

УДК 347.464

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО
СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ:
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
СТРАН СНГ**

© Е.С. Душков

Аннотация. Изучены положения Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданских законодательств ряда стран СНГ. Раскрыто понятие договора пожизненного содержания с иждивением, установлены плюсы и минусы указанного договора. Проведен сравнительно-правовой анализ основных положений законодательств стран СНГ о договоре пожизненного содержания с иждивением, выявлены существующие пробелы в российском законодательстве, а также проблемы, возникающие при заключении данного договора. Предложено решение указанных проблем для улучшения законодательства.

Ключевые слова: гражданское право; Гражданский кодекс; договор пожизненного содержания с иждивением; законодательство; Российская Федерация

ВВЕДЕНИЕ

В гражданском законодательстве России не первый год существует такое понятие, как пожизненное содержание с иждивением. Данный институт закрепился в Гражданском кодексе с 1996 г., но и до этого времени в гражданском праве существовало такое понятие. История рассматриваемого договора началась еще в Средние века и существовала в ряде зарубежных государств. В середине 1990-х гг. на основе опыта иностранных государств данный договор нашел свое отражение в российском гражданском законодательстве.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

На сегодняшний день по договору пожизненного содержания с иждивением, согласно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации: «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. Рассматриваемый договор является одним из самых противоречивых и неоднозначных в российском праве, но, несмотря на это, пользуется спросом у обычных граждан.

Гражданский кодекс Республики Молдова (ГК РМ) не имеет кардинальных отличий от Гражданского кодекса Российской Федерации, но ГК Молдовы, как и все молдавское законодательство, после распада СССР подвергся существенным изменениям. При составлении и опубликовании Гражданского кодекса законодатель основывался на опыте Российской Федерации, а также ряде стран Европы (Франции, Италии), поэтому некоторые термины и положения имеют различие с российским законодательством. В частности, если в российском праве данный договор именуется как договор *пожизненного содержания с иждивением*, то в ГК РМ он именуется *отчуждением имущества с условием пожизненного содержания*. Согласно пункту 1 статьи 839 ГК РМ «По договору отчуждения имущества с условием пожизненного содержания одна сторона (выгодоприобретатель содержания) обязуется передать другой стороне (приобретателю) в собственность движимую или недвижимую вещь, а приобретатель обязуется обеспечить выгодоприобретателю содержание в натуре – жилище, питание, уход и необходимую помощь – на период жизни последнего и похоронить его»². В этом определении сразу же просматривается разница с положениями ГК РФ. В российском законодательстве прямо не прописана обязанность плательщика ренты взять на себя обязательства по организации и сопровождению похорон получателя ренты. Законодатель в Республике Молдова в данном вопросе основывался на законодательстве ряда европейских стран, где данная обязанность так же закреплена в гражданском законодательстве. Также следует отметить, что законодатель в Республике Молдова существенно сузил круг лиц, которые могут выступать в качестве выгодоприобретателя содержания (получателя ренты). Ими могут быть только нетрудоспособные лица:

- по возрасту – достигшие пенсионного возраста мужчины – 62 года и женщины – 57 лет;
- по состоянию здоровья – инвалиды I, II и III групп независимо от возраста.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015). Правовой банк данных СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.02.2020).

² Гражданский кодекс Республики Молдова от 06.06.2002 № 1107 (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.12.2019) // Monitorul Oficial Nr. 82-86.

А приобретателем имущества может выступать только дееспособное лицо. Договор отчуждения с пожизненным содержанием подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в кадастровом органе. При регистрации договора кадастровый орган регистрирует также запрет на недвижимость, что ограничивает собственника в праве распоряжаться жильем, то есть приобретатель (собственник) не сможет выселить выгодоприобретателя, продавать, менять, дарить полученное жилье до его смерти. Передача имущества под залог может быть произведена только с разрешения выгодоприобретателя.

Проводя определенный анализ положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре пожизненного содержания с иждивением, можно отметить основную особенность данного договора. Особенность его состоит в том, что лицо, передающее контрагенту недвижимое имущество, находящееся у этого лица в собственности, за денежное содержание, уход, заботу и медицинское обслуживание, ставит для себя цель извлечь максимальную выгоду из данного договора. Выгода указанного лица состоит в том, что оно имеет право на проживание в своем доме, квартире до конца жизни, при этом находясь на попечении у плательщика ренты.

Право на отчуждение объекта недвижимости доступно плательщику ренты только с согласия получателя ренты. В договоре должны быть указаны определенные услуги, которые плательщик ренты обязуется выполнить в пользу получателя. Внесение данных услуг и дальнейшее их исполнение плательщиком ренты зачастую является большой проблемой для получателя, так как получателем обычно является пожилой, юридически неподкованный человек, который не до конца прочитывает условия договора или не понимает его сути. Пожилые люди подвергают себя большой опасности, рискуя заключить договор с нечестным и недобросовестным плательщиком. В договоре плательщик может указать самый минимум услуг, которые он обязуется исполнить в пользу должника, что приводит к абсолютному их неисполнению, либо же неудовлетворению потребностей получателя ренты в еде, одежде, медицинском обслуживании на старости лет.

Не малозначительным плюсом является то, что в случае серьезных нарушений условий договора получатель ренты обладает правом расторгнуть в судебном порядке договор пожизненного содержания с иждивением. Плательщик ренты в обязательном порядке должен будет возвратить в собственность получателя ренты полученное им недвижимое имущество, если серьезные и существенные условия договора им были нарушены. При этом он не получит никакой компенсации за свои расходы.

В судебной практике довольно часто встречается такое, что, безусловно, является плюсом, так как судьи при вынесении решения руководствуются принципами честности и добросовестности. При справедливом несении и исполнении своих обязанностей по договору для плательщика ренты является огромным плюсом то, что он приобретает жилое помещение в собственность по очень низкой цене, в сравнении с ее реальной стоимостью. Договор пожизненного содержания с иждивением имеет значительные преимущества перед договором купли-продажи либо же по условиям ипотеки. Плательщику ренты не наносится серьезный материальный ущерб, так как определенную плату за жилое помещение он вносит периодически.

Особенно важным представляется то, что при заключении договора могут присутствовать третьи лица, юридически грамотные, которые могут подробно разъяснить сторонам их обязанности по договору. Помощь данных лиц способствует защите получателей ренты от нечестных плательщиков и наоборот. В Российской Федерации существуют компании и организации, которые занимаются такими вопросами и помогают при заключении данных договоров. Чаще всего в эти компании обращаются пожилые люди, боясь быть обманутыми и остаться без средств к существованию и медицинскому обеспечению, а в последующем получатель ренты хочет быть уверен, что его жилье достанется честному и добросовестному человеку. В городе Санкт-Петербург, например, существует Фонд поддержки пенсионеров, который занимается вопросами защиты юридически неподкованных пожилых людей. В Нижнем Новгороде Центр социальной защиты и помощи пенсионерам также занимается заключением данных договоров. Иногда такой третьей стороной, помогающей сторонам разобраться в договоре, является государство в лице администрации определенного города, таких, например, как Москва, Новосибирск.

В.Ю. Скузоватов, отмечая отличия договора пожизненного содержания с иждивением от других договоров, пишет: «В настоящее время не каждый человек, даже юрист, сможет сразу и однозначно сказать о сущности договора пожизненного содержания с иждивением, чем он отличается от других договоров ренты. Всего 5 статей Гражданского кодекса Российской Федерации регулируют данный договор, создавая, таким образом, ограниченность его понимания. Вместе с тем неосведомленность в данных аспектах порождает множество судебных споров, порой даже злоупотребление правом. Несмотря на попытки исследования данного института, неразрешенные проблемы до сих пор выливаются в конфликты и судебные разбирательства» [1, с. 36].

Практически идентичными в сравнении с Гражданским кодексом Российской Федерации являются нормы о договоре пожизненного содержания с иждивением в Гражданских кодексах ряда стран СНГ, таких как Беларусь, Казахстан, Киргизия, Таджикистан. В Кодексах других же стран СНГ, в частности Молдавии, Украины, Туркменистана, а также в законодательствах Прибалтийских стран (Эстония, Литва, Латвия) положения о договоре пожизненного содержания с иждивением имеют большие отличия от ГК РФ. Например, согласно ГК Украины, договор пожизненного содержания с иждивением не связан с договором наследства³.

В Республике Беларусь учеными в области гражданского права и правоведами также был рассмотрен договор пожизненного содержания с иждивением⁴. Следует отметить различные точки зрения и взгляды белорусских ученых, одни из которых относят договор пожизненного содержания с иждивением к подвидам договора ренты, другие же не разделяют данную точку зрения.

Некоторые авторы имеют противоположные взгляды. Так, А.П. Сергеев и Г.А. Волков считают, что различия существуют как между постоянной и пожизненной рентой, с одной стороны, и пожизненным содержанием с иждивением, с другой, так и между пожизненной рентой и пожизненным содержанием с иждивением, с одной стороны, и постоянной рентой, с другой. Особенности, присущие лишь данному конкретному виду ренты, характерны в наибольшей степени для пожизненного содержания с иждивением, что связано с доверительным характером, возникающим при этом обязательства. В то же время А.П. Фоков и В.Ф. Чигир рассматривают возмездное содержание с иждивением как подвида пожизненной ренты.

Н.В. Ковалевой предлагаются нововведения в Гражданский кодекс Республики Беларусь (ГК РБ), в частности, она отмечает: «В ГК РБ отсутствует указание на то, что договор пожизненного содержания с иждивением является подвидом договора пожизненной ренты, а напротив, он выделен в отдельный параграф и оговорен в главе 33 ГК РБ. Такое положение не соответствует сущности норм договора ренты, поскольку регулирование договора пожизненного содержания с иждивением во

³ Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 // Ведомости Верховной Рады Украины (ВВР). 2003. № 40-44.

⁴ Гражданский кодекс Республики Беларусь: 7.12.1998, № 218-З: принят Палатой представителей 28.10.1998: одобрен Советом Респ. 19.11.1998: в ред. Закона Респ. Беларусь от 9.01.2017 № 14-З // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. 2017. 12 янв. № 2/2452.

многим обеспечивается нормами договора пожизненной ренты. Таким образом, проанализировав нормы ГК, необходимо отметить, что пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением. В связи с этим считаем целесообразным закрепить в ГК норму, определяющую договор пожизненного содержания с иждивением как подвид договора пожизненной ренты» [2, с. 22].

Определение условий договора играет большую роль при заключении данного договора, так как в процессе исполнения своих обязательств сторонами появляются проблемы и пренебрежительное отношение к договору со стороны одного из контрагентов. По данному договору предоставление содержания с иждивением является обязанностью плательщика ренты, согласно положениям Гражданского кодекса. Мы предполагаем, что данное определение требует дополнения, уточнения и является весьма противоречивым. Неоднозначность и неполное раскрытие спектра услуг в ГК позволяет нечестным плательщикам вносить в договор минимум предоставляемых ими услуг. Опираясь на материалы судебной практики, можно сказать о том, что очень часто возникают судебные разбирательства по причине неполного определения условий договора, так как получатели ренты рассчитывали на предоставление большего количества услуг, чем исполняется плательщиком на самом деле.

Е.В. Лебедева, рассматривая данную проблему, высказала такое мнение, что «в договоре часто фиксируется минимум положений, расширенное содержание оговаривается устно, следовательно, никакого подтверждения при споре оно иметь не может. Чтобы избежать коллизий, необходимо в договор вносить все существенные условия. Следует подробно регламентировать и медицинское обслуживание, и режим покупки продуктов и приготовления пищи, примерный ассортимент покупаемых продуктов. Желание заключить максимально конкретный договор зависит от добросовестности плательщика и нотариуса» [3, с. 111].

Для решения данной проблемы предлагаем в первую очередь принять и установить на всей территории Российской Федерации Положение о договоре пожизненного содержания с иждивением. Считаем, что данное положение содержало бы в себе внушительный список услуг, возможно предоставляемых плательщиком получателю, что решило бы данную проблему, так как даже юридически неграмотные люди могли бы понять и внести в договор те услуги, которые бы их устраивали. На основании данного Положения производилась бы конкретизация и тщательное составление договора обеими сторонами, при этом опираясь на потребности получателя ренты и возможности предоставления данных услуг плательщиком ренты.

Исходя из материалов судебной практики, одной из распространенных проблем является принятие плательщиком ренты на себя обязательств по уходу, содержанию, медицинскому обеспечению за получателем ренты, но фактически он эти обязательства не исполняет. При судебном разбирательстве же плательщик ренты не отрицает, что не исполнял обязательства и не ходатайствует против расторжения договора пожизненного содержания с иждивением.

Очередной немаловажной проблемой, основанной на материалах статистики вынесения судебных решений, является то, что стороны, спустя какое-то время после заключения договора, в итоге не приходят к компромиссу, не получают того, на что изначально надеялись, и поэтому договоры расторгаются. Примерно 40 % всех заключенных договоров пожизненного содержания с иждивением в последующем расторгаются. Ни в одном из заключаемых договоров нет такого большого процента расторжения сделок, даже заключение брака является более устойчивым и стабильным соглашением [4, с. 186].

Далее хотелось бы отметить проблему нарушения договора и правовые последствия его расторжения. Как уже отмечалось выше, правом досрочного расторжения договора обладает только получатель ренты при существенном и значимом нарушении своих обязательств плательщиком. На основе судебной практики, мы можем встретиться не только с недобросовестными и нечестными плательщиками, но нечестными получателями ренты, которые имеют достаточное количество плюсов при заключении данного договора. Даже платежеспособный, честный и справедливый плательщик не застрахован от обмана и злоупотребления своими правами получателем. Бывают случаи, когда договор расторгается по инициативе получателя ренты, хотя плательщик вовремя исполнял свои обязанности по обеспечению и уходу за ним, так как в суде плательщику не всегда просто предоставить доказательства его своевременного и достойного содержания ухода за получателем [5, с. 444].

Если же все-таки имело место расторжение договора, то в большем ущербе останется плательщик ренты, так как он останется и без жилья, и без тех денег, которые в течение действия договора он выплачивал получателю. Мы считаем, что решение такой немаловажной проблемы, как определение существенных условий договора, является в полной зависимости от добросовестности, честности и внимательности сторон, которые совместными усилиями должны установить такие условия, которые устраивали бы обе стороны, что приводило бы к укреплению данного института и способствовало исполнению своих обязательств по договору со стороны каждого участника правоотношений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Обобщая сказанное в ходе нашего исследования, хотелось бы сделать несколько важных выводов, которые сыграют большую роль в понимании и улучшении договора пожизненного содержания с иждивением и обновят его. Нами предлагаются следующие решения.

1. Следует разработать, утвердить и принять на всей территории Российской Федерации Положение о пожизненном содержании с иждивением. Разработка данного Положения, как нам видится, способна решить многие проблемы и разногласия сторон, так как оно содержало бы в себе огромный спектр услуг, которые получатель ренты мог бы выбрать при заключении договора с плательщиком и был бы уверен, что все обязательства плательщика прописаны в договоре, и он должен будет исполнять их. Данное положение раскрывало бы обязанности сторон по договору и сыграло бы немаловажную роль при честном и добросовестном исполнении своих обязательств сторонами. Каждая из сторон должна быть уверена в честности и полноте заключаемого договора, поэтому дополнительная информация в виде данного Положения пойдет только на пользу сторонам.

2. Считаем, что оплата и организация похорон получателя ренты – это непосредственная обязанность плательщика ренты. Получатель ренты не просто так заключает договор пожизненного содержания с иждивением, значит, у этого человека не осталось близких людей, которые должным образом организовали бы похороны, а так как плательщик ренты приобретает данное жилье с выгодой для себя, так как в сумме денежные средства, которые он платил получателю при жизни, гораздо меньше фактической стоимости квартиры. Именно поэтому мы уверены, что получатель ренты имеет право на достойную организацию похорон и оплату их плательщиком.

3. В статье 841 Гражданского кодекса Республики Молдова установлена возможность замены пожизненного содержания периодическими платежами, что может быть установлено как соглашением сторон, так в форме защиты от неисполнения плательщиком своих обязательств по договору. В российском законодательстве данная замена возможна только на основании решения суда. Нами предлагается улучшение и внесение корректировок в статью 630 ГК РФ на основании положительного опыта Республики Молдова.

Названные выше предложения по улучшению регулирования договора пожизненного содержания с иждивением касаются внесения изменений в Гражданский кодекс, но улучшение данного института следует начинать простым гражданам с правильного и справедливого составле-

ния договора. Каждому лицу, указанному в договоре, следует скрупулезно и подробно изучить условия договора и при согласии контрагента выбрать для себя те условия, которые полностью удовлетворят потребности обеих сторон. Исследуемый договор обладает огромными преимуществами для каждой из сторон. Для получателя ренты преимуществом является то, что человек на старости лет не останется в одиночестве и беспомощности, а рядом будет человек, который будет ухаживать, обеспечивать одеждой, едой, медикаментами. Для плательщика ренты преимущество договора состоит в том, что человек получит в собственность жилье по очень низкой цене.

Список литературы

1. *Скузоватов В.Ю.* Актуальные проблемы договора пожизненного содержания с иждивением в российском гражданском праве // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2016. № 5. С. 36-38.
2. *Ковалева Н.В.* Понятие договора пожизненной ренты и его правовые признаки // Юридический журнал. 2007. № 3 (11). С. 19-23.
3. *Лебедева Е.В.* Проблемы содержания существенных условий договора пожизненного содержания с иждивением // Власть. 2017. № 1. С. 109-112.
4. *Шахаева А.М.* Расторжение и изменение договора пожизненного содержания // Экономика, социология и право. 2014. № 1. С. 185-187.
5. *Волков Г.А.* Рента и пожизненное содержание с иждивением // Гражданское право / под ред. В.В. Залесского, М.М. Россолова. М.: Юнити-Дана. Закон и права, 2017. С. 444-445.

Поступила в редакцию 04.03.2020 г.

Отрецензирована 31.03.2020 г.

Принята в печать 07.04.2020 г.

Информация об авторе:

Душков Евгений Степанович – студент института права и национальной безопасности. Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина, г. Тамбов, Российская Федерация. E-mail: dushkovevgenii@mail.ru

ACTUAL PROBLEMS OF A LIFE-LONG MAINTENANCE CONTRACT WITH A DEPENDENT: A COMPARATIVE ANALYSIS OF THE LEGISLATION OF THE CIS COUNTRIES

Dushkov E.S., Student of Law and National Security Institute. Derzhavin Tambov State University, Tambov, Russian Federation. E-mail: dushkovevgenii@mail.ru

Abstract. We study the provisions of the Civil Code of the Russian Federation, civil legislation of CIS countries. We articulate the concept of a life-long maintenance contract with a dependent, we establish the pros and cons of this contract. We conduct a comparative and legal analysis of the main provisions of the CIS legislations on a life-long maintenance contract with a dependent, we identify existing gaps in Russian legislation, as well as problems that arise when concluding this contract. We offer a solution to these problems to improve legislation.

Keywords: civil law; Civil Code; life-long maintenance contract with a dependent; legislation; Russian Federation

Received 4 March 2020

Reviewed 31 March 2020

Accepted for press 7 April 2020