DOI: 10.17117/na.2015.11.04.481

<http://ucom.ru/doc/na.2015.11.04.481.pdf>

Поступила (Received): 24.11.2015

Миргородский А.В. Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением

Mirgorodskii A.V. Guarantees of the rights of rentabilitatea in contracts of life maintenance of a dependent

Статья посвящена особенностям договора пожизненного содержания с иждивением как разновидности договора пожизненной ренты. В частности, раскрыты некоторые отличающие эти договоры признаки. Поскольку отношения пожизненного содержания с иждивением отличается высокая социальная значимость, законодатель установил повышенные гарантии защиты прав и законных интересов граждан, которые получают регулярное имущественное предоставление по этому договору, что также явилось предметом детального рассмотрения

Ключевые слова: рента, содержание с иждивением, фидуциарность

The article is devoted to the peculiarities of the contract of life maintenance of a dependent as a form of life annuity contract. In particular, disclosed some contracts distinguish these signs. Because of lifelong maintenance of a dependent are characterized by high social significance, the legislator has set higher guarantees of protection of rights and legitimate interests of citizens, who receive regular material provision of this agreement that has also been the subject of detailed consideration

Key words: rents, maintenance of a dependent, fiducianet

Миргородский А.В.

Специалист-эксперт

Управление федеральной миграционной службы
России по Республике Крым

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, 18 А

Mirgorodskii A.V.

Specialist-expert

The office of the federal migration service of Russia
in the Republic of Crimea

Republic of Crimea, Simferopol, Gagarin st., 18 A

Договор пожизненного содержания с иждивением определяется в пункте 1 ст. 601 ГК РФ как договор, по которому 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) [1].

Несмотря на то, что формулировка названия главы 33 ГК РФ дает повод рассматривать договор пожизненного содержания с иждивением наряду с договорами ренты, а не в качестве их разновидности, в действительности законодатель признает единую юридическую природу рентного договора как типа, различает в качестве видов договоры постоянной и пожизненной ренты и выделяет

ляет особый подвид договора пожизненной ренты – договор пожизненного содержания с иждивением. Можно согласиться с высказанной в литературе критикой указанной формулировки и поддержать включение в название главы 33 ГК РФ единственного слова – рента [7, с. 22].

Поскольку рассматриваемый договор выступает разновидностью договора пожизненной ренты, если иное не предусмотрено правилами § 4 гл. 33 ГК РФ, к отношениям пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте. В частности, единообразно с договорами пожизненной ренты решаются вопросы о субъектном составе договора, о сроке действия обязательства по выплате ренты, о периодическом характере рентных платежей, о риске случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату ренты. На пожизненное содержание с иждивением распространяются также общие положения § 1 гл. 33 ГК РФ, в том числе об оформлении договора, обременении рентой недвижимого имущества, обеспечении выплаты ренты и ответственности плательщика за просрочку.

Как видно из легального определения, в сравнении с другими рентными договорами предметом передачи по договору пожизненного содержания с иждивением может выступать исключительно недвижимость: жилой дом, квартира, земельный участок, здание, нежилое помещение и т.п.

В качестве ренты в договорах пожизненного содержания с иждивением предусматривается удовлетворение потребностей получателя ренты в натуральной, а не денежной форме. Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать в себя обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина – и уход за ним. Вид и объем содержания конкретизируются в договоре с учетом нужд получателя ренты. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. Заметим, что включение в содержание с иждивением обязанности плательщика ренты по предоставлению получателю ренты жилища (как в передаваемой плательщику недвижимости, так и в ином помещении) не является сущностно необходимым для заключения рассматриваемого договора. Разумеется, если таковая устанавливается, то следует конкретизировать предоставляемое помещение, сроки и условия его использования, решить вопросы о допустимости вселения получателем ренты в помещение других членов семьи, о распределении обязанностей по эксплуатации и ремонту и т.п. Однако едва ли можно согласиться с предложением о дополнении главы 33 ГК РФ унифицированными императивными правилами об обязательности предоставления плательщиком ренты получателю жилого помещения в постоянное пользование [4, с. 13].

Замена предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей в деньгах допускается, только если такая возможность специально предусмотрена договором. Из буквального смысла закона вытекает, что при заключении договора обязательно определение содержания в натуре, вместо которого получателю ренты по взаимному согласию сторон лишь в дальнейшем могут выплачиваться деньги. Следует обратить внимание на то, что в

судебной практике, поддержанной Верховным Судом РФ, сложился подход, в соответствии с которым молчаливое принятие получателем ренты вместо обеспечения в виде питания, лекарств, ухода, медицинского обслуживания (и т.п.) натурального содержания денежных средств не является достаточным основанием для того, чтобы считать передачу ренты плательщиком в денежном эквиваленте надлежащим исполнением договора. В частности, в ситуации, когда истец (получатель ренты) по состоянию здоровья и в силу преклонного возраста нуждался в обеспечении питанием, одеждой, уходом, оплате стоимости лекарств, в медицинском обслуживании, а ответчик (плательщик ренты) не смог представить доказательства того, что после заключения договора получатель ренты желал заменить содержание в натуре на ежемесячные денежные выплаты, суд признал непредоставление ежемесячного содержания в натуре существенным, недопустимым односторонним изменением обязательства и нарушением условий договора пожизненного содержания с иждивением [3].

Отношения пожизненного содержания с иждивением отличается высокая социальная значимость. Именно договор пожизненного содержания с иждивением как форма распоряжения недвижимостью с расчетом на долгосрочное, стабильное и юридически гарантированное получение натуральных рентных выплат, ощутимо дополняющих или заменяющих иные источники средств на текущее жизнеобеспечение, получил наибольшее среди рентных договоров распространение на практике.

Данное обстоятельство потребовало от законодателя установления повышенных гарантий адекватной защиты прав и законных интересов граждан, для которых получение регулярного имущественного предоставления по договорам пожизненного содержания с иждивением может оказаться основным либо единственным источником существования.

Во-первых, еще на преддоговорной стадии законодатель контролирует соблюдение интересов потенциальных получателей ренты посредством предъявления особых требований к рекламе услуг по заключению договоров пожизненного содержания с иждивением. Она не должна содержать: выражение благодарности физическими лицами, заключившими такие договоры; утверждение о том, что заключение таких договоров имеет преимущества перед завещанием жилого помещения или иного имущества; осуждение членов семьи и близких родственников потенциального потребителя таких услуг, якобы не заботящихся о нем; упоминание о подарках для физических лиц, принявших решение о заключении договоров ренты с рекламодателем или другим лицом [8, с. 61].

Во-вторых, законодатель признает существенным определение в договоре пожизненного содержания с иждивением денежной стоимости всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору, предусматривающему бесплатное отчуждение имущества, не может быть менее двух величин прожиточного минимума на душу населения в субъекте РФ по месту нахождения рентного имущества, а при отсутствии указанной величины – соответственно не менее двух величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

В-третьих, п. 3 ст. 602 ГК РФ обязывает суды при разрешении споров между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, руководствоваться принципами добросовестности и разумности. Это, в частности, позволяет гибко реагировать на негативные для получателей ренты изменения обстоятельств, которые вполне могут произойти за длительный период существования рентных отношений.

В-четвертых, правило ст. 604 ГК РФ обеспечивает сохранение за получателем ренты контроля над юридической судьбой и физическим состоянием имущества, переданного в обмен на получение пожизненного содержания с иждивением, несмотря на переход права собственности на это имущество к плательщику ренты. Данное правило прямо указывает на то, что последний вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты. Кроме того, 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. Наличие совокупности указанных гарантий позволяет некоторым ученым делать вывод о доверительном характере договора пожизненного содержания с иждивением [2, с. 163].

Однако следует понимать, что законодатель отнюдь не требует от плательщика ренты личного исполнения обязанности по предоставлению содержания и не наделяет получателя ренты характерным для фидуциарных отношений правом в любой момент в одностороннем порядке прекратить обязательство по причине утраты доверия к контрагенту. Напротив, даже в случае проявления со стороны плательщика ренты в отношениях с получателем признаков неприязни, аморального поведения, при попытке получателя ренты расторгнуть договор суды исследуют обстоятельства дела исключительно через призму установления факта исполнения или неисполнения плательщиком ренты обязанности по предоставлению рентного обеспечения в согласованном договором объеме [5, с. 11]. То, что правовая связь участников рассматриваемого договора не основана на особом доверии, подчеркивает допустимость перехода прав и обязанностей плательщика ренты к третьим лицам в случае универсального правопреемства без согласия получателя ренты.

Отсутствие фидуциарности очевидно в случаях заключения договора пожизненного содержания с иждивением по конструкции договора в пользу третьего лица, т.е. когда плательщик ренты обязуется содержать не получателя, а указанных им выгодоприобретателей. Данный вывод разрешает вопрос о возможности заключения рассматриваемого договора, как и договора постоянной ренты, через представителя, что нередко отрицается в нотариальной практике.

На усиленную защиту интересов получателя ренты направлено правило пункта 2 ст. 605 ГК РФ. При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вне зависимости от того, передавалось ли имущество плательщику ренты за плату или бесплатно, вправе потребовать возврата переданного имущества либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ. В обоих вариантах плательщик ренты не

вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Иными словами, неблагоприятные последствия существенного нарушения договора для плательщика ренты заключаются не только в том, что при прекращении договора он либо лишится имущества, либо будет вынужден понести затраты на выплату выкупной цены ренты, но и в потере всего, что было уже выплачено в качестве ренты [6, с. 35].

Неочевиден ответ на вопрос, может ли требовать расторжения договора и возврата недвижимости при существенном нарушении плательщиком ренты обязательства пожизненного содержания с иждивением не только тот получатель ренты, который передал имущество под ее выплату, но и тот, кто является просто выгодоприобретателем по договору, заключенному другим лицом. Представляется, что право требовать возврата недвижимости принадлежит лишь стороне договора – бывшему собственнику, но не третьему лицу, которое может лишь дать или не дать согласие на расторжение либо изменение заключенного в его пользу договора. При нарушении плательщиком ренты его обязанностей такое третье лицо вправе прибегнуть к понуждению плательщика ренты к их исполнению, применению установленных договором санкций, обращению взыскания на находящуюся в залоге в силу закона недвижимость. Право третьего лица требовать выкупа ренты видится не противоречащим существу договора пожизненного содержания с иждивением.

Необходимо отметить, что вопреки буквальному толкованию ст. 605 ГК РФ обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты только в тех случаях, когда договор был заключен в его пользу. Если же по договору плательщик взял на себя обязанность содержать лицо, указанное получателем ренты, то обязательство прекращается со смертью выгодоприобретателя.

Договор пожизненного содержания с иждивением является тем видом договора ренты, который появился в российском законодательстве сравнительно недавно, который должен пройти испытание временем, выявить и устранить уже имеющиеся недостатки.

Список используемых источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. С. 410.
2. Сергеева А.П. Гражданское право. М.: Велби, 2009. Т. 2. 848 с.
3. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 2 октября 2012 г. № 5-КГ12-51 «Суд оставил без изменения решение суда первой инстанции, которым удовлетворен иск о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, поскольку ответчик в одностороннем порядке отказался от исполнения обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 4.
4. Селиванова А.Ю. Гражданско-правовое регулирование договоров ренты: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. 33 с.
5. Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретические и практические вопросы // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 9-12.
6. Токарева К.Г. Правовые последствия существенного нарушения договора пожизненного содержания с иждивением // Российский судья. 2008. № 5. С. 34-36.

7. Токарева К.Г. Разновидности договора ренты по российскому законодательству // Юрист. 2007. № 7. С. 21-27.
8. Токарева К.Г. Требования к рекламе услуг по заключению договора ренты // Современные тенденции развития науки и технологий. 2015. № 2-4. С. 60-64.

© 2015, Миргородский А.В.

Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением

© 2015, Mirgorodskii A.V.

Guarantees of the rights of rentabiliatea in contracts of life maintenance of a dependent