

Ю.В.Булина

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

Анализируется современное состояние института пожизненного содержания с иждивением, его проблемы и перспективы развития с учетом изменяющегося законодательства. Приводятся плюсы и минусы договора пожизненного содержания с иждивением. Обобщенный анализ минусов позволяет выделить ряд проблем, которым в статье уделяется значительное внимание. Предложены конкретные меры по совершенствованию института пожизненного содержания с иждивением как с правовой точки зрения, так и с моральной.

Ключевые слова: рента, пожизненное содержание с иждивением, недвижимое имущество, проблемы, пути решения

Институт пожизненного содержания с иждивением имеет давнюю историю. В том виде, в котором мы знаем данный вид договора, он существует не очень давно — с 1996 года (с момента его закрепления во второй части Гражданского кодекса Российской Федерации). Его «предки» развивались уже в Средние века и, благодаря опыту зарубежных стран, вошли в российскую практику. Конечно, в тяжелые времена для нашего государства говорить о таком договоре было проблематично, но тем не менее он сохранился и продолжает совершенствоваться по сей день.

На современном этапе 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) [1].

Договор пожизненного содержания с иждивением — самый критикуемый договор ренты, но в то же время обладающий достаточно широкой распространенностью у граждан. Разумеется, возникает вопрос, почему? Нельзя сделать никаких выводов, не проанализировав плюсы и минусы такого договора. Получатель ренты, заключая данный договор, изначально рассчитывает на получение выгодных для себя условий, поскольку отдает другому человеку свою недвижимость. Он имеет право до конца своей жизни проживать в принадлежащем ему жилом помещении. Это является основным преимуществом данного вида договора. Отчуждать объект недвижимости плательщик ренты может только с согласия получателя ренты. Получатель ренты приобретает право на различные услуги, предусмотренные условиями договора, за счет плательщика ренты. В случае серьезных нарушений условий договора со стороны плательщика ренты ее получатель имеет право обратиться в суд по вопросу расторжения договора. Если в суде будет доказано, что эти нарушения имели место, то рентоплательщик должен будет возратить полученный объект недвижимости ее бывшему владельцу, не получив никакой компенсации расходов, понесенных по договору. Главным минусом договора для пожилого человека — получателя ренты — является риск столкнуться с недобросовестным плательщиком, который постарается ввести в заблуждение и внести в договор минимум услуг, оказываемых второй стороне. Такое на практике встречается довольно часто, что вызвано необоснованное доверчивостью людей в преклонном возрасте. Для плательщика ренты самым главным преимуществом договора является приобретение недвижимости по цене, значительно ниже ее реальной стоимости. Это выгодно отличает рассматриваемый договор от договора купли-продажи и условий ипотеки. Расходы по содержанию получателя ренты производятся постепенно, без внесения крупных сумм и оплаты процентов, что исключает серьезные удары по бюджету. Еще одним плюсом для сторон договора является и то, что можно получить определенную помощь в поиске контрагента и дальнейшем сопровождении договора. Спорный вопрос, куда же отнести это положительное явление — к плюсам договора или регулирования данного договора со стороны государства. Удобство заключается в том, что практически в каждом городе есть организация, которая оказывает помощь в заключении таких договоров. Туда обращаются юридически неподкованные пенсионеры, желающие заключить данный договор. Например: Санкт-Петербургский Фонд поддержки пенсионеров, Московская социальная гарантия, Центр социальной защиты и помощи пенсионерам (Нижний Новгород). При администрациях некоторых городов заключается такой договор (Нижевартовск, Сыктывкар, Москва, Новосибирск). В Великом Новгороде Администрация заключает договоры только пожизненной ренты, это связано с отсутствием средств в бюджете.

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 РФ регулируют данный договор, создавая, таким образом, ограниченность его понимания. Вместе с тем, как полагает В.Ю.Скузоватов, неосведомленность в данных аспектах порождает множество судебных споров, порой даже злоупотребление правом [2]. Несмотря на попытки исследования данного института, неразрешенные проблемы до сих пор выливаются в конфликты и судебные разбирательства.

Одной из основных проблем можно назвать проблему определения условий договора. Гражданский кодекс РФ содержит достаточно общую и размытую формулировку обязанности плательщика ренты — предоставление содержания с иждивением. На практике получается, что неурегулированность данного вопроса ведет к спорам между сторонами. Большинство исков получателей ренты мотивированы тем, что они рассчитывали не на тот объем и характер услуг. Е.В.Лебедева в своей работе говорит о том, что в договоре часто фиксируется минимум положений, расширенное содержание оговаривается устно, следовательно, никакого подтверждения при споре оно иметь не может [3]. 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. Необходимо принять на федеральном уровне Положение о договоре пожизненного содержания, которое устанавливало бы максимально полный список обязательств плательщика ренты, конкретизация которого производилась бы сторонами в договоре с учетом потребностей получателя ренты. В некоторых субъектах и муниципальных образованиях такие положения есть: «Центр социального обслуживания» Серпухова составил огромный список обязанностей плательщиков ренты по содержанию, в т.ч. химчистка одежды, обеспечение книгами, содействие в прохождении медико-социальной экспертизы.

Еще одной проблемой является то, что наиболее часто расторгаются именно договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением. На 100 заключенных договоров приходится примерно 40 расторгаемых, а подобное количество отменяемых сделок неизвестно ни одному другому виду договоров с недвижимостью.

Из вышеназванной проблемы плавно вытекает следующая — нарушение договора и правовые последствия в виде его расторжения. Досрочное расторжение договора возможно только по инициативе получателя ренты и при существенном нарушении плательщиком своих обязательств. Как показывает судебная практика, любой плательщик рентных платежей, в том числе добросовестный, подвержен риску расторжения договора, как только это станет угрозным получателю ренты, поскольку при судебном разбирательстве плательщику не так-то легко представить суду убедительные доказательства его регулярного ухода за получателем в течение времени действия договора. Просрочка выплаты регулярных рентных платежей занимает основное место среди вероятных нарушений договора пожизненного содержания с иждивением, которые могут быть допущены плательщиком ренты [4]. Другим распространенным основанием наступления договорной ответственности выступает существенное нарушение плательщиком ренты своих обязанностей. Наличие широкого круга оснований наступления ответственности по договору пожизненного содержания с иждивением, на наш взгляд, имеет положительное значение, так как, во-первых, обеспечивается защита имущественных интересов получателя ренты и гарантируется стабильность договорных отношений, а во-вторых, применение норм о договорах дарения и купли-продажи выравнивает объем обязанностей плательщика и получателя содержания.

Получается, что неполнота законодательного регулирования, узкое понимание содержания договора пожизненного содержания с иждивением, «эгоистичное» поведение сторон приводят к очень серьезным последствиям, вплоть до расторжения договора. А при расторжении договора каждая сторона останется с тем, с чем была до заключения договора, а плательщик ренты лишится рентных выплат, которые ему компенсированы не будут. Решение проблемы определения существенных условий договора зависит исключительно от сторон, от их заинтересованности и внимательности. Что касается ответственности за нарушение договора, необходимо более широко трактовать данный вопрос в законодательстве, а также сторонам самим стоит упоминать об этом в договоре. Все это позволит решить спорный вопрос мирным путем, а конфликтную ситуацию, перенесенную в суд, разобрать в ускоренном порядке.

Подводя итоги исследования, целесообразно сформулировать ряд выводов, которые имеют комплексное значение для понимания сущности договора пожизненного содержания с иждивением. Несмотря на то, что данные договорные отношения урегулированы давно, на сегодняшний день проблемы полностью не решены. Поскольку в Гражданском кодексе Российской Федерации договору пожизненного содержания с иждивением не уделено должного внимания, данный нормативный акт не решает проблемы института содержания с иждивением, а, наоборот, их создает. Я предлагаю следующие изменения и дополнения в действующее законодательство:

1. Принять на федеральном уровне положение о пожизненном содержании с иждивением, которое будет включать в себя обширный список обязанностей плательщика ренты по содержанию получателя. Это позволит сторонам при заключении договора опираться на примерные положения, выбирать более подходящие для них, исходя из их потребностей. Это защитит получателя ренты от необоснованного уклонения плательщика от исполнения основных его обязанностей, а плательщика оградит от попыток пенсионера злоупотребить своим правом на досрочное расторжение договора.

2. Дополнить параграф 4 главы 33 Гражданского кодекса Российской Федерации аналогичным положением, содержащимся в статье 578 Гражданского кодекса РФ: «Получатель ренты вправе отменить передачу недвижимости, если плательщик совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил телесные повреждения. В случае умышленного

лишения жизни получателя ренты право требовать в суде отмены договора принадлежит наследникам получателя ренты (или лицам, которые им указаны в качестве наследников)».

3. Сделать норму об обязанности плательщика ренты по организации ритуальных услуг императивной и приравнять ее нарушение к существенному нарушению договора. По моральным соображениям договор должен заканчиваться именно организацией похорон, поскольку у получателя ренты, как правило, нет родственников, которые могли бы взять эту обязанность на себя.

Все вышеперечисленное касается изменений на законодательном уровне, но начинать, как думается, необходимо на уровне локальном, то есть непосредственно со сторон договора. Следует для заключения подобных договоров обращаться в крупные и проверенные организации, специализирующиеся в данной области, чтобы избежать встречи с мошенниками. Любые действия, несмотря на доверительные отношения между сторонами, нужно подтверждать письменными документами: чеками, квитанциями, расписками или свидетельскими показаниями, чтобы облегчить процесс доказывания в случае обращения в суд. При заключении договора каждая из сторон должна задуматься, устраивают ли ее условия договора сейчас, а также сориентироваться в ближайшей временной перспективе.

Если соблюдать все необходимые условия, можно в действительности увидеть многочисленные плюсы данного договора. Для одних это оказывается хорошей возможностью решить жилищный вопрос, для других — провести старость не в одиночестве, а получить уход, содержание и заботу.

-
1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996N 14-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электр. ресурс] // Правовой банк данных СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 01.03.2016).
 2. Скузоватов В.Ю. Актуальные проблемы договора пожизненного содержания с иждивением в российском гражданском праве // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. 2014. № 5. С. 36-38.
 3. Лебедева Е.В. Проблемы содержания существенных условий договора пожизненного содержания с иждивением // Власть. 2011. № 1. С. 109-112.
 4. Шахаева А.М. Расторжение и изменение договора пожизненного содержания // Экономика, социология и право. 2014. № 1. С. 185-187.

References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' 2) ot 26.01.1996N 14-FZ (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.07.2015) [Elektr. resurs] // Pravovoy bank dannykh SPS «Konsul'tant Plyus». URL: <http://www.consultant.ru/> (data obrashcheniya 01.03.2016).
2. Skuzovatov V.Yu. Aktual'nye problemy dogovora pozhiznennogo sodержaniya s izhdiveniem v rossiyskom grazhdanskom prave // Biznes v zakone. Ekonomiko-yuridicheskiy zhurnal. 2014. № 5. S. 36-38.
3. Lebedeva E.V. Problemy sodержaniya sushchestvennykh usloviy dogovora pozhiznennogo sodержaniya s izhdiveniem // Vlast'. 2011. № 1. S. 109-112.
4. Shakhaeva A.M. Rastorzhenie i izmenenie dogovora pozhiznennogo sodержaniya // Ekonomika, sotsiologiya i pravo. 2014. № 1. S. 185-187.

Bulina Yu.V. Topical issues of life care contract legal acts. In this article the author analyzes the state of the institution of life maintenance of a dependent, its problems and the perspectives of its development in the context of changing legislation. Negative and positive aspects of life care agreements of a dependent are discussed. Generalized analysis of the negative aspects helps to identify significant problems in this sphere. The author proposes specific measures for the improvement of the institution of life maintenance of a dependent from legal as well as ethical points of view.

Keywords: annuities, lifelong maintenance of a dependent, real estate problems and solutions.

Сведения об авторе. Ю.В.Булина — студент; юридический факультет НовГУ им. Ярослава Мудрого; y.bulina@mail.ru.

Статья публикуется впервые. Поступила в редакцию 10.05.2016.