Черемисова А.Н.

Проблемы правоприменения, риски договора пожизненного содержания с иждивением

*ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского» (ННГУ)
(Россия, Нижний Новгород)*

doi: 10.18411/sr-10-04-2019-14

idsp: sciencerussia-10-04-2019-14

Аннотация

В статье проанализированы проблемы, возникающие при заключении и исполнении договора пожизненного содержания с иждивением. Даются рекомендации по конкретизации обязательств плательщика и получателя ренты. Анализ правовых норм, регулирующих отношения пожизненного содержания с иждивением, позволяет сделать вывод о недостаточном совершенстве гл. 33 Гражданского кодекса РФ в части регулирования данного вида ренты. По результатам исследования приводятся способы защиты прав сторон в рассматриваемом договоре.

Ключевые слова: рента, пожизненное содержание с иждивением, плательщик ренты, получатель ренты.

Общеизвестно, что большинство пожилых и больных людей находятся в тяжёлом материальном положении. Учитывая стоимость коммунальных услуг, лекарств, продуктов, не составляет труда представить положение одинокого человека. Существенно улучшить качество жизни и свое материальное положение можно с помощью договора пожизненного содержания с иждивением. Данный вид договора представляет собой одну из разновидностей пожизненной ренты, по которому отчуждение недвижимого имущества осуществляется взамен регулярного гарантированного ухода и иждивения. Договор пожизненного содержания с иждивением как форма распоряжения недвижимостью, предполагающая долгосрочное и юридически гарантированное получение натуральных рентных выплат, существенно дополняющих, а в некоторых случаях и полностью заменяющих другие источники средств к существованию рентополучателя, наиболее широко распространен среди рентных договоров.

Договору пожизненного содержания с иждивением присущ не только материальный, но и личностный характер, поскольку его стороны неизбежно вступают в непосредственный и довольно длительный по времени контакт, в процессе которого возможны конфликты правового характера, часто ведущие к расторжению договора.

Расторжение договора пожизненного содержания с иждивением по обоюдному согласию сторон практически исключает все риски, связанные с прекращением договорных отношений. Стороны прекращают сотрудничество, предварительно предусмотрев все условия расторжения. Инициатором расторжения договора может быть получатель ренты, который решает вернуть плательщику все финансовые средства, выплаченные им, либо плательщик, который выкупает ренту. Сторонами составляется соглашение и регистрируется в Росреестре, где с недвижимости снимается обременение.

Однако чаще всего расторжение договора происходит в принудительном порядке. Обращаясь к специфике данного договора, хотелось бы рассмотреть ряд проблемных вопросов, возникающих на практике при его применении, а также возможные риски, которым может подвергнуться любая из его сторон.

1. Недобросовестность плательщика. Одной из самых распространенных проблем на практике является нарушение плательщиком условий договора, в том числе несоблюдении обязанностей по выплате рентных платежей в натуральной форме или их просрочке, поэтому подробное определение условий личных взаимоотношений сторон

договора при его заключении максимально снизит вероятность возникновения споров. В договор должен быть включен весь перечень обязанностей плательщика, а также могут быть внесены условия увеличения или уменьшения объема содержания, а также порядок учета предоставления услуг. В случае, когда помимо обязанностей по уходу стороны договариваются и о денежной компенсации, то в договоре должны быть указаны сроки или даты, когда плательщик должен совершить выплату по договору. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с Федеральным законом от 24.10.1997 № 134-ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения жилого помещения, являющегося предметом договора (п. 2 ст. 602 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 30.11.2011 № 363-ФЗ). Это необходимо для того, чтобы сократить риски получателя.

В случае судебного разбирательства получателю потребуется доказать тот факт, что товары и услуги, предоставляемые плательщиком, не соответствуют условиям договора. В качестве доказательств могут выступать квитанции и чеки, свидетельские показания, результаты экспертизы. Если плательщиком предоставляются продукты низкого качества или с истекшим сроком годности, получатель имеет право обратиться в местное отделение Роспотребнадзора для проведения экспертизы. Заключение эксперта будет надлежащим доказательством в суде.

В законодательстве не урегулирован вопрос об определении месячного объема содержания с иждивением. В договоре, заключаемом на длительный срок, сложно предусмотреть конкретный вид содержания, поскольку в один период необходимо удовлетворить потребности получателя ренты в одежде и питании, а в другой – в лекарствах и уходе. Разнообразие потребностей получателей ренты влечет за собой частые разногласия сторон.

Судебная практика свидетельствует, что большинство исков получателей ренты о расторжении договоров мотивируются тем, что они не получили должного и (или) качественного ухода или услуг. Зачастую плательщику ренты сложно представить доказательства того, что он исправно исполнял обязанности по уходу за получателем ренты.

2. Недобросовестность получателя. Как упоминалось ранее, в большинстве случаев инициатором расторжения договора является получатель. Но встречаются случаи, когда, даже если плательщик своевременно и качественно выполнял все условия соглашения, получатель может заявить о несоответствии их требованиям договора. Для того, чтобы избежать подобных ситуаций, плательщику ренты рекомендуется сохранять все чеки и квитанции на приобретенные для получателя товары. Дополнительно сторонам следует договориться о подписании акта о сдаче-приемке услуг, где регулярно стоит отображать все договорные обязательства, в котором получатель будет ставить подпись в подтверждении, что плательщик выполнил условия договора в полном объеме. В частности, при получении денежных сумм необходимо фиксировать этот факт, например, распиской. Представляется целесообразным осуществлять такие платежи через банк, с получением соответствующей квитанции. Именно на основании данных документов возможна эффективная защита прав и интересов плательщика ренты.

Длящийся характер договора ренты определяет необходимость его изменения и (или) дополнения под воздействием различных обстоятельств. Как правило, изменяться могут условия договора в части пересмотра объема обязанностей плательщика ренты. По мнению П.В. Крашенинникова, подобные условия можно зафиксировать с помощью дополнительного соглашения к договору. Гражданский кодекс РФ не содержит требований к форме соглашения об изменении и дополнении договора ренты, поэтому в данном случае следует руководствоваться общими положениями о договоре. Так, в

соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Можно сделать вывод, что дополнительное соглашение к договору пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению. Одновременно с этим, толкование указанной нормы и анализ статей Гражданского кодекса РФ, регулирующих рассматриваемые отношения, позволяют сделать вывод, что стороны вправе определить в договоре форму соглашения об изменении условия объема предоставляемого содержания с иждивением. Заключение дополнительного соглашения, уточняющего объем обязанностей плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением, не изменяет правового положения сторон относительно переданной недвижимости, поэтому внесение дополнений и изменений в договор не обязательно подвергать государственной регистрации, а только нотариальному удостоверению. Учитывая изложенное, предлагаем внести в гл. 33 Гражданского кодекса Российской Федерации новую статью «Изменение условий договора пожизненного содержания с иждивением», предусматривающую возможность заключения дополнительного соглашения, а также включить в статью требования, предъявляемые к форме такого соглашения: она должна носить нотариальный характер, поскольку такой формы требует сам договор.

3. Повреждение имущества. В случаях возникновения обстоятельств, в результате которых жилье становится непригодным для проживания, основным пострадавшим является плательщик ренты. По вине получателя ренты имущество может стать непригодным для жилья по истечении нескольких лет или месяцев после заключения договора. Несмотря на это, плательщик обязан и далее выплачивать оговоренную сумму, даже если его не устраивает текущее состояние недвижимости. При такой ситуации плательщик ренты может обратиться в суд с иском, потребовав материальной компенсации ущерба от виновного, так как он уже является собственником жилья. При этом ежемесячные выплаты остаются обязательными.

4. Оспаривание договора. Для плательщика ренты существует риск того, что после заключения договора пожизненного содержания с иждивением родственники получателя ренты могут попытаться оспорить его, ссылаясь на психическое нездоровье иждивенца. Поэтому плательщику ренты до подписания договора рекомендуется потребовать от получателя прохождения психиатрической экспертизы, что позволит ему обезопасить себя от многих рисков, связанных с оспариванием договора в суде.

5. Смена жительства плательщика. Инициатором расторжения договора может выступить и плательщик ренты. Подобные ситуации происходят чаще всего, если плательщик переезжает на постоянное место жительства в другой город и теряет возможность регулярно посещать получателя. В этом случае он может потребовать расторжения договора в одностороннем порядке с сохранением права собственности. При этом плательщик обязан полностью заплатить выкупную сумму ренты. Условия выкупа прописываются в договоре, но если такого пункта в нем нет, то расчет выполняется по Гражданскому кодексу РФ. Существуют два пути расчета выкупной суммы ренты:

а) при возмездной передаче жилья в собственность сумма выкупной цены составит годовой размер выплат по ренте. То есть если при заключении договора плательщик выплатил получателю часть стоимости квартиры, то при выкупе он должен выплатить ему ежемесячный размер ренты, умноженный на двенадцать;

б) если при заключении договора плательщик не выплачивал получателю ренты никакой суммы денег, то при выкупе он должен будет отдать ему сумму, равную среднерыночной стоимости квартиры и годовое обеспечение по ренте.

6. Раздел рентной недвижимости между супругами. В ситуациях, когда в браке один из супругов заключил договор ренты в качестве плательщика, а после развода второй супруг требует раздела рентной недвижимости как совместно нажитой, существуют некоторые нюансы:

а) при возмездной передаче недвижимости, договор оформляется согласно требованиям к договорам купли-продажи. Соответственно, недвижимость, указанная в договоре, будет считаться купленной. Если договор заключался во время брака, то квартиру придется поделить между бывшими супругами. Если при этом срок действия договора ренты не истек, то есть получатель жив, то обязательства по договору делятся между бывшими супругами поровну;

б) при передаче недвижимости безвозмездно, договор оформляется согласно требованиям к актам дарения. В этом случае недвижимость не является совместно нажитым имуществом, так как не было факта покупки. Однако в случае смерти плательщика бывший супруг наравне с общими детьми имеет право претендовать на долю в этой квартире.

7. Что же касается заключения договора пожизненного содержания с иждивением между супругами – по данному вопросу нет однозначной позиции. Законодательство Российской Федерации не запрещает заключение данного договора между супругами, однако существует мнение, что между супругами договор пожизненного содержания с иждивением невозможен, так как данная сделка противоречит семейному законодательству, в частности, принципам статьи 1 и положениям п. 1 ст. 89 Семейного кодекса РФ о взаимопомощи в семье и обязанности материально поддерживать друг друга. Супруг без всяких дополнительных условий обязан заботиться о другом супруге и материально поддерживать его. Хотя в последнее время участились случаи заключения «межсупружеских» рентных договоров, по мнению Е.А. Чефрановой, они не должны признаваться законными и, соответственно, удостоверяться нотариусами.

8. Смерть плательщика. Закон не относит факт смерти плательщика ренты к обстоятельствам, прекращающим действие рассматриваемой категории отношений, если иное прямо не предусмотрено сторонами при заключении соглашения. Наследники плательщика, получив его имущество, наследуют и обязанности умершего. Это значит, что исполнение обязательств по договору полностью ложится на плечи наследника.

При этом возможно несколько вариантов развития событий:

а) наследником плательщика является получатель. Договор может быть заключен между родственниками, являясь хорошей альтернативой договору дарения. При договоре пожизненного содержания с иждивением важным является право получателя дальше проживать в принадлежащем ему жилье. В случае, если плательщик погибает раньше получателя, который является прямым наследником, договор утрачивает свою силу ввиду того, что произошло совпадение должника и кредитора в одном лице;

б) у плательщика ренты наличие нескольких наследников. В этом случае обязательства по договору несут все наследники и делятся между собой эти обязательства поровну. Может случиться так, что все лица, призываемые к наследству, откажутся принимать обременённое рентой имущество. В этом случае наследство признаётся выморочным и поступает государству. К государственным органам поступают и обременения в виде пожизненного содержания. Если государственные органы отказываются содержать получателя ренты, то этот факт является основанием для его обращения в суд, чтобы потребовать возврата переданного имущества или выплаты выкупной цены. Суд выносит соответствующее решение, учитывая все обстоятельства дела.

9. Смерть получателя. Основопологающим признаком договора пожизненной ренты является установление выплаты ренты на срок жизни получателя. Экономически плательщик ренты получает кредит (имущество получателя), а общий размер платы, включающий погашение основного долга (рента), зависит от того, сколько проживет другая сторона договора. Ответственность плательщика ренты в договоре пожизненного содержания с иждивением может наступить и после смерти получателя ренты. Это связано со спецификой данного вида договора ренты, поскольку в число существенных условий договора может быть включено условие об оплате ритуальных услуг. При

неисполнении данной обязанности после смерти получателя ренты требовать применения имущественных санкций от плательщика ренты могут наследники умершего.

Таким образом, автором были проанализированы часто встречающиеся проблемы и риски, связанные с договором пожизненного содержания с иждивением, и даны некоторые рекомендации, как их избежать при заключении и исполнении договора.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.
 2. Березин Д.А. Стоимость пожизненной ренты // Нотариус. – 2017. – № 3. – С. 11-15.
 3. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий законодательства // Нотариус. – 2001. – № 2. – С. 43.
 4. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, Инфра-М, 2013. – 496 с.
 5. Реформирование гражданского законодательства: общие положения о сделках, обязательствах и договорах: монография / И.З. Аюшеева, И.С. Богданова, Е.С. Болтанова и др.; отв. ред. В.В. Долинская. – Москва: Проспект, 2018. – 192 с.
 6. Спор о расторжении договора пожизненной ренты (в том числе на условиях содержания с иждивением) (на основании судебной практики Московского городского суда) // Помощник адвоката: электрон. журн. – 2018.
 7. Тарусина Н.Н., Лушников А.М., Лушникова М.В. Социальные договоры в праве: монография. – М.: Проспект, 2017. – 480 с.
 8. Токарева К.Г. Виды ответственности в договорах ренты // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 17-21.
-