размере, предусмотренном договором пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии этого условия в договоре - в размере не менее предусмотренного ст. 395 ГК РФ. В случае существенного

¹ Гонгало Б.М. Указ. соч. С. 138.

нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены указанного имущества, при этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации за расходы, понесенные им в связи с содержанием получателя ренты в период действия договора.

Наличие существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты дает право получателю ренты на односторонний отказ от рентного обязательства.¹

В том случае если сторона отказывается после заключения договора от принятия рентного имущества, а также отказывается от передаваемого имущества бесплатно, то, следовательно, такой отказ должен расцениваться как нарушение заключенного договора ренты.²

Таким образом, анализ теоретических положений показал, что договор пожизненного содержания имеет свои особенности, которые проявляются также и в порядке заключения, изменения и расторжения договора, о чем речь пойдет в следующей главе.

¹ *Абова Т.Г., А. Ю. Кабалкин. Рента и пожизненное содержание с иждивением. М.: 2013. С. 15.*

² *Там же. С. 32.*

2. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ.

2.1. Порядок заключения, изменения и прекращения договора пожизненного содержания с иждивением

Насколько грамотно будет составлен договор пожизненного содержания с иждивением, настолько и будет зависеть не только материальное благополучие, но и, порой, даже жизнь и здоровье лиц, заключивших такой договор. В настоящее время сложились благоприятные условия для заключения данного договора.

Составление договора необходимо начинать с указания места и даты его заключения, далее приводятся полные данные сторон: ФИО (без сокращений), дата рождения, реквизиты и наименование документа, удостоверяющие личность, адрес места жительства. Также указывается предмет договора, где указывается, какой именно объект получает плательщик ренты в собственность. Указывается порядок предоставления договора, а также размер рентного обеспечения, определяются также, какие услуги включаются в договор, в данном пункте можно указать периодичность оказания услуг (например: приготовление пищи – два раза в день, стирка – еженедельно, уборка – два раза в неделю и т.п.). Общая сумма содержания в месяц, права и обязанности, ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее исполнение условий договора. И, наконец, определяется срок действия договора, а также другая дополнительная информация по усмотрению сторон. Оформленный договор скрепляется подписями сторон и дополняется приложением документов, указанных в самом договоре, а именно документы подтверждающие право собственности лица, передающий объект в собственность.

Следует, также отметить, что в договоре необходимо указать исчерпывающий список прав и обязанностей сторон данного договора, иначе

не обозначенные в договоре обязанности и права будут определяться согласно с действующими законами РФ, в особенности с ГК РФ. Также следует обговорить права и обязанности, включающие в договор, для правильного их восприятия. В случае неправильного понимания тех или иных условий, обязательства будут исполнены не так, как было предусмотрено при заключении сделки. Причиной тому будет служить неправильное представления по предоставлению некоторых услуг, что также повлечет за собой расторжение договора. Для того чтобы избежать ситуаций, которые будут сказываться на заключении данной сделки неблагоприятно, следует учесть все условия содержания при заключении договора: при необходимости согласовать количество посещений, примерный перечень покупаемых продуктов, количество уборок. Также при формировании договора сторонам следует учесть то, что ГК РФ не регулирован детально, а в определенных ситуациях не представляется возможным дать ориентиров для того, чтобы стороны урегулировали разногласия, взаимоотношения сторон.

Для заключения договора необходимо получить согласие сторон на его заключение. Составление договора зависит не только от желания сторон, но и от нотариуса, а именно от его ответственности, добросовестности. Он может помочь сторонам заключить грамотный договор, указав полный перечень услуг, а может лишь вписать имена, данные сторон в готовый образец, в котором права и обязанности будут отражено не полно, а лишь частично. Будет правильным, если договор составит нотариус. В том случае если договор уже составлен не грамотно и не полно отражены условия, то возможно исправить его или составить новый с согласия сторон.¹

Однако стороны порой не осведомлены о назначении или о возможном назначении нахождения в договоре определенного условия. Но следует отметить, что при заключении договора необходимо осуществить лицам

¹ Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Законодательство и экономика. № 8. 2013. С. 42.

защиту законных интересов, предупреждение о последствиях. Итак, перед удостоверением договора нотариус повторно проверяет намерения сторон, разъясняет им правовые последствия договора, убеждается в том, что действительно ли условия договора согласованы сторонами.

В настоящее время, как показывает практика, при заключении договора не выработаны единые подходы, применяющие к разрешению вопросов, которые возникают по вопросам определения содержания данного договора. Прежде это объясняется тем, что в законодательстве на сегодняшний день рентные обязательства не урегулированы должным образом.

Исполнение договора определяется, прежде всего, моментом и порядком его заключения.

По мнению В.А. Микрюкова «обеспечение получателя ренты жильем не является существенно-необходимым для заключения данного договора».¹

Как отмечает В.С. Скузоватов «следует учесть, что не все согласятся осуществлять уход, при этом нечего не требуя взамен после заключения договора. Поэтому стоит признать, что данная сделка выгодна не для одной стороны, а для обеих сторон. Поскольку при заключении подобной сделки одна сторона передает, другая принимает».² Данный договор идеален, как возможность обеспечить достойную старость.

Проверяются документы подтверждающие право собственности на имущество. В соответствии со ст. 13, 19, 20 ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³, поступившие на регистрацию договоры и иные документы проходят обязательную правовую экспертизу на предмет соответствия действующего законодательства. При выявлении в процессе экспертизы несоответствия представленных договоров и иных документов положениям действующего

¹ Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Указ. соч. С. 45.

² Скузоватов В.Ю. Актуальные проблемы договора пожизненного содержания с иждивением в Российском гражданском праве. 2013. № 3. С. 85.

³ Собрание законодательства РФ. 1997. № 122. Ст. 33

законодательства регистрация приостанавливается, а в случае неустранимых нарушений документы и договоры.

Для изменения договора пожизненного содержания с иждивением выделяют следующие основания: изменение договора по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ); изменение договора при его существенном нарушении (п. 2 ст. 450 ГК РФ); изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств (п. 1 ст. 451 ГК РФ), а также в связи одностороннего отказа от исполнения договора частично (п. 3 ст. 450 ГК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и сам договор.

Поскольку договор пожизненного содержания с иждивением заключается в нотариальной форме, следовательно, соглашение об изменении этого договора должно быть совершено в соответствующей форме. Соблюдение нотариальной формы дополнительного соглашения предоставляет сторонам возможность проверить законность договора, который был заключен у нотариуса, и получить дополнительные разъяснения. Как известно данная сделка имеет много правовых тонкостей. Стороны договора могут получить дополнительные разъяснения, в первую очередь, для того, чтобы стороны знали правовые последствия указанного договора. В особенности для малограмотных, с правовой точки зрения, граждан.

Как отмечает М. А. Егорова, расторжение договора направлено на прекращение действия сделки, в основании которой находятся договорные обязательства, а также представляет собой способ прекращения обязательств, реализация посредством совершения сделок (ст. 450 ГК РФ).¹

Плательщик ренты приобретает неограниченные права по распоряжению жилым помещением, переданным ему по договору пожизненного содержания с иждивением, только со смертью получателя

¹ Егорова М. А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. № 17. С. 10.

ренты (признания его умершим в порядке, предусмотренном законодательством).¹

Практически во всех нормах, посвященных пожизненной ренте, четко прослеживается позиция законодателя, направленная на максимально полное обеспечение и защиту интересов получателя ренты. Это касается и расторжения договора пожизненной ренты.²

Такое обязательство может быть прекращено во множестве случаев, чаще всего прекращение договора происходит в том случае, если стороны согласны расторгнуть договор, в случае прощения долга, а также рядом других случаях.

В том случае, если имеет место существенное нарушение обязательства стороной, которая выступает в качестве плательщика ренты, то получатель ренты имеет право на односторонний отказ от рентного обязательства, то есть получатель ренты может отказаться от данного договора.

Прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением по данному основанию возможны в том случае, если возникают существенные нарушения обязательств у плательщика ренты.

Под существенным нарушением в ч. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ понимается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора.

К существенным нарушениям относятся отчуждение, сдача в залог или иное обремененное имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, без предварительного согласия получателя ренты, а также утрата, повреждение имущества или иные действия или бездействия плательщика ренты, которые приводят к существенному снижению стоимости этого имущества.

¹ Егорова М. А. Указ. соч. С. 15.

² Попова Л.И., Кнышов П.А. Защита прав участников договора пожизненного содержания с иждивением. Успехи современной науки. Т.6. № 2. 2017. С. 45.

При существенном нарушении плательщика ренты, своих обязательств получатель ренты вправе потребовать вернуть недвижимое имущество, которое было передано в обеспечение пожизненного содержания или потребовать выплаты ему выкупной цены ренты. В том случае, если плательщиком ренты было проведено отчуждение имущества, то при решении вопроса, может ли оно быть истребовано получателем ренты у третьего лица.¹

Договор пожизненной ренты, может быть, расторгнут в одностороннем порядке. Такое право закон предоставляет только ее получателю. Плательщик же, однажды приняв на себя соответствующие обязательства, не вправе от них отказаться.

Статья 599 ГК РФ предусматривает основания, при наличии которых по требованию получателя договор пожизненной ренты может быть расторгнут. Часть 1 указанной статьи гласит: в случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты либо расторжения договора и возмещения убытков.

Здесь в первую очередь необходимо уяснить, какие же нарушения договора признаются существенными. Ответ на этот вопрос дает ст. 450 ГК РФ.

Согласно ч.2 указанной статьи существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Существенное нарушение договора - это такое нарушение, которое влечет для другой стороны невозможность достижения цели договора (ст. 450 ГК РФ). При этом понятие существенности основано, прежде всего, на применении экономического критерия. Получатель ренты, заявивший в суде требование о расторжении

¹ Токарева К.Г., Садыкова М.Г. Существенное нарушение договора пожизненного содержания с иждивением. Тенденции науки и образования в современном мире. 2016. № 20. С. 31.

договора, должен представить суду соответствующие доказательства наличия ущерба. Для получателя пожизненной ренты ущерб не связан, например, с несением дополнительных расходов. В данном случае он выражается в неполучении доходов, что существенно отражается на интересах получателя ренты. Договором пожизненной ренты установлено, что, если рента не уплачена в срок, это дает право получателю ренты потребовать расторжения договора. Однако допущенное плательщиком ренты нарушение не служит основанием для расторжения договора, если в разумный срок оно было устранено.¹

Итак, в случае существенного нарушения плательщиком договора пожизненной ренты закон предоставляет право ее получателю требовать либо выкупа ренты, либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 599 ГК РФ). Любое из указанных требований должно быть заявлено в судебном порядке.

Если получателем пожизненной ренты заявлены требования о ее выкупе плательщиком, то возникает необходимость в определении её размера. Она определяется по правилам, установленным ст. 594 ГК РФ для выкупа постоянной ренты. Порядок расчета такой цены различается в зависимости от того, за плату или бесплатно передавалось имущество под выплату пожизненной ренты. Если такое имущество было передано за плату, то выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.²

Такая невысокая выкупная цена указана потому, что получатель ренты по соглашению сторон уже получил определенную цену за переданное под выплату ренты имущество. Таким образом, получатель ренты не рискует

¹ *Воронцова Д.С., Фабричная Т.Б.* Проблемы правовой регламентации договора ренты и пожизненного содержания с иждивением. Современные проблемы права глазами молодых ученых. Сборник материалов научно-практического семинара с международным участием. Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, Арзамасский филиал. 2016. С. 37.

² *Булина Ю.В.* Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением. Ученые записки Новгородского государственного университета. 2016. № 2. С. 9.

утратить без возмещения все права на переданное по договору ренты имущество, если рента выкупается ее плательщиком. В случае бесплатной передачи имущества под выплату ренты в выкупную цену наряду с годовой суммой рентных платежей включается собственно цена переданного имущества.¹

При этом цена такого имущества уже не может быть установлена сторонами по своему усмотрению, а определяется по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК РФ. В данном случае цена такого имущества устанавливается исходя из цен, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичное имущество.

Согласно п. 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01 июля 1996г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»,² если цена определяется, исходя из сравнимых обстоятельств, наличие таких обстоятельств, позволяющих однозначно определить, какой ценой необходимо руководствоваться, должно быть доказано заинтересованной стороной.

Как альтернативный вариант выкупу ренты, ее получатель при существенном нарушении плательщиком ренты условий договора может требовать расторжения договора пожизненной ренты и возмещения причиненных убытков. В случае расторжения договора получатель ренты взыскивает убытки и вправе требовать, чтобы возместили все имущественные потери, включающие стоимость переданного имущества, при одновременном зачете полученных им от плательщика ренты средств в виде компенсации за имущество и рентных платежей. По общему правилу требовать возврата имущества получатель ренты не вправе.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при

¹ Смирнов М. Правовые проблемы жилищных правоотношений. Государство и право. 2012. № 12. С. 25.

² Бюллетень Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. № 6/8.

существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК РФ).

В силу ст. 600 ГК РФ случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату пожизненной ренты, не освобождают плательщика ренты от обязательства выплачивать ее на условиях, предусмотренных договором пожизненной ренты.

Таким образом, риск утраты имущества несет на себе плательщик ренты, что полностью соответствует общим требованиям, предусмотренным ст. 211 ГК РФ, согласно которой риск случайной гибели имущества несет собственник имущества. При этом плательщик ренты не освобождается от дальнейшей выплаты ренты на предусмотренных договором условиях.¹

Пожизненное содержание с иждивением, являясь разновидностью пожизненной ренты, выделяется из нее рядом своих особенностей.

В отличие от других видов ренты обязательство пожизненного содержания согласно ст. 601 имеет своим объектом только недвижимое имущество, например это может быть жилой дом, квартира, земельный участок и другое.

Обусловив возникновение обязанностей по предоставлению пожизненного содержания с иждивением передачей в собственность плательщика ренты недвижимого имущества, закон связал данную разновидность ренты с достаточно твердыми общими гарантиями стабильности рентных отношений, возникших в связи с отчуждением такого имущества.

В частности, на пожизненное содержание с иждивением распространяются правила об обременении рентной недвижимого имущества (ст. 586) и правила о предоставлении получателю ренты права залога на это имущество (п. 1 ст. 587).

¹ *Алексий П.В., Рассолов М. М., Кузбагарова А.Н.* Гражданское право. М.: 2015. С. 609.

Применительно к пожизненному содержанию ст. 604 предусмотрены дополнительные меры защиты интересов получателя ренты. Установлено, что отчуждение переданного в обеспечение пожизненного в обеспечение пожизненного содержания недвижимого имущества, его залогами или обременение иным способом допускается только с предварительного согласия получателя ренты.

Данные нормы являются императивными и не могут быть изменены договором.

ГК РФ не требует, чтобы предоставление получателю ренты соответствующего содержания было связано с использованием переданного им плательщику ренты недвижимого имущества.

Общий объем содержания с иждивением должен быть определен в договоре в стоимости выражения. При этом общая стоимость содержания в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации (п. 2 ст. 602).

Предполагается, что меньший объем содержания не обеспечивает целей договора, превращает его либо в притворный, прикрывающий другую сделку (например, дарение). При этом требование о возврате недвижимого имущества может быть предъявлено независимо от того, на каких условиях за плату или бесплатно передавалось это имущество плательщику.¹

Договором может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в денежной форме на натуральную форму, т.е. в виде вещей, услуг и т.п.²

Обеспечение потребностей получателя ренты включает в себя жилье, продукты питания, одежда и уход.

Жилье, которое предоставлено для проживания получателю ренты, должно соответствовать требованиям, которые установлены жилищным

¹ Хохлов С.А. Гражданское право. Учебник. М.: 2017. С. 287.

² Там же. С. 288.

законодательством. После заключения договора получатель ренты может оставаться проживать в своей недвижимости, которую он передал по договору ренты, в случае необходимости и по согласию получателя ренты ему может быть предоставлено другое жилье, даже меньшей площади, при наличии всех необходимых удобств, чтобы затем занять жилье большей площади.¹

Если собственник недвижимости, который является плательщиком ренты, захочет совершить с этой недвижимостью сделку, связанную с отчуждением, в этом случае нотариус потребует подтверждения согласия получателя ренты, согласно ст. 604 ГК РФ, на совершение такой сделки.

Итак, понятно, что прекращение обязательств, следует из названия договора, т.е. со смертью получателя ренты договор прекращается. Изменения к данному виду договора правила о пожизненной ренте тоже подтверждают, что рента выплачивается в период жизни получателя.² Следует также иметь в виду, что в договоре могут быть прописаны условия, которые плательщик ренты должен выполнить после смерти получателя ренты, например, оплатить ритуальные услуги.³ Однако выполнение такой обязанности на практике проконтролировать весьма проблематично. Причиной этому может служить, в первую очередь, заключение договора с одинокими, пожилыми гражданами, у которых нет родственников.

Договор может быть прекращен путем выкупа ренты, которого может потребовать получатель. В отличие от прав плательщика ренты, за получателем ренты остается право потребовать выкупа ренты в случае существенных нарушений своих обязательств плательщиком ренты. К существенным нарушениям можно отнести, прежде всего, несвоевременную выплату, на которую рассчитывал получатель ренты, что и прописано в

¹ *Грязева О.И.* Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанным с правом граждан на жилое помещение: Автореф. дис. канд. юрид. наук. Саратов, 2013. С. 12.

² *Шахаева А.М.* Расторжение и изменение договора пожизненного содержания. Экономика, социология и право. 2014. № 1. С. 186.

³ Там же. С. 13.

договоре. В результате может ухудшиться положение получателя ренты, в то время как он рассчитывал на его улучшение при передаче своей недвижимости.¹

Иск о расторжении договора может быть подан исключительно получателем ренты при жизни. Наследники после его смерти имеют право выступать только как правопреемники. Самостоятельного права на предъявление данного иска не имеют. При разрешении споров об удовлетворении или отказе в удовлетворении требования о расторжении договора суд обязан выяснить наличие или отсутствие существенных нарушений условий заключенного договора. В удовлетворении иска о расторжении договора получателю ренты может быть отказано в том случае, если будет установлено, что ответчик исполняет в полном объеме условия договора, не выявлены нарушения договора, истец не лишен каких-либо благ, предусмотренных условиями договора, с требованиями о расторжении договора не обращался к ответчику.

Таким образом, нарушение положений договора может привести не только к прекращению рентных отношений, но и к наложению мер ответственности на виновную сторону.

2.2. Ответственность сторон по договору пожизненного содержания с иждивением

Преобладание большого диапазона оснований наступления ответственности по договору имеет положительное значение, поскольку обеспечивается имущественная защита сторон договора, а также гарантируется стабильность договорных отношений. Следует, также учесть,

¹ Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1. С. 118.

что применение норм о договорах дарения и купли-продажи выравнивает объем обязанностей сторон данного договора.

Ответственность по данному договору имеет существенное значение при анализе любого договора, поскольку ответственность выступает как средство, которое стимулирует обе стороны, в данном случае получателя ренты и плательщика ренты, добросовестно исполнять договорные обязательства.

Обязанность плательщика заключается в уплате пожизненного содержания с иждивением, то есть в том, чтобы выплачивать её в указанном договоре порядке и размере. Просрочка исполнения такой обязанности влияет на ответственность плательщика в виде уплаты получателю процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ, если иной размер процентов не установлен договором пожизненного содержания с иждивением.

В гражданском законодательстве определены виды ответственности, которые применяются в случае нарушения договора.

Ответственность плательщика перед получателем ренты по отношению к приобретателю обремененного рентой имущества является субсидиарной, то есть право взыскание неполученного долга.¹ Такая ответственность для плательщика ренты, передававшего обремененное рентой недвижимое имущество перед первоначальным собственником, то есть получателем содержания с иждивением.

По мнению Л.И. Поповой «получатель ренты обязан заявить требование в отношении основного должника о возврате переданного под выплату содержания недвижимого имущества».²

Под основным должником понимается новый собственник недвижимого имущества по договору содержания с иждивением. В том

¹ Токарева К.Г. Возмещение убытков как мера ответственности по договору пожизненного содержания с иждивением. Вопросы образования и науки: теоретический и методический аспекты. Сборник научных трудов по материалам «Международной научно-практической конференции». 2015. С. 130.

² Попова Л.И., Кнышов П.А. Защита прав участников договора пожизненного содержания с иждивением. Успехи современной науки. Т. 6. № 2. 2017. С. 44.

случае, если откажут в удовлетворении данного требования или при неполучении ответа на предъявленное требование в разумный срок, то получатель ренты имеет возможность обратиться с таким же требованием к субсидиарному должнику.¹

При рассмотрении данных правоотношений не исключается применение долевой собственности. В судебной практике не редко встречается случаи, когда право собственности на имущество, полученное по договору пожизненного содержания с иждивением, переходило в порядке наследования к нескольким лицам.²

Также в качестве ответственности выступает такая мера как возмещение убытков. Данная мера является общей мерой правовой ответственности. Она применима во всех случаях нарушения гражданских прав. Также можно выделить такой вид ответственности, как специальная мера. Такая мера применима специально для определенного, конкретного вида гражданского правоотношения. Видом данной меры может служить реальный ущерб, то есть «ухудшение плательщиком пожизненного содержания первоначальных потребительских качеств недвижимого имущества, переданного под выплату ренты и связанные с этим расходы и материальные потери». Иными словами под реальным ущербом понимаются расходы, которые лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Также к мерам договорной ответственности можно отнести

Для плательщика ренты данного договора потери связанные с приобретением имущества со скрытыми недостатками, о которых не сообщил его контрагент, и устранение причиненного следствии этого вреда. Также можно выделить такую меру ответственности как упущенная выгода. Под упущенной выгодой понимается полученные расходы, которые это лицо

¹ Попова Л.И., Кнышов П.А. Указ. соч.. С. 46.

² Алексей П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н. Гражданское право. 3-е изд. М.; 2015. С. 364.

получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы право не было бы нарушено.¹

В соответствии ст. 33 ЖК РФ для лиц, получивших право проживания на основании завещательного отказа. Дееспособные пользователи, обладающие ограниченным вещным правом на переданное помещение, несут пожизненную и солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением.

По мнению О. Н. Бобровской «солидарная ответственность подразумевает равную ответственность по коммунальным платежам вместе с собственником, исключая уплату налогов, связанных с переходом права собственности на объект. При допустимом условии, что пользование помещением собственником может быть исключено, вследствие незначительности его объема. Отказ получателя ренты от несения такой обязанности может быть обжалован в суде собственником».²

Таким образом, спецификой договора является то, что отношения, которые устанавливаются между получателем и плательщиком ренты могут существовать достаточно долго. При этом необходимо отнестись внимательно и ответственно к оформлению договора, поскольку грамотное составление договора позволит в дальнейшем избежать потенциальных споров и конфликтов, что в свою очередь может повлиять обращения в суд с иском о расторжении договора, о чем и пойдет речь в следующей главе.

¹ *Бородина П.А.* К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Вестник магистратуры. 2015. № 6. С. 10.

² *Бобровская О.Н.* О противостоянии сторон (собственника и получателя ренты) в договоре пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2011. № 22. С. 11.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Проведенное выше теоретическое исследование целесообразно проиллюстрировать анализом правоприменительной практики. В этой связи имеет смысл обратиться к конкретным судебным примерам.

1. Решение по делу 2-403/2018 - М-105/2018 (26.01.2018, Серпуховский городской суд (Московская область))

Истец Данилина Л.Н. обратилась в суд с иском к Данилину Е.А. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением. В обоснование исковых требований указала, что между Данилиной Л.Н. и Данилиным Е.А. был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым истец передала ответчику квартиру.

Согласно условиям договора Данилин обязан пожизненно полностью содержать истца, т.е. Данилину, обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Данилина утверждала, что Данилин свои обязанности по договору не выполняет с момента заключения данного соглашения.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд постановил исковые требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Данилиной Л. Н. и Данилиным Е. А., удостоверенный нотариусом Серпуховского нотариального округа Московской области Ф. Суд обязал ответчика возвратить в собственность Данилиной Л. Н. переданную по договору пожизненного содержания с иждивением квартиру.¹

Следует обратить внимание на то, что именно на исполнение услуг возложена обязанность, в частности обеспечение питанием, одеждой, уходом

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-serpukovskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-580274933/> (дата обращения 14 апреля 2018).

приобретение необходимых лекарств и др.

Данный пример иллюстрирует одно из типичных нарушений, то есть не выполнение обязанностей с момента заключения договора.

2. Решение по делу 2-3092/2017 - М-2914/2017 (16. 11. 2017, Серпуховский городской суд (Московская область))

Истица Нестерова В.И. обратилась в суд с иском к Жигаль Л.Д., в котором просит расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением от 19. 08. 2017 года, заключенный ею с ответчиком и удостоверенный нотариусом Серпуховского нотариального округа Московской области Т.

Требования мотивированы тем, что по договору истец передал бесплатно в собственность ответчика, принадлежащую на праве собственности квартиру, состоящую из двух комнат площадью 44,6 кв.м., расположенную на пятом этаже.

Согласно условиям договора Жигаль Л.Д. обязана пожизненно полностью содержать истца, т.е. Нестерову В.И. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимые для неё лекарства. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору. Была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом.

Руководствуясь ст. ст. 173, 194-198 ГПК РФ, суд постановил исковые требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Нестеровой В.И. и Жигаль Л.Д., удостоверенный нотариусом Серпуховского нотариального округа Московской области. Суд обязал ответчика возвратить в собственность Нестеровой В.И. переданную по договору пожизненного содержания с иждивением.¹

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-serpukovskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-560977503/> (дата обращения 14 апреля 2018).

В данном примере также не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата квартиры в собственность.

3. Решение по делу 2-1171/2018 – М-263/2018 (2.04.2018, Первомайский районный суд)

Истица Кочевенко И. М. обратилась в суд с иском, ссылаясь на то, что 07 августа 2015 года между Пристенко И.В. и Кочевенко И.М. Был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом Ростовского-на-Дону.

По соглашению сторон пожизненное содержание с иждивением осуществляются: обеспечение жилищем путем сохранения права пожизненного безвозмездного проживания в отчуждаемой квартире; обеспечение питанием и одеждой, осуществление ухода по состоянию здоровья, приобретения лекарств, оказание различной бытовых услуг, оплата ритуальных услуг.

Согласно условиям договора Пристенко И.В. обязан пожизненно полностью содержать истца, т.е. Кочевенко И.М обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Кочевенко И.М. утверждала, что Пристенко И.В. свои обязанности по договору не выполняет с момента заключения данного соглашения.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд постановил исковые требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Пристенко И. В. и Кочевенко И. М. от 07. 08. 2015г., удостоверенный нотариусом Ростовского-на Дону.¹

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-pervomajskij-rajonnyj-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaya-oblast-s/act-580935258/> (дата обращения 14 апреля 2018).

В примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата квартиры в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

4. Решение по делу 2-144/2018 92-2291/2017 – М-2369/2017 (29. 01. 2018, Новошахтинский районный суд Ростовской области (г. Новошахтинск)

Истец Николаева Т. И. обратилась с иском в суд, указав, что в период времени с 04.03.1954 года по 11. 04. 2014 года Николаева Т.И. состояла в зарегистрированном браке с Николаевым А.Д.

В период брака Николаева Т.И. и Николаев А.Д. на имя Николаева приватизировали целый деревянный и кирпичный жилой дом, общей площадью 48, 4м.кв., в том числе жилой площадью 23,7 м. кв.

20 апреля 2010 года между Николаевой Т. И. и Николаевым А. Д., с одной стороны, и дочерью Нестецкене М., был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым истец передала ответчику жилой дом, общей площадью 48,4 м. кв., в том числе жилой площадью 23,7 м.кв.

Согласно условиям договора Нестецкене М. обязана пожизненно полностью содержать истца, т.е. Николаеву Т.И. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство.

Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Николаева утверждала, что Нестецкене М. свои обязанности по договору нарушила после смерти Николаева А. Д. (11.10. 2017) и не выполняла вовсе.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд постановил исковое требование удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Николаевой Т.И. и Нестецкене М.. Суд обязал ответчика прекратить право собственности

Нестецкене М. на жилой дом общей площадью 48. 4 кв.м., в том числе жилой площадью 23,7 кв.м. ¹

В примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата жилого дома общей площадью 48,4м.кв., в том числе жилой площадью 23,7м.кв. в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

В примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата квартиры в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

5. Решение по делу 2-1395/2018 – М-211/2018 (Советский районный суд города Нижнего Новгорода)

Истица Холоднова Р. П. обратилась в суд с иском к Бурцевой Ю. М. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, согласно условиям которого передала в собственность ответчицы квартиру, а ответчица обязалась осуществлять пожизненное содержание с иждивением. Договор был удостоверен нотариусом и зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области; выдано свидетельство о праве собственности на имя ответчицы.

Согласно договору ответчица обязалась пожизненно полностью содержать истца, сохранить в ее бесплатном пожизненном пользовании квартиру, обязалась оказывать ей следующие услуги: уборка квартиры, стирка белья, в случае ухудшения здоровья – полный уход, медикаменты, медицинская помощь, оплачивать услуги по содержанию и техническому обслуживанию квартиры, а в случае смерти – выполнить все необходимые ритуальные услуги.

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-novoshaxtinskij-rajonnyj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-579815821/> (дата обращения 14 апреля 2018г).

Руководствуясь ст. ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд постановил иски требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между истцом и ответчиком Бурцевой Ю.М., удостоверенный нотариусом и зарегистрированный в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Нижегородской области. Суд обязал ответчика возвратить в собственность Холодной Р.П. переданную по договору пожизненного содержания с иждивением квартиру.¹

В примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата квартиры в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

6. Решение по делу 2-1307/2018 – М-377/2018 (15. 03. 2018, Череповецкий городской суд Вологодской области (г. Череповец))

Батаев Б.П., Лобанова Е.Б. обратились в суд с указанием иском, в обоснование требований указав, что между Батаевым Б. П. и ответчиком Поповой Г.Б. заключен договор ренты с пожизненным содержанием с иждивением. Истец в соответствии с указанием договором предали в собственность Поповой Г.б. квартиру.

С учетом изменения исковых требований истцы просят расторгнуть договор ренты с пожизненным содержанием с иждивением, заключенный между истцом и ответчиком, прекратить право собственности ответчика на доли квартиры, возвратить Батаеау Б.П. указанное имущество в собственность.

Согласно условиям договора Лобанова Е.Б. обязана пожизненно полностью содержать истца, Батаева Б.П.. т.е. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-nizhnij-novgorod-nizhegorodskaya-oblast-s/act-581227335/> (дата обращения 14 апреля 2018г).

размере четырех минимальных заработных плат, установленных законом. Николаева утверждала, что она свои обязанности по договору нарушила после смерти Николаева А.И. и не выполняла вовсе.

Согласно пункту 6 договора, стоимость ежемесячного материального обеспечения определена сторонами в размере четырех минимальных размеров оплаты труда, установленных законом.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд постановил иски требования оставить без удовлетворения.¹

7. Решение по делу 2-997/2018 – М-356/2018 (06. 03. 2018, Псковский городской суд Псковской области (г. Псков))

Истец Кильчевская М.Э. обратилась в суд с иском к Администрации города Пскова и Матвеевой Т.И. о признании заключенным договора пожизненного содержания с иждивением от 28.08.2017 года, между Матвеевой Т.И. и Кильчевской М.Э., признании права собственности на ¼ долю в праве собственности на квартиру, площадью 45, 7 кв.м., на основании данного договора.

В обоснование иска указано, что Кильчевская М.Э. и Матвеева Т. И. являются наследниками квартиры по завещанию после смерти Матвеевой Т.И.

Таким образом, право общей долевой собственности на квартиру перешло и детям Матвеевой Т.И. по ¼ доле в праве собственности каждому.

В связи с тем, что истец свои обязанности по содержанию рентополучателя исполняла добросовестно и в полном объеме, но договор не был зарегистрирован по независящим от сторон причинам, Кильчевская М.Э. просит признать заключенным договор пожизненного содержания с иждивением от 28. 08. 2017 года между Матвеевой Т. И., действующей в интересах Матвеевой Т.И. и Кильчевской М.Э. и признать право

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-cherepoveckij-gorodskoj-sud-vologodskaya-oblast-s/act-580918100/> (дата обращения 14 апреля 2018).

собственности на ¼ долю в праве собственности на квартиру, площадью 45,7 кв.м. на основании указанного договора.

Согласно условиям договора Лобанова Е.Б. обязана пожизненно полностью содержать истца, Кильчевская М.Э., т.е. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство.

Согласно свидетельству о смерти от 06. 09. 2017 Матвеева Т.И. умерла.

Таким образом, судом установлено, и подтверждается сторонами, что договор пожизненного содержания с иждивением был заключен между Матвеевой и Кильчевской М.Э. по волеизъявлению сторон и соответствия с требованиями закона. Стороны договора полностью выполнили его условия. Договор оспорен не был. В связи с чем, суд приходит к выводу о том, что договор пожизненного содержания с иждивением от 28.08.2017 года, между Матвеевой Т.И. и Кильчевской М.Э. является заключенным.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд постановил искимые требования удовлетворить. Суд посчитал правильным признать за Кильчевской М. Э. право общей долевой собственности на ¼ долю в праве собственности на квартиру общей площадью 45,7 кв.м. в доме в г. Пскове на основании договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного 28. 08. 2017 года между Матвеевой Т.И. и Кильчевской М. Э. в связи со смертью Матвеевой Т.И. ¹

8. Решение по делу 2-304/2018 – М-19/2018 (Электростальский городской суд Московской области)

Истец Пустынникова А.Ф. обратилась в суд с иском заявлением, предъявленным к Филатовой М.М. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного нотариально между Пустынниковой А.Ф. и Филатовой А.Ф., в соответствии с которым истец

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-pskovskij-gorodskoj-sud-pskovskaya-oblast-s/act-580979234/> (дата обращения 14 апреля 2018).

бесплатно передает ответчику в собственность, принадлежащую истцу на праве собственности однокомнатную квартиру.

Согласно условиям договора Филатова М.М. обязана пожизненно полностью содержать истца, Пустынникову А.Ф., т.е. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Пустынникова А.Ф. утверждала, что Филатова М.М. свои обязанности по договору неоднократно нарушала, а некоторые обязанности, согласно договору, не выполняла.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд постановил иски требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Пустынниковой А.Ф. и Филатовой М. М., удостоверенный нотариусом нотариального округа Электросталь Московской области. Суд обязал ответчика возвратить в собственность Пустынниковой А.Ф. переданную по договору пожизненного содержания с иждивением однокомнатную квартиру.¹

В примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата квартиры в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

9. Решение по делу 2-449/2017 – М-470/2017 (05. 11. 2017, Звенигородский городской суд Московской области г. Звенигород Московская область)

Истец Царева Л.И. обратилась в суд с иском к Казак Н.А. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного сторонами, прекращении права собственности ответчика на

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-elektrostalskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-580377182/> (дата обращения 14 апреля 2018).

квартиру, с возвратом имущества в свое владение и распоряжение, прекращении права пользования жилым помещением.

Договор удостоверен нотариально, условия договора сторонами были разъяснены и понятны, также разъяснен порядок ее исполнения, что ни одной стороной в ходе судебного разбирательства не оспаривалось.

Согласно условиям договора Казак Н.А. обязан пожизненно полностью содержать истца Цареву Л. И., т.е. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Царева А.Ф. утверждала, что Казак Н. А. свои обязанности по договору неоднократно нарушал. Кассовые чеки на покупку продуктов питания предложены на рассмотрение суда лишь за один месяц после заключения договора, следовательно установить факт постоянного приобретения продуктов питания и именно для Царевой Л. И., в отсутствие признания данных обстоятельств с другой стороны либо двусторонней фиксации данных по приобретаемым вещам и продуктам не представляется возможным, поскольку достаточности относимых доказательств в данном случае не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд постановил иски требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Царевой Л. И. и Казак Н.А., удостоверенный нотариусом нотариального округа. Суд обязал ответчика прекратить право собственности на квартиру, право пользования жилым помещением прекратить.¹

В примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и

¹ URL// 470/2017https://rospravosudie.com/court-zvenigorodskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-559635313// (дата обращения 14 апреля 2018).

возврата жилого помещения в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

10. Решение по делу 2-314/2018 (2-4116/2017) (18 01.2018, Ленинский районный суд г. Астрахани)

Истица Короткова В.Е. обратилась в суд с иском, в котором просит расторгнуть договор ренты с условием пожизненного содержания с иждивением, заключенный между ней и Аносовой О.А.. прекращении права собственности Аносовой О.А. на земельный участок и жилой дом.

Согласно условиям договора ответчик обязан осуществлять пожизненно полностью содержать истца, т.е. Коротков В.Е.: обеспечить питанием, одеждой, медикаментами, уходом, стоимость которых определена сторонами ежемесячно в размере не менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. Однако, ответчик свои обязательства по данному договору не исполняет.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд постановил исковые требования удовлетворить. Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Коротковой В.Е. и Аносовой О.А. Суд обязал ответчика прекратить право собственности на земельный участок и жилой дом. Признать за Коротковой В.Е. право собственности на земельный участок и жилой дом. Взыскать с Аносовой О.А. в пользу Коротковой В.Е. расходы по уплате государственной пошлины, расходы по уплате услуг представителя.¹

Данные примеры иллюстрируют одно из типичных нарушений, то есть невыполнение обязанностей с момента заключения договора частично или полностью.

Таким образом, приведенные примеры решений суда и анализ судебной практики показали, что суды, в основном, придерживаются принципа защиты наиболее уязвимой стороны, т.е. получателя ренты.

¹ URL// <https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-astraxani-astraxanskaya-oblast-s/act-580113180/> (дата обращения 14 апреля 2018).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Договор пожизненного содержания с иждивением

Занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионального образования, по направлению «Право и организация социального обеспечения».

Курс: Гражданское право:

Раздел: Договорные обязательства.

Форма занятия: семинар

Методы: словесные, наглядные, частично-поисковые, инструктивно-практические.

Средства обучения: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ, Карточки с заданиями.

Цель занятия: закрепить уровень знаний студентов в изучении Гражданского законодательства РФ, а также определение уровня знаний учеников.

Задачи занятия:

1. Обучающие: определить уровень знаний студентов о договоре пожизненного содержания с иждивением, предусмотренных Гражданским законодательством РФ, а также отличия данного договора от других разновидностей ренты;

2. Развивающие: развить умения и навыки самостоятельного поиска необходимой информации и сравнительного анализа норм права, развитие гражданских качеств личности студентов;

3. Воспитывающие: формировать правовую культуру и правосознание студентов.

План занятия (80 мин.)

1. Организационная часть (10 мин.)

1.1. Цель (2 мин.)

1.2. Актуальность (5 мин.)

2. Основное содержание занятия (60 мин.)
 - 2.1. Доклады учащихся (30 мин.)
 - 2.2. Групповое решение заданий (30 мин.)
3. Подведение итогов (10 мин.)
 - 3.1. Объявление и обсуждение результатов выполнения заданий (8 мин.)
 - 3.2. Общий вывод (2 мин.)

Ход занятия:

1. Организационная часть.

Целью занятия является изучение договора пожизненного содержания с иждивением, предусмотренным нормами Гражданского законодательства РФ.

В соответствии с ГК РФ получатель ренты передает недвижимость (жилой, дом, земельный участок, иная недвижимость), принадлежавшую ему в собственность плательщика ренты. В свою очередь плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п.1 ст. 601).

Договор оформляется всегда в письменном виде, а также подлежит нотариальному удостоверению. Срок действия договора определяется самой его природой и равен периоду жизни иждивенца.¹

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты (ст. 604). Если имущество под выплату ренты было передано за плату, то у плательщика ренты возникает обязанность уплатить определенную цену, указанную в договоре. Цена и порядок определяется самими сторонами.²

¹ Курина М.С., Кожемякин Д.В. Понятия и виды существенных условий договора. Апробация. 2014. № 6. С. 127.

² Докашев М.Ж. Разновидности договора ренты в гражданском праве РФ. Молодой ученый. 2016. № 30. С. 309-312

К обязанностям плательщика ренты по договору относится, прежде всего, денежное обеспечение потребностей получателя ренты, а также выполнение плательщиком ренты действий, нацеленных на надлежащее удовлетворение этих потребностей, включая уход за получателем ренты.¹

В качестве отдельного условия в договор пожизненного содержания с иждивением может быть включено и оплата ритуальных услуг.²

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

2. Основное содержание занятия.

Проведению занятия предшествует предварительная подготовка, в ходе которой составляется план занятия. Доводится до сведения каждого план занятия.

В первой половине занятия студенты выступают с заранее подготовленными докладами, темы которых были объявлены и распределены среди студентов на предыдущем занятии. Студентам, выступающим с докладами, задаются вопросы по темам, после дается оценка каждому выступающему.

Во второй половине занятия преподаватель разбивает группу на подгруппы по 4-5 человек в каждой. Каждой подгруппе раздаются вопросы по теме занятия. Студенты в течение 5-10 минут читают вопросы, обсуждают поставленные вопросы между собой и отвечают на них, командно. По истечении времени подгруппы по очереди отвечают на вопросы.

Победившей считается та подгруппа, которая даст больше всего правильных ответов на поставленные вопросы.

¹ *Курина М.С., Кожемякин Д.В.* Понятия и виды существенных условий договора. Апробация. 2014. № 6. С. 128.

² *Левина Ю. С.* Договор пожизненного содержания с иждивением. Актуальные проблемы современного законодательства. Материалы IV всероссийской межвузовской научно-практической конференции: в 2 томах. М.: МФЮА, 2016. С. 100-103.

Студенты выступают с докладами по теме: «Договор пожизненного содержания с иждивением». Данная тема включает в себя подтемы:

1. Понятие, стороны договора.
2. Основания возникновения и расторжения договора.

Карточки с вопросами по теме «Договора пожизненного содержания с иждивением»:

Вопрос №1. Раскройте содержания права сторон договора

Вопрос №2. Раскройте содержания обязанности сторон договора

Вопрос №3. Раскройте содержания ответственности сторон договора

Вопрос №4. Должен ли быть удостоверенный нотариусом договор?

Вопрос №5. Назовите основания расторжения договора.

Вопрос №6. В чем специфика договора?

Вопрос №7. Назовите отличия договора пожизненного содержания с иждивением от пожизненной ренты.

3. Подведение итогов.

По истечению отведённого на проведение группового задания времени, преподаватель подводит итоги работы подгрупп, объявляет подгруппу, которая дала больше всего правильных ответов. После чего происходит совместное с преподавателем обсуждение вопросов, которые вызвали трудности у студентов.

Также проводится проверка усвоения данной темы через вопросы, которые задаются преподавателем для закрепления материала.

«Какие основания существуют для заключения, изменения и расторжения договора пожизненного содержания с иждивением?»

«Назовите стороны договора пожизненного содержания с иждивением»

Общий вывод по семинарскому занятию: преподаватель подводит итог проведения семинарского занятия. Отмечает работу студентов на занятии, а также оценивает подготовку домашнего задания (докладов) студентами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы.

Согласно условию договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который в свою очередь обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. При заключении договора сторонам следует крайне внимательно относиться к формированию его условий, поскольку ГК не только не регулирует отдельно, но в определенных случаях не дает ориентиров для урегулирования взаимоотношений сторон.

Также немаловажным является то, что договором может быть определена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Если получателем ренты являются несколько лиц, если иное не предусмотрено в договоре, то их доли в праве на получение ренты являются равными.

Следует отметить, что в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением.

Следовательно, законодатель передал на согласование сторон в зависимости от обстоятельств возможность конкретизировать в договоре обязанности плательщика.

В договоре, заключаемом на неопределенный срок, достаточно сложно предусмотреть конкретный вид содержания, поскольку в одном периоде необходимо удовлетворение потребностей получателя ренты в питании и одежде, а в другом периоде, например, по причине ухудшения здоровья, в лекарстве и уходе.

Следовательно, стороны вправе предусмотреть возможность предоставления содержания с иждивением периодическими выплатами в течение жизни гражданина определенных денежных единиц.

Проведенное исследование показывает, что существующие пробелы в законодательстве по правовому регулированию договора пожизненного содержания с иждивением, в основном, в части его исполнения, которые на практике приводят к различным серьезным проблемам, как у получателя ренты, так и у плательщика ренты.

Однако в таких отношениях, как правило, наиболее слабо защищенной стороной является получатель ренты.

На основании изложенного представляется необходимым внести ряд изменений в законодательство, а именно:

1. внести дополнение в п.1 ст. 605 ГК РФ, дополнив ее следующим текстом: «обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты или по соглашению сторон».

Данное законотворческое предложение логично, поскольку плательщик ренты, возможно, сочтет необходимым расторгнуть договор по семейным, личным или иным обстоятельствам, при этом исполняя обязанности договора, не нарушая его. Если получатель не возражает, то думается, это оправдано;

2. дополнить главу 33 ГК РФ ст. 605.1 ГК РФ, которая предусматривала бы изменение договора пожизненного содержания с иждивением. Предлагается изложить указанную статью следующим образом: «По взаимному соглашению возможно изменения договора пожизненного содержания с иждивением, в том случае, если будет заключено дополнительное соглашение об изменении договора».

Думается, что данное законотворческое предложение удобно тем, что если стороны намерены изменить договор пожизненного содержания с иждивением в части, то наиболее правильно не прекращать или изменять договор полностью, а лишь заключить дополнительное соглашение об

изменении в части с указанием, какой пункт в договоре был изменен сторонами. В настоящее время такой возможности стороны не имеют;

3. дополнить главу 33 ГК РФ новой ст. 605.2 ГК РФ, в которой говорилось бы следующее:

п.1 «В случае смерти плательщика ренты, его обязательства должны перейти к наследникам, применяя правила договора дарения в отношениях между сторонами лишь по передаче и оплате предмета договора, но не отмены самого договора.

п. 2. В том случае если имущество было передано по договору бесплатно, то применяются в субсидиарном порядке правила о дарении».

Данное законотворческое предложение уместно, поскольку в применении такой статьи будет заинтересован, прежде всего, получатель ренты, что облегчит дальнейшее его существование;

4. дополнить главу 33 ГК РФ новой ст. 604.1 «Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением». В ст. ст. 601-604 ГК РФ говорится лишь о некоторых правах и обязанностях плательщика ренты, подобное законотворческое предложение уместно, поскольку новая статья давала бы полный перечень прав и обязанностей сторон договора. Представляется, что применение данной статьи облегчит исполнение договора, а также обеспечит соблюдение законных интересов сторон договора на практике.

Выявленные в ходе проведенного исследования пробелы в законодательстве являются лишь только частью проблем, с которыми получатель ренты сталкивается на практике. Следовательно, вопрос совершенствования норм, регулирующих договор пожизненного содержания с иждивением, остается открытым и подлежит дальнейшему исследованию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. от 05.02.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. (часть вторая) № 51-ФЗ (в ред. от 5. 12. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 1551

Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223 – ФЗ (в ред. от 29. 12. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1995. № 223. Ст.170

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188 – ФЗ (в ред. от 3. 04. 2018) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 188. Ст.202

Федеральный закон от 24 октября 1997 г. № 134 – ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» (в ред. от 28. 12. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 43. Ст. 4904.

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 03. 07. 2016) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 122. Ст. 33.

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (в ред. от 31.12. 2017) // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

Судебная практика

Постановление Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. // Вестник Конституционного Суда РФ. 2008. № 6.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 от 01. июля 1996 г. (в ред. от 24.03.2016) «О некоторых вопросах, связанных с применением

части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. № 6/8.

Решение по делу 2-403/2018 – М-105/2018 (26.01.2018, Серпуховский городской суд (Московская область) // URL// <https://rospravosudie.com/court-serpuhovskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-580274933/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-3092/2017 – М-2914/2017 // URL// <https://rospravosudie.com/court-serpuhovskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-560977503/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-1171/2018 – М-263/2018 (02.04. 2018, Первомайский районный суд) URL//<https://rospravosudie.com/court-pervomajskij-rajonnyj-sud-g-rostova-na-donu-rostovskaya-oblast-s/act-580935258/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-144/2018 (2-2291/2017 – М-2369/2017. (29. 01. 2018, Новошахтинский районный суд Ростовской области (г. Новошахтинск) URL//<https://rospravosudie.com/court-novoshaxtinskij-rajonnyj-sud-rostovskaya-oblast-s/act-579815821/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-1395/2018 – М-211/2018 (Советский районный суд города Нижнего Новгорода) URL// <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-nizhnij-novgorod-nizhegorodskaya-oblast-s/act-581227335/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-1307/2018 – М-377/2018 (15. 03. 2018, Череповецкий городской суд Вологодской области (г. Череповец)) URL// <https://rospravosudie.com/court-cherepoveckij-gorodskoj-sud-vologodskayaoblast-s/act-580918100/>(дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-997/2018 – М-356/2018 URL// <https://rospravosudie.com/court-pskovskij-gorodskoj-sud-pskovskaya-oblast-s/act-580979234/>(дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-304/2018 М-19/2018 URL//
<https://rospravosudie.com/court-elektrostalskij-gorodskoj-sud-moskovskaya-oblast-s/act-580377182/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-449/2017 М-470/2017 URL//
<https://rospravosudie.com/court-zvenigorodskij-gorodskoj-sudmoskovskaya-oblast-s/act-559635313/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Решение по делу 2-314/2018 (2-4116/2017;) URL//
<https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-astraxani-astraxanskaya-oblast-s/act-580113180/> (дата обращения 14 апреля 2018)

Литература

Абова Т.Г., А. Ю. Кабалкин. Рента и пожизненное содержание и иждивением. М., 2013. 345 с.

Алексий П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н. Гражданское право. 3-е изд. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 895 с.

Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. Монография. М.: Норма, 2013. 320 с.

Бейн А.К., Сидорова В.Н. Наследственный договор: юридико-фактические проблемы // Нотариус. № 4. 2015. С. 28-30.

Бобровская О.Н. О противостоянии сторон (собственника и получателя ренты) в договоре пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2011. № 22. С. 11-18.

Бородина П.А. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Вестник магистратуры. 2015. № 6-3 (45). С. 11-19.

Булина Ю.В. Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением. Ученые записки Новгородского государственного университета. 2016. № 2 (6). С.29-37.

Воронцова Д.С., Фабричная Т.Б. Проблемы правовой регламентации договора ренты и пожизненного содержания с иждивением. Современные проблемы права глазами молодых ученых. Сборник материалов научно-практического семинара с международным участием. Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, Арзамасский филиал. 2016. С.36-39.

Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 2 – 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 543 с.

Грязева О.И. Некоторые проблемы судопроизводства по делам, связанным с правом граждан на жилое помещение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2013. 312 с.

Дакашев М. Ж. Разновидности договора ренты в гражданском праве РФ // Молодой ученый. 2016. № 30. 395 с.

Егорова М. А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. № 17. 2013. С. 100-105.

Кабаева О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. М. 2016. 119 с.

Кирокосян С.А. Об опасностях договора ренты // Семейное и жилищное право. 2013. № 1. С.43-49.

Курина М.С., Кожемякин Д.В. Понятия и виды существенных условий договора // Апробация. 2014. № 6. 208 с.

Левина Ю.С. Договор пожизненного содержания с иждивением. Актуальные проблемы современного законодательства. Материалы IV всероссийской межвузовской научно-практической конференции: в 2 томах. М.: МФЮА, 2016. С. 87.

Лейба А. Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры // Жилищное право. 2014. № 11. С.165-171.

Литовкин В.Н., Ярошенко К.Б. Гражданское право и современность. Сборник статей. 2013. 429 с.

Мигродский А.В. Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением. 2015. 486 с.

Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1. С. 100-118.

Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением // Нотариус. 2013. № 4. С. 32-36.

Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Законодательство и экономика. №8. 2013. С. 42-49.

Попова Л.И., Кнышов П.А. Защита прав участников договора пожизненного содержания с иждивением. Успехи современной науки. Т. 6. № 2. 2017. 406 с.

Садыкова М.Г. Ответственность по договору пожизненного содержания с иждивением. Научный альманах. № 8-1 (22). 2016. 576 с.

Скузоватов В.Ю. Актуальные пролемы договора пожизненного содержания с иждивением в Российской гражданском праве. 2013. №3. С. 84-86.

Смирнов М. Правовые проблемы жилищных правоотношений. Государство и право. 2012. № 12. С. 25.

Соломина Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты. Право и экономика. 2013. №2. С. 17-22.

Токарева К.Г. Возмещение убытков как мера ответственности по договору пожизненного содержания с иждивением. Вопросы образования и науки: теоретический и методический аспекты. Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. 2015. С. 120-130.

Токарева К.Г., Садыкова М.Г. Существенное нарушение договора пожизненного содержания с иждивением. Тенденции науки и образования в современном мире. 2016. № 20-3. 302 с.

Усков А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики. Жилищное право. 2012. № 11. С. 100-112.

Хохлов С.А. Гражданское право. Учебник. М.: Статут, 2017. 304 с.

Шахаева А.М. Расторжение и изменение договора пожизненного содержания. Экономика, социология и право. 2014. № 1. С. 78-86.