

DOI: 10.14451/2.181.40 347.9

Проблемы института договора пожизненной ренты

© 2023 **Фадеев Алексей Владимирович**

старший преподаватель кафедры гражданского и арбитражного процесса. Самарский государственный экономический университет, РФ, Самара.

E-mail: leshafadeev60@mail.ru

Ключевые слова: договор ренты, рента, пожизненная рента с иждивением.

Необходимость исследования такого института гражданского права как институт ренты вызвана тем, что получателями по договору пожизненной ренты нередко становятся граждане, относящиеся к наименее социально защищенной категории. Выявление проблем в указанном институте и определение возможных путей решения данных проблем позволит обеспечить наиболее эффективную защиту данных граждан.

Гражданское законодательство определяет ренту как передаваемую в обмен на имущество денежную сумму. Данная сумма выплачивается одним субъектом, именуемым плательщиком ренты, другому, именуемому рента получателем.

Таким образом, договор ренты это договор с двумя субъектами, предметом которого выступает передаваемое в собственность плательщика ренты имущество. От того, что получатель ренты получает взамен, зависит вид договора ренты.

Гражданский кодекс, не устанавливая какие-либо специальные требования, не ограничивает виды имущества, передаваемого по договору ренты и оно, по сути, может быть как движимым, так и недвижимым, то есть, любым. Тем не менее, практика показывает, что предметом договора ренты выступают в основном квартиры и жилые дома, то есть жилые помещения. Что же касается договора пожизненного содержания с иждивением, то в качестве его предмета выступает исключительно недвижимое имущество.

Итак, наличие такого существенного условия договора ренты, как обязательная передача имущества, а не намерение его передать в будущем, определяет его юридическую природу как реального договора, наличие же условия об оплате денежных средств (ренты) в обмен на данное имущество говорит о его возмездности.

Закон установил возможность заключения договора в двух видах: в виде ренты постоянной и пожизненной. Условие о бессрочности выплаты ренты устанавливает вид договора как договор о постоянной ренте, если же срок обязанности уплаты ренты определен сроком жизни ее получателя, то речь идет о ренте пожизненной.

Пожизненная рента имеет подвид, который связан с тем, каким образом и в каком виде она выплачивается. Если выплата в обмен на имущество не ограничивается только самой рентой, а на плательщике ренты лежит еще и обязанность по осуществлению ухода за ее получателем, речь идет о пожизненном содержании

с иждивением.

Так как объект нашего исследования представляет пожизненная рента, остановиться на ренте постоянной мы не сможем ввиду ограниченного объема работы.

Рента, срок выплаты которой определен сроком жизни, относится к ренте пожизненной. То есть, данный вид ренты относится к срочной ренте. Законодательство предусматривает 2 вида пожизненной ренты.

Во-первых, это рента, обусловленная договором, согласно которому субъект получающий ренту и передающий имущество под ее выплату, является одним и тем же лицом. Срок ренты в данном случае устанавливается в пределах жизни передающего имущество.

Во-вторых, рента, в договоре о которой предусмотрен срок, указанный субъектом, не являющимся ее получателем, но передающим имущество под ее выплату. Такой договор возможен, если лицо, являющееся собственником имущества, передает его с целью выплаты ренты своим родителям, бабушкам (дедушкам). Существенным для такого договора будет условие, согласно которому получатель такой ренты может быть определен однозначно.

Таким образом, существенным условием для договора пожизненной ренты можно назвать срок, в течение которого сохраняется обязанность ее выплаты и момент прекращения этой обязанности, которой является смерть гражданина.

Пожизненная рента представляет собой соглашение, в соответствии с которым ее получателями могут быть несколько граждан. Таковыми получателями могут выступать, например, члены семьи, имеющие равные доли в праве собственности и вытекающее отсюда равное право на долю в пожизненной ренте. В таком случае, договор является многосторонним.

Условия, затрагивающие доли в праве на ренту, могут быть и иными. Так, например, могут быть установлены доли в размере $3/4$ и $1/4$.

В связи с таким распределением долей могут возникнуть проблемы в правоприменении, например, если такие условия касаются супругов. Семейный кодекс РФ устанавливает равенство долей в имуществе супругов. Соответственно, видится правильным ограничить возможность установления иных условий в договоре пожизненной ренты, если получателями ренты по такому договору выступают супруги.

Если один из получателей ренты умирает, в результате перехода его доли в праве на ренту, получателями становятся оставшиеся, в отсутствие иных условий в договоре, доли их определяются как равные.

Условие о выплате ренты тому, кого на момент заключения договора уже нет в живых, недопустимо.

Пожизненная рента отличается от ренты постоянной возможностью выплаты ее выгодоприобретателю исключительно денежной суммой. Вещи, работы, услуги переданы по такому договору быть не могут.

Размер пожизненной ренты зависит от того, на каких условиях было передано имущество. Если такая передача была произведена бесплатно, то законодатель установил нижнюю границу размера ренты, привязав его к величине прожиточного минимума.

Рост величины прожиточного минимума на душу населения увеличивает размер ренты.

Пожизненная рента от постоянной отличается сроком выплаты. Обязанность выплаты постоянной определена концом квартала, срок, в который должна быть выплачена рента пожизненная – конец месяца. То есть, выплаты постоянной ренты происходят 4 раза в года, а пожизненной – двенадцать.

День выплаты может быть установлен в договоре конкретной даты, иначе он определяется исходя из того, какой последний день, в зависимости от их количества в месяце, имеется.

Запрета на установление иных сроков выплаты

пожизненной ренты в законе не имеется, соответственно, в договоре может быть предусмотрена и разовая выплата (1 раз в год), и один раз в квартал.

Законодательством предусмотрена возможность расторгнуть договор пожизненной ренты. Такое требование может быть предъявлено получателем ренты, в связи с тем, что ее плательщик допустил какие-либо неправомерные действия. Конечно, оправданность таких установлений объясняется тем, что плательщик ренты выступает, практически всегда, стороной слабой, наименее защищенной, в силу своего физического или возрастного состояния. Тем не менее, не исключены ситуации, когда со стороны получателя ренты могут также быть совершены противоправные действия. В данном случае плательщик ренты не защищен, так как гражданское законодательство оснований для расторжения договора ренты по требованию ее плательщика не предусмотрело.

Видится необходимым, в целях ликвидации данного законодательного пробела, внести изменения в статью 599 ГК РФ, либо дополнить главу 33 отдельной статьей, предусматривающей основания, по которым требование о расторжении договора может быть заявлено ее плательщиком.

Для того, чтобы договор ренты был расторгнут по требованию получателя ренты, необходимо такое условие, согласно которому плательщик ренты существенно нарушил условия договора. К таким нарушениям относятся, в первую очередь, нарушение существенных условий договора. Либо плательщик ренты должен допустить такое нарушение условий договора в целом, в результате которого плательщику ренты причинен существенный вред. Таким случаем может быть, например, ухудшившееся здоровье получателя, вызванное неполучением ренты в течение определенного срока.

Законодательно закреплена обязанность лица, выплачивающего ренту, не прекращать ее выплату, даже в случае гибели имущества или его

случайного повреждения. Данным положением обеспечивается срочность ренты, а именно то, что сохраняется закрепленное законом обязательство сохранить выплаты в течение жизни получателя. Кроме того, здесь еще раз закрепляется возмездность договора, то, что, несмотря на пострадавшее имущество, в течение жизни получателя у него остается его содержание в виде ренты.

Особенность пожизненной ренты с иждивением является то, что вместо простого денежного содержания, получателю ренты предоставляется так называемое содержание с иждивением, заключающееся в уходе, содержании, покупке необходимых лекарств и продуктов, требуемой одежды, оплаты медицинских услуг.

В чем конкретно еще может выражаться содержание с иждивением, нормы закона не раскрывают, из чего можно сделать вывод о том, что все расходы, которые посчитает нужным получатель ренты, могут быть отнесены к таковым.

Тем не менее, видится неправильным ограничивать перечень данных трат в договоре. С учетом отсутствия прямого запрета в законе на отнесение любых расходов к содержанию с иждивением, а также установленным ГК РФ принципом свободы договора, считаем необходимым включать в договор пожизненного содержания с иждивением подробного перечня расходов, которые должен нести плательщик ренты. Руководствоваться при этом стороны должны стоимостью имущества, передаваемого по договору, а также потребностями получателя ренты, а не тем минимальным перечнем, который позволит отнести к содержанию с иждивением расходы исключительно необходимые для жизни и существования.

С. Киряносян высказана позиция, согласно которой не только те, кто нуждается в уходе в силу своего возраста или ограниченных возможностей здоровья, заинтересованы в заключении договора с иждивением, так как нуждаются и в уходе, и в других услугах, таких как помощь в социально-бытовом смысле, но и те, кто,

являясь плательщиками ренты, не имеют возможности приобрести жилье традиционными способами [2].

Нельзя не согласиться с мнением А. В. Миргородского, назвавшего необходимым, в случае возникновения отношений, порождающих пожизненное содержание с иждивением, относиться к ним как к отношениям с высокой сознательной значимостью [4].

Данное высказывание видится абсолютно бесспорным, поскольку стороной по договору, а именно, рента получателем, в большинстве случаев являются наименее защищенные граждане, соответственно, и государство, и общество должны осознавать социальную ответственность перед ними и не допускать злонамеренности в таких соглашениях, как и не допускать невыполнение согласованных в них условий [6; 9].

По договору ренты с иждивением ее получателем в преимущественных случаях является гражданин, относящийся к нетрудоспособным. В качестве имущества, передаваемого по договору может выступать только недвижимое имущество.

Положения гражданского законодательства, регулирующие пожизненную ренту, применяются и к договору пожизненного содержания с иждивением. Это связано с тем, что договор с иждивением также является срочным, заключаемым на период жизни получателя ренты.

Наличие собственности в России налагает на собственников недвижимости значительные обязанности, предоставляя при этом и ряд привилегий. К такой привилегии можно отнести и возможность получать при жизни значительное содержание в счет передачи права собственности на недвижимость третьему лицу. Нередко у людей, отнесенных к социально незащищенной категории, кроме собственности на жилое помещение имеется еще и ряд заболеваний, небольшая пенсия и равнодушие либо отсутствие родственников. Именно для них договор с иждивением является наиболее

привлекательным.

Кроме продуктов, лекарств, оплаты коммунальных услуг, социального ухода, плательщик ренты может рассчитывать и на достойное погребение. Главным преимуществом для получателя ренты при заключении такого договора, является возможность проживания в собственном жилье на полном содержании с гарантией того, что плательщик ренты выселить его не сможет.

Тем не менее, нередко стороны договора попадают в неприятные ситуации, связанные с недобросовестным поведением одной из них.

Так, А. Усков относит договоры с иждивением к рискованным сделкам, отмечая, что повышенный риск возникает у тех лиц, которые передают имущество по договору третьим лицам, не являющимися их родственниками. Незнание данных лиц вызывает опасения в плане исполнения обязательств по договору [10].

Конечно, заключение такого договора с родственниками также не дает гарантий добросовестного его исполнения. Главным критерием надежности исполнителя в данном случае могут выступать только высокие морально-нравственные качества плательщика ренты. Но данный критерий, как известно, самый сложный в смысле его проверки.

Именно поэтому и закон, и судебная практика стоят на стороне получателя ренты.

Безусловны преимущества, которые получает рента плательщик при заключении договора с иждивением. Это и переход имущества в его собственность в момент заключения договора, и освобождение от уплаты налогов. Тем не менее, существуют и риски, в том числе и из-за преимущественного положения рента получателя, которые несет ее плательщик.

К первому риску можно отнести возможность расторжения договора по инициативе рента получателя.

Конечно, не редки случаи, когда недобросовестные действия рента плательщика приводят

к неисполнению условий договора. В этом случае такое расторжение оправданно и абсолютно законно.

Но в силу особенностей людей, которые являются рента получателями, а именно тех возрастных и болезненных изменений их характеров, ментальных нарушений, бывают случаи, когда по их инициативе расторгаются договоры с вполне добросовестными плательщиками ренты.

Так, Симоновский районный суд г. Москвы расторг договор, заключенный между 82-летней пенсионеркой и ее знакомой, которая 13 лет добросовестно исполняла условия договора ренты с пожизненным содержанием – осуществляла уход, приобретала продукты питания, одежду, выплачивала ежемесячные платежи по ренте. Иском в суд послужило неисполнение пункта договора, предусматривающего обязанность ремонта квартиры, что оказалось достаточным основанием для суда, чтобы расторгнуть договор и направить его для регистрации в соответствующий орган. Соответственно, в силу закона, все понесенные плательщиком издержки ему не возвращаются.

Еще к одним из распространенных рисков следует отнести внезапное появление родственников, не интересующихся судьбой одиноко проживающих тетушек и бабушек до той поры, пока они не «посмели» распорядиться своим имуществом. Иски, с которыми выступают такие родственники, весьма разнообразны и могут быть предъявлены как еще при жизни, так и после смерти рента получателя. На практике довольно часто встречаются иски о признании родственников недееспособными, в силу чего не обладающими возможностью осознавать значение своих действий и руководить ими, соответственно признание сделки недействительной.

Так, в Промышленный районный суд г. Самары обратилась племянница гражданина Н. с заявлением о признании его недееспособным. Поводом к иску послужил договор ренты с пожизненным содержанием, заключенным с социальным работником, осуществляющим уход за престаре-

лым родственником. До того, как родственница узнала о заключении договора, она судьбой родственника не интересовалась.

Проверив материалы дела, проведя судебно-медицинскую психиатрическую экспертизу, суд отказал в удовлетворении требований.

К рискам можно отнести и то, что смерть плательщика ренты может наступить ранее смерти ее получателя. В этом случае существует законодательная неопределенность по вопросу процессуального правопреемства, так как четкого указания на невозможность такового в законе отсутствует, имеется лишь запрет на наследование имущественных прав и обязанностей, неразрывно связанных с личностью наследодателя и следующий за ним запрет процессуального правопреемства в данном случае.

Нельзя согласиться с Н. Г. Соломиной, которая высказывает противоположное мнение, согласно которому данный договор рисков не имеет в силу того, что срок договора ограничен сроком жизни получателя ренты. Если же смерть получателя ренты наступает в скором времени, то ее плательщик не получит того, на что он мог рассчитывать в ином случае.

Данная позиция опровергается материалами судебной практики.

Так, в деле смерть получателя ренты наступила ранее того момента, когда прошла регистрация права собственности на спорную квартиру, переданную по договору ренты с пожизненным содержанием. Иск о включении в наследственную массу спорной квартиры был предъявлен наследниками рента получателя и основывался на том, что после заключения договора ренты получатель ренты умерла через 4 дня и регистрация договора произошла уже после ее смерти. Новый собственник квартиры к обязанностям по исполнению договора не приступал.

Позиция ВС РФ заключается в том, что договор заключен в нотариальной форме, при жизни получатель ренты с требованием о расторжении данного договора по причине неисполнения

плательщиком ренты не обращалась, получатель ренты выразила свою волю на передачу квартиры в собственность, заключив договор ренты и выдав доверенность на регистрации перехода права собственности квартиры. Факт смерти получателя ренты лишь прекратил обязательство плательщика ренты пожизненной ренты, исполнение которого предназначалось лично для получателя ренты [5].

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

А. К. Бейн высказывает мнение о том, что данный вид сделок, в виду того, что они обладают признаками доверительных отношений, следует отнести к сделкам фидуциарным [7; 8]. К такому выводу исследователь приходит в связи с тем, что основой договора с иждивением является доверие друг к другу, которое должны испытывать стороны.

Опасения людей, в силу своего здоровья или возраста социально ограниченных, приводят к частым заключениям такого рода сделок с родственниками. При этом надо учитывать, что между сторонами в данном случае не должно быть алиментных отношений. В ином случае, возможны судебные разбирательства.

Стороной по договору может выступать ни один гражданин, а несколько, так, например, по такому договору на одной стороне могут выступать супруги.

Следуя положениям Семейного кодекса РФ, согласно которым если один из супругов заключает сделку, подлежащую регистрации, требуется получить согласие другого супруга [3].

Кроме этого, на заключение договора с иждивением требуется согласие супруга стороны, которая выступает плательщиком ренты по договору.

Как видно из всего вышеизложенного, у договора пожизненного содержания с иждивением и у договора пожизненной ренты имеется много

сходных черт. Учитывая, что договор пожизненного содержания с иждивением является подвигом договора пожизненной ренты, это легко объяснимо. И общие положения о договоре пожизненной ренты распространяются и на договор с иждивением. Сроки выплаты ренты совпадают со сроками, в которые должно быть выплачено денежной иждивение, одинаково регулируются последствия, наступающие в том случае, если погибает предмет ренты.

Но, нельзя не остановиться на тех отличиях, которые являются индивидуальными особенностями каждого договора.

Подводя итоги анализа данных договоров, можно констатировать следующие их различия. Различия в том имуществе, которое подлежит передаче. В одном случае, когда рента является пожизненной, имущество может быть любым, в другом, когда предоставляется содержание с иждивением, передаваемым имуществом может выступать исключительно недвижимое имущество.

Договор с иждивением требует установления стоимости того содержания, которое будет предоставлено по договору, всего его объема. Установлена возможность передачи имущества бесплатно, но в таком случае предусмотрены ограничения нижней границы той суммы, которая должна выплачиваться по такому договору ежемесячно – она не может быть ниже двух величин прожиточного минимума на душу населения.

Помимо обозримых отличий, рассматриваемые договоры можно различить по тем специфическим отношениям, которые складываются между сторонами по договору. И данная специфика связана с назначением договора пожизненной ренты с иждивением, определенной его социальной сущностью [3]. Так, если уже после заключения договора на определенных условиях у получателя ренты возникнет потребность в оказании уходовых услуг, то плательщик ренты обязан предоставить такой уход.

В связи с тем, что получатель ренты, является

наименее защищенной стороной в договоре, его права могут быть нарушены, например, таким образом, когда плательщик ренты, получив имущество в собственность, прекращает исполнение условий договора. И, к сожалению, не всегда суд в должной мере при рассмотрении таких споров руководствуется принципами добросовестности и разумности.

Видится обоснованным предложение о необходимости сохранить за получателем ренты право собственности, в том случае если стороны согласовали стоимость передаваемого имущества, до его оплаты рентодателем. При этом рентные платежи учитываться не должны [1].

Пожизненная рента может быть получена только тем лицом, который либо обладает имуществом, передаваемом по договору, либо передает его под выплату ренты другому лицу. В последнем случае мы имеем дело с договором, заключаемом в пользу выгодоприобретателя (третьего лица).

Учитывая вышесказанное, можно прийти к выводу о необходимости некоторых уточнений

и дополнений в нормы законодательства, регулирующие рассматриваемые правоотношения.

Внести изменения в статью 599 ГК РФ, либо дополнить главу 33 отдельной статьей, предусматривающей основания, по которым требование о расторжении договора может быть заявлено ее плательщиком.

Предусмотреть законом обязательное включение в договор пожизненного содержания с иждивением подробного перечня расходов, которые должен нести плательщик ренты. Руководствоваться при этом стороны должны стоимостью имущества, передаваемого по договору, а также потребностями получателя ренты, а не тем минимальным перечнем, который позволит отнести к содержанию с иждивением расходы исключительно необходимые для жизни и существования.

Внести изменения в главу 33 ГК РФ, предусмотрев возможность расторжения договора в связи со смертью получателя ренты в случае бесплатной передачи имущества и не исполнения плательщиком ренты реально обязанностей, возложенных на него договором.

Библиографический список

1. Кабаева О. А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением // Проблемы науки. – 2017. – 10 (23). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovory-renty-i-pozhiznennogo-soderzhaniya-s-izhdiveniem>.
2. Киракосян С. А. Об опасностях договора ренты // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 1. – С. 41–43.
3. Ланг П. П., Поликарпов О. Е. Правовая деятельность: философско-правовой аспект // Евразийский юридический журнал. – 2022. – 9(172). – С. 524–526.
4. Миргородский А. В. Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением // Научный альманах. – 2015. – 11–4(13). – С. 481–486.
5. Определение ВС РФ № 5-КГ17-242 от 13 февраля 2018 г.
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 04.02.2021, с изм. от 02.03.2021).
7. Семенова А. А., Руднева Ю. В. Актуальные вопросы обеспечения права граждан на доступ к правосудию в контексте унификации гражданского процессуального законодательства // Наука XXI века: актуальные направления развития. – 2020. – № 1/2.
8. Сидорова В. Н., Бейн А. К. Наследственный договор: юридико-фактические проблемы // Нотариус. – 2015. – № 4. – С. 28–30.
9. Скузоватов В. Ю. Актуальные проблемы договора пожизненного содержания с иждивением в российском гражданском праве // Проблемы экономики и юридической практики. – 2014. – № 5. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-dogovora-pozhiznennogo-soderzhaniya-s-izhdiveniem-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave>.
10. Усков А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики // Жилищное право. – 2012. – № 11. – С. 103–112.