

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ Гражданское право и процесс _____
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Договор пожизненного содержания с иждивением

Студент

Д.С. Трофимов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юр. наук, доцент, И.В. Маштаков

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

Аннотация

Тема данной выпускной квалификационной работы – «Договор пожизненного содержания с иждивением».

На сегодняшний день, имеется ряд злободневных, острых вопросов в отношении договора пожизненного содержания с иждивением, требующих неотлагательного разрешения. В первую очередь, речь идет о неоднозначности определения данного договора, его признаков и содержания, применения норм договоров купли-продажи и дарения в сделках пожизненного содержания с иждивением. Помимо этого, проблемным аспектом является сложность в определении стоимости всего объема содержания. Таким образом, наличие противоречий и пробелов в законодательстве, вопросов в правоприменительной практике, обуславливают актуальность изучения договора пожизненного содержания с иждивением.

Более того, данный договор на сегодняшний день остается непонятным для большинства граждан. При этом, рассматривая судебную практику, можно увидеть, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением имеет значительный спрос в гражданском обороте, что и предопределило актуальность обозначенных проблем.

Таким образом, наличие противоречий и пробелов в законодательстве, вопросов в правоприменительной практике, обуславливают актуальность изучения договора пожизненного содержания с иждивением.

Целью данной выпускной квалификационной работы является комплексное исследование договора пожизненного содержания с иждивением, выявление проблемных аспектов гражданско-правового регулирования и разработка предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации в данной сфере.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- определить понятие и признаки договора пожизненного содержания с

иждивением;

- охарактеризовать субъектов договора пожизненного содержания с иждивением;

- рассмотреть форму и порядок заключения договора пожизненного содержания с иждивением;

- определить существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением;

- охарактеризовать права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением;

- рассмотреть основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением;

- проанализировать вопросы недействительности договора пожизненного содержания с иждивением.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников. Работа включает 68 страниц основного текста.

Оглавление

Введение.....	5
Глава 1. Общая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением.....	8
1.1. Понятие и признаки договора пожизненного содержания с иждивением.	8
1.2. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением	16
1.3. Форма и порядок заключения договора пожизненного содержания с иждивением.....	24
Глава 2. Существенные условия и содержание договора пожизненного содержания с иждивением	30
2.1. Существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением.....	30
2.2. Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением.....	36
Глава 3. Прекращение договора пожизненного содержания с иждивением и признание его недействительным	47
3.1. Основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.....	47
3.2. Недействительность договора пожизненного содержания с иждивением.....	55
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников.....	63

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. В нашей стране немало одиноких и пожилых граждан, инвалидов, которые не в состоянии должным образом заботиться о себе. На обеспечение данной категории граждан достойным существованием, на повышение уровня их жизни направлен договор пожизненного содержания с иждивением.

Заключение подобных договоров позволяет государству разрешать вопросы социальной политики в области социального обеспечения нетрудоспособных граждан.

Закон не устанавливает особых требований к субъектам договора пожизненного содержания с иждивением за исключением незначительного – получатель ренты – гражданин, однако практика заключения данных договоров показывает, что получателями ренты, как правило, являются либо пожилые люди, либо инвалиды, либо пожилые люди-инвалиды. Сейчас многие одинокие пожилые люди и инвалиды сталкиваются с серьёзными материальными трудностями, растут платежи за коммунальные услуги, поднимаются в цене продукты питания, а пенсии, мягко говоря, недостаточно велики. Порой единственное, что еще есть у пенсионера или инвалида – это его квартира. В этом плане, выходом для них является пожизненная рента на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением, связанная с добровольной договорной передачей собственником своей жилой площади лицу, которое обязывается материально содержать и обеспечивать необходимыми социальными услугами получателя ренты.

Вместе с тем, на сегодняшний день имеется ряд злободневных, острых вопросов в отношении договора пожизненного содержания с иждивением, требующих неотлагательного разрешения. В первую очередь, речь идет о

неоднозначности определения данного договора, его признаков и содержания, применения норм договоров купли-продажи и дарения в сделках пожизненного содержания с иждивением. Помимо этого, проблемным аспектом является сложность в определении стоимости всего объема содержания.

Более того, данный договор на сегодняшний день остается непонятным для большинства граждан. При этом, рассматривая судебную практику, можно увидеть, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением имеет значительный спрос в гражданском обороте, что и предопределило актуальность обозначенных проблем.

Таким образом, наличие противоречий и пробелов в законодательстве, вопросов в правоприменительной практике, обуславливают актуальность изучения договора пожизненного содержания с иждивением.

Целью данной выпускной квалификационной работы является комплексное исследование договора пожизненного содержания с иждивением, выявление проблемных аспектов гражданско-правового регулирования и разработка предложений по совершенствованию законодательства Российской Федерации в данной сфере.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- определить понятие и признаки договора пожизненного содержания с иждивением;
- охарактеризовать субъектов договора пожизненного содержания с иждивением;
- рассмотреть форму и порядок заключения договора пожизненного содержания с иждивением;
- определить существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением;
- охарактеризовать права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением;

- рассмотреть основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением;

- проанализировать вопросы недействительности договора пожизненного содержания с иждивением.

Объект исследования представляет собой общественные отношения, возникающие между субъектами договора пожизненного содержания с иждивением при его заключении, исполнении его условий, прекращении договора, признании договора недействительным.

Предметом исследования являются нормы, регулирующие отношения, возникающие в связи с заключением договора пожизненного содержания с иждивением в российском гражданском законодательстве, научные труды исследователей вопросов договора пожизненного содержания с иждивением, материалы правоприменительной практики в данной сфере.

Нормативную основу исследования составили нормы Конституции РФ [21], ряда отраслевых кодексов Российской Федерации: ГК РФ [9], СК РФ [53], ЖК РФ [16].

Теоретическую основу исследования составили положения, выработанные теорией гражданского права в отношении договора пожизненного содержания с иждивением, представленные научными трудами Алтухова Д.В., Астаховой В.С., Левиной Ю.С., Нестеровой А.О., Питюлиной Е.А., Цибульской Я.Г. и других авторов.

Методологическую основу работы составляют положения науки гражданского права. В качестве методов исследования применялись общенаучные методы познания: анализ, синтез, формально-логический, исторический, сравнительно-правовой, системно-структурный и логический анализ.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, включающие в себя семь параграфов, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1. Общая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением

1.1. Понятие и признаки договора пожизненного содержания с иждивением

Глава 33 ГК РФ называется «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Она состоит из четырёх параграфов, первый из которых содержит общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением, три следующих параграфов закрепляют в отдельности положения о постоянной ренте, пожизненной ренте, о пожизненном содержании с иждивением. Таким образом, чтобы определить особенности пожизненного содержания с иждивением, необходимо рассмотреть вопрос о договоре ренты.

В соответствии с ст. 583 ГК РФ, по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Как правило, термин «рента» определяется как регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности [3, с. 46].

Положение п. 1 ст. 601 ГК РФ определяет, что 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).

В юридической литературе высказываются разные точки зрения

относительно вопроса о том, является ли договор пожизненного содержания с иждивением наряду с договором постоянной ренты и договором пожизненной ренты самостоятельным видом ренты или он является разновидностью договора пожизненной ренты.

Некоторые авторы полагают, что все три вида ренты являются самостоятельными договорами. Сторонником этой позиции является А.П. Сергеев. Он предлагает рассматривать договор ренты как общую юридическую конструкцию, которая лежит в основе всех трех видов рентных договоров. Автор отмечает, что рента, совпадая в своих главных чертах, различается по ряду более частных моментов [20, с. 311].

Противоположная позиция заключается в том, что существует два вида договора ренты, отличающихся между собой сроком ее выплаты: бессрочно (постоянная рента) либо на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента), а договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать как разновидность, подвид пожизненной ренты [1, с. 5].

Признавая договор пожизненного содержания с иждивением разновидностью пожизненной ренты П.В. Крашенинников, указывает, что на отношения, связанные с заключением данного договора, распространяются положения не только о пожизненной ренте, но и о ренте, в частности, положения о форме договора ренты, об отчуждении имущества под выплату ренты, о получателе пожизненной ренты и другие [23, с. 516]. В.С. Евдокимова отмечает, что несмотря на то, что формулировка названия главы 33 ГК РФ («Рента и пожизненное содержание с иждивением») 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 особый подвид договора пожизненной ренты - договор пожизненного содержания с иждивением [14, с. 99].

Рента может быть либо постоянной, либо пожизненной, в зависимости

от срока её выплаты. Следовательно, договор пожизненного содержания гражданина с иждивением следует рассматривать как особую разновидность пожизненной ренты, а пожизненное содержание предоставляемое получателю ренты, осуществляется взамен отчуждения.

В юридической литературе большинство авторов отмечают следующие признаки, характеризующие договор ренты: во-первых, направленность договора на передачу имущества в собственность; во-вторых, передача имущества носит возмездный характер; в-третьих, возмездность договора ренты характеризуется алеаторностью, а не эквивалентно-определенным встречным предоставлением, как например, в договоре купли-продажи.

Высказано мнение о том, что договор пожизненного содержания с иждивением является реальным, а не консенсуальным. О.С. Иоффе, относивший государственную регистрацию сделки к ее форме, отмечал, что договор подлежащий государственной регистрации, как и договор пожизненного содержания, заключенный под отчуждение жилого дома, являются консенсуальными договорами. Автор полагал, что если дом фактически передан до регистрации, договор, оставаясь консенсуальным, будет односторонним. При обратной последовательности, он становится также взаимным договором, возлагающим определенную обязанность по передаче жилого дома и на отчуждателя [17, с. 314].

По мнению Е.А. Суханова, реальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества осуществляется по модели договора дарения, являются односторонними, а консенсуальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества осуществляется по модели договора купли-продажи, являются взаимными. Обосновывая свой вывод, автор приходит к выводу, о том, что к договору ренты, связанному с передачей плательщику ренты имущества бесплатно, применяются правила о договоре дарения, а к договору ренты, предусматривающему передачу имущества за плату, применяются правила о договоре купли-продажи [52, с. 384].

Всё же, договор пожизненного содержания с иждивением является, несомненно, реальным договором, так как п. 1 ст. 601 ГК РФ устанавливает, что получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру. Известно, что момент возникновения права собственности по договору связан, прежде всего, с передачей вещи в связи с чем, вопрос о передаче, ее способе имеет важное значение как с точки зрения вещно-правовых отношений (возникло или не возникло право собственности), так и с точки зрения отношений обязательственных (исполнена или не исполнена обязанность передать, состоялся ли предмет договора).

Как известно, в связи с критерием направленности все договорные обязательства делятся на четыре группы: а) направленные на передачу имущества; б) на выполнение работ; в) на оказание услуг; г) на передачу денег. Передача имущества составляет основной элемент предмета обязательств, возникающих из таких договоров, как купля-продажа, мена, дарение, рента и пожизненное содержание с иждивением. Указанные договоры объединяет одна черта. Она выражается в распоряжении имуществом в форме его передачи в собственность лицу, которое приняло это имущество и становится его собственником.

За исключением договора дарения, все указанные выше договоры относятся к числу возмездных договоров. Возмездность, как основной признак договора пожизненного содержания, выделял Иоффе О.С., на основании определения, закрепленного в ст. 253 ГК РСФСР 1964 года, поскольку каждая сторона получает от другой стороны встречное удовлетворение: приобретатель — в виде жилого дома или его части, а отчуждатель — в виде пожизненного содержания [17, с. 316].

Не вызывает сомнения возмездный характер договора пожизненного содержания с иждивением на том основании, что отчуждение недвижимого имущества по данному договору всегда предполагает встречное исполнение обязательства по содержанию получателя ренты. Это подтверждает позиция Верховного Суда РФ: «Договор пожизненного содержания с иждивением не

является безвозмездным, так как по условиям договора плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц)» [33].

Если такие признаки договора ренты, как направленность договора на передачу имущества в собственность, а также возмездность объединяют рентные договоры с другими договорами, то признак алеаторности наоборот выделяет ренту из числа остальных договоров, потому как в отличие, например, от договора купли-продажи, где цена заранее согласована сторонами, либо определяема по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ, сторонам договора ренты в момент его заключения неизвестно, каким окажется общий размер рентного дохода получателя ренты.

В юридической литературе правомерно указывается на то, что признак алеаторности свойствен в большей мере для договора пожизненной ренты и его разновидности договора пожизненного содержания с иждивением, в отношении договора постоянной ренты алеаторность подвергается сомнению, потому как, в соответствии со ст. 592 ГК РФ, плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем отказа плательщика от дальнейшей выплаты ренты. Такой отказ будет действителен при соблюдении следующих правил: отказ должен быть заявлен в письменной форме, к тому же не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором [55, с. 29].

Правоотношения по договору пожизненного содержания с иждивением характеризуются родовыми признаками договора ренты, а также видовыми – договора пожизненной ренты. Признаками, характерными для договора пожизненной ренты: срок, на который может устанавливаться рента, определяется периодом жизни получателя ренты, отсутствием

правопреемства и возможного наличия множественности лиц на стороне получателя ренты.

К характерным особенностям договора пожизненного содержания с иждивением следует отнести ограничение видов имущества, которое может передаваться под выплату ренты; целевое назначение ренты, форма и способ предоставления ренты.

Если по договору пожизненной ренты получатель ренты может рассчитывать только на получение ежемесячных денежных выплат, то по договору пожизненного содержания - на регулярно гарантированные содержание и уход. Законодатель предоставил право сторонам договора предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Существенное значение договора пожизненного содержания с иждивением выражается в том, что по данному договору получатель ренты, например, пожилой человек или инвалид, не имеющий возможности самостоятельно обеспечить себе нормальную жизнедеятельность, получает от плательщика ренты такую помощь, которая позволяет удовлетворять основные потребности получателя ренты, как то продукты питания, лекарственные средства, медицинская помощь и т.п.

Следует отметить, что плательщик ренты не обязан исполнять любую прихоть получателя ренты, как то приобретение предметов роскоши, оплата услуг в самых дорогих медицинских клиниках, оплата туристических путевок и т.п..

Удовлетворение потребности в питании подразумевает наличие необходимого рациона. Обеспечение получателя ренты медицинским обслуживанием может означать покупку лекарств, вызов врача на дом, организацию лечения в стационаре и т.п. Сторонами могут быть оговорены другие услуги, предоставляемые получателю ренты, необходимые для

обеспечения нормальной жизнедеятельности человека. Таким образом, заключая договор пожизненного содержания с иждивением, гражданин, передающий недвижимость по договору, использует свое правомочие собственника так, чтобы он или указанное им третье лицо обеспечивались до конца жизни средствами к существованию, жильём, питанием, лекарствами, а также другой необходимой помощью.

По исследуемому нами договору может передаваться не любое имущество, а только недвижимое. Еще одним отличием является минимальный размер ренты по договору пожизненной ренты в расчете на месяц и минимальная стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, для случаев, когда имущество под выплату ренты отчуждалось бесплатно. По договору пожизненного содержания с иждивением такой размер увеличен вдвое, по сравнению с минимальным размером по договору пожизненной ренты и постоянной ренты. Так, стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте РФ указанной величины - не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по РФ.

Следует отметить, что ранее объем содержания зависел не от прожиточного минимума, а от минимального размера оплаты труда. Эти изменения были следствием позиции Конституционного суда Российской Федерации выраженной в Постановлении Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. за № 11-П. Конституционный Суд РФ признал несоответствующими Конституции РФ ряд положений ч. 2 ст. 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда», предписывающих рассчитывать платежи по договору пожизненной ренты с 1

января 2001 г., исходя из базовой суммы, равной 100 руб. В определении Конституционного Суда РФ справедливо отмечено, что зачастую граждане распоряжаются своим имуществом подобным образом не столько ради получения

дохода как такового, сколько с целью сохранения уровня жизнеобеспечения [45]. Таким образом, законодатель, осознавая значимость договора пожизненного содержания с иждивением для пожилых, одиноких людей установил гарантии для защиты прав и законных интересов получателя ренты, по сравнению с договором пожизненной ренты.

Размер постоянной и пожизненной ренты, установленный на уровне величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения. Положения об индексации по исчислению платежей применимы и к договору пожизненного содержания с иждивением. Установление в ГК РФ данной нормы, применимой к обязательствам, вытекающим из рентных договоров, продиктована стремлением законодателя снизить до минимума опасность инфляционного риска получателя ренты по причитающимся ему рентным платежам.

В юридической литературе исследователи высказывают мнение об особом доверительном (фидуциарном) характере договора пожизненного содержания с иждивением. В частности, Сергеев А.П. отмечает, что особенности, присущие пожизненной ренте, характерны в наибольшей степени для пожизненного содержания с иждивением, что связано с доверительным (фидуциарным) характером возникающих при этом отношений [20, с. 316].

Отсутствие фидуциарности явно 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.

В целом, на основе проведенного исследования можно

охарактеризовать договор пожизненного содержания с иждивением как разновидность пожизненной ренты, ввиду отсутствия самостоятельных основополагающих признаков: возмездный, так как предусматривает встречное удовлетворение; алеаторный, так как размер рентных платежей в сумме может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, переданного под выплату ренты; длящийся, так как предполагает систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя.

1.2. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением

В ходе анализа юридической литературы по вопросу субъектного состава договора пожизненного содержания с иждивением, можно выявить различные позиции. Не вызывает сомнения, что получателем ренты как по договору пожизненной ренты, так и по договору пожизненного содержания с иждивением не может быть иной субъект гражданских прав, кроме гражданина. Обоснованием этому является то, что обязанность плательщика ренты, вытекающая из указанных договоров, прекращается смертью получателя ренты. К тому же, нуждаемость в предоставлении содержания в виде обеспечения жильем, питанием, одеждой и т.п. может возникнуть лишь у гражданина [44, с. 339].

М.И. Брагинский отмечал, что законодатель допускает к участию в качестве стороны в определенном типе (виде) договоров только граждан. Лишь гражданин может выступать получателем в договоре пожизненного содержания с иждивением или договоре пожизненной ренты, соответственно исключается участие в упомянутых договорах на определенной стороне юридических лиц, а равно и любых иных, кроме граждан, субъектов гражданского права [7, с. 188].

Сторонами договора ренты, как справедливо указывает Е.А. Суханов,

являются: получатель ренты (рентный кредитор) - лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренты), и плательщик ренты (рентный должник) - лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту) [52, с. 389].

Подобной же позиции придерживаются ряд других авторов, указывающих, что субъектами договора ренты являются: а) получатель ренты - лицо, которое передает другой стороне в собственность имущество; б) плательщик ренты - лицо, которое в обмен на переданное в собственность имущество обязуется периодически выплачивать получателю ренты денежную сумму либо предоставлять денежные средства на его содержание [44, с. 342].

Как указывает А.С. Пенькова, несмотря на то, что в законе и не установлено возрастных или иных ограничений в отношении получателей ренты, традиционно ими продолжают оставаться люди пожилые, тяжелобольные и одинокие [43, с. 145].

П.В. Крашенинников отмечает, что, несмотря на рисковый (алеаторный) характер договора пожизненного содержания с иждивением, его не стоит исключать из числа сделок, которые могут заключаться в отношении имущества лица, находящегося под опекой либо попечительством. Обосновывая эту позицию, данный автор указывает, что основанием заключения такого договора является выгода, которая должна быть определяется как доход, полученный несовершеннолетним, например, по договору пожизненного содержания с иждивением с учетом среднего возраста жизни в стране, будет значительно превышать тот доход, который бы этот гражданин получил при отчуждении имущества по договору купли-продажи [23, с. 518].

Заключение договора пожизненного содержания через представителя действительно не противоречит действующему законодательству, так как в

законе не установлен запрет на заключение договора пожизненного содержания с иждивением через представителей.

Однако представляется, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением с лицами, не достигшими пенсионного возраста, для плательщика ренты является крайне нецелесообразным. Потому как, опираясь на средний возраст жизни граждан в государстве, можно предположить приблизительный период времени, в течение которого плательщик ренты должен будет содержать гражданина, поэтому если речь идет о пожилом человеке, то это период времени может быть, например, три года или пять, восемь лет или иной срок. Другое дело, когда мы говорим о несовершеннолетнем гражданине, здесь срок может длиться десятилетиями.

К сделкам законных представителей по распоряжению имуществом опекаемого или подопечного применяются положения п. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ. При реализации органами опеки и попечительства функций по выдаче разрешений на заключение договора пожизненного содержания с иждивением следует руководствоваться не только формальным подходом, но и оценивать последствия данных решений, так как они порою могут иметь огромное судьбоносное последствие.

Если перед органом опеки и попечительства ставится вопрос о возможности заключения договора пожизненного содержания с иждивением при передаче по договору недвижимости, принадлежавшей несовершеннолетнему гражданину либо лицу, ограниченному в дееспособности, решение не может быть положительным ввиду его нецелесообразности.

В обоснование этого вывода можно привести следующее: при заключении договора пожизненного содержания с иждивением недвижимое имущество, будучи собственностью такого несовершеннолетнего гражданина, лица, ограниченного в дееспособности, выбывает из его собственности. Впоследствии, когда нуждаемость в предоставлении содержания отпадет ввиду достижения совершеннолетия гражданина или

отмены судом ограничения в дееспособности лица, ранее ограниченного в дееспособности, гражданин сможет распоряжаться объектом недвижимости. В данной ситуации, можно говорить о недопустимости заключения договора пожизненного содержания с иждивением, по которому передается недвижимость принадлежавшая несовершеннолетнему гражданину. Обеспечение достойного уровня жизни таких лиц, например, удовлетворение бытовых в пище, одежде, медицинском уходе и т.п. осуществляется их законными представителями. Однако, сделанный вывод не исключает возможности заключения договора пожизненного содержания с иждивением в пользу такого гражданина, например, родственником, который передает свою недвижимость по договору пожизненного содержания с иждивением с целью получения несовершеннолетним дополнительного ухода и обеспечения.

Что же касается лиц с глубокой умственной отсталостью, страдающих идиотией, шизофренией, другой патологией, которую невозможно вылечить, и при этом больной не может быть адаптирован к социальной среде, полагаем, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением представляется, возможно, тяжелым бременем для гражданина, который желает содержать лицо, страдающее подобными заболеваниями. В данной ситуации ярко выражен признак алеаторности такого договора.

ГК РФ предусматривает, что над совершеннолетним дееспособным гражданином, который по состоянию здоровья не способен самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, может быть установлен патронаж. Если опека и попечительство как особые социально-правовые функции осуществляются как над имуществом подопечного, так и над его личностью, то задачей патронажа является обеспечение имущественных прав дееспособного гражданина путем совершения юридически значимых действий на основании договоров поручения или доверительного управления имуществом. Конечно же,

патронаж не совпадает с социальным обслуживанием граждан, поскольку не состоит в совершении фактических действий, например, таких как организация питания, покупка лекарственных средств и других действий, направленных на поддержание здоровья лица. Основные задачи патронажа - обеспечение имущественных прав дееспособного гражданина путем совершения, как правило, юридических действий, допустим, сдача в найм либо в аренду недвижимого имущества принадлежавшего дееспособному совершеннолетнему гражданину, с целью получения дохода, который может быть направлен на его содержание. Поскольку отношения патронажа устанавливаются с полностью дееспособным лицом, все вопросы, связанные с осуществлением его имущественных прав, решаются только с его согласия [29, с. 225].

По мнению О.В. Никитиной, договор пожизненной ренты может быть вполне удобным между родственниками или иными близкими людьми, не состоящими в родственных связях, при условии доверительных отношений друг с другом, но эти лица не должны быть связаны алиментными обязательствами по содержанию друг друга, в противном случае это может привести к дополнительным судебным искам [32, с. 259].

Круг лиц, обязанных уплачивать алименты, и лиц, имеющих право требовать их уплаты, определен семейным законодательством. Их можно разделить на две группы. К первой группе относятся лица, которые должны уплачивать алименты в первую очередь: а) родители, обязаны содержать своих несовершеннолетних и нетрудоспособных совершеннолетних детей; б) трудоспособные совершеннолетние дети, обязаны содержать своих нетрудоспособных нуждающихся в помощи родителей; в) супруги и бывшие супруги, обязаны уплачивать алименты на содержание друг друга (при определенных ограничениях, установленных законом, например, в случае непродолжительности пребывания супругов в браке или др. случаях установленных СК РФ. Ко второй группе лиц, обязанных уплачивать алименты во вторую очередь по отношению к алиментным обязанностям

первой очереди относятся, другие члены семьи, являющиеся более дальними родственниками: а) братья и сестры, обязанные уплачивать алименты своим несовершеннолетним нуждающимся братьям и сестрам и обладающие для этого необходимыми средствами; б) бабушка и дедушка, обязанные выплачивать средства на содержание своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным нуждающимся в помощи внукам и обладающие необходимыми для этого средствами; в) трудоспособные совершеннолетние внуки, обязанные уплачивать алименты своим нетрудоспособным нуждающимся в помощи бабушке и дедушке и обладающие необходимыми для этого средствами. Сюда же ко второй группе относятся лица, вообще не связанные родственными, а также брачными отношениями: а) трудоспособные совершеннолетние воспитанники, обязанные уплачивать алименты нетрудоспособным нуждающимся лицам, осуществлявшим их фактическое воспитание и содержание; б) трудоспособные совершеннолетние падчерицы и пасынки, обязанные содержать нетрудоспособных нуждающихся в помощи отчима и мачеху, воспитывавших и содержавших их, и обладающие необходимыми для этого средствами.

Судебная практика также допускает возможность заключить договор пожизненного содержания с иждивением с лицами, являющимися родственниками. Так, например, в Апелляционном определении Московского городского суда от 20 мая 2014 г. по делу № 33-14589 указано, что родственные отношения между сторонами договора пожизненного содержания с иждивением препятствием к его заключению не являются, более того, характер и содержание взаимных прав и обязанностей рентополучателя и рентоплательщика предполагают особенные, доверительные отношения [5].

Заключение договора пожизненного содержания с иждивением с лицом, который в силу закона обязан содержать своего нетрудоспособного родственника, недопустимо. Брать на себя заботу о нуждающемся члене

семьи, оказывая ему материальную помощь и уход, обязаны в первую очередь близкие родные люди, причем, без заключения договора пожизненного содержания с нуждающимся в помощи родственником. Однако, вполне возможно, когда в силу объективных причин, трудоспособные члены семьи, не могут ухаживать за близким человеком. В данной ситуации, вполне приемлемым решением вопроса может послужить заключение договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица, т.е. когда лицо обязанное содержать своего родственника, передаст свою недвижимость по такому договору при условии пожизненного содержания нуждающегося в помощи члена семьи.

Если договор пожизненного содержания с иждивением заключается, например, от имени недееспособного гражданина его опекуном, последний становится участником договора. Им осуществляется доверительное управление имуществом подопечного в целях получения средств на его содержание. Он исполняет некоторые договорные обязанности, например, он обязан передать недвижимое имущество по договору пожизненного содержания с иждивением свободным от прав третьих лиц, при имеющихся ограничениях (обременения), недостатках недвижимости предупредить нового собственника имущества.

В отношении представителя по доверенности, следует отметить, что для предотвращения в дальнейшем споров в тексте доверенности на заключение договора пожизненного содержания с иждивением необходимо подробное описание полномочий представителя, описание условий, на которых предполагается заключать договор.

По поводу заключения договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица, М.И Брагинский отмечает, что следует разграничивать третьих лиц, выступающих от собственного имени и от имени стороны в договоре, исходя из критерия поставленной сторонами цели. По его мнению, это позволяет выделить, прежде всего, случаи, в

которых участие третьего лица составляет цель соответствующего правоотношения [7, с. 191].

Третье лицо вправе выразить свою волю относительно участия в договоре только после заключения договора между собственником имущества и плательщиком ренты. Право третьего лица производно от права кредитора (собственника имущества).

Таким образом, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, по которому иждивение предоставляется в пользу третьего лица, собственник недвижимости, переданной по договору, выступает от своего имени, а третье лицо не участвует в договоре ни лично, ни через представителя. Другими словами, третье лицо стороной договора пожизненного содержания с иждивением не является. Выразить свое желание на участие в договоре третье лицом может, но лишь после того, как будет заключен договор между собственником недвижимости и лицом, которое обязалось по этому договору предоставлять содержание такому лицу.

Когда по договору плательщик принимает на себя обязательство по пожизненному содержанию с иждивением нескольких лиц, возникает множественность лиц на стороне получателя, тем самым возникает обязательство со множественностью лиц на стороне кредитора. При этом их доли в праве на содержание считаются равными, если иное не предусмотрено договором, в соответствии с диспозитивными правилами п. 2 ст. 596 ГК РФ. В случае смерти одного из получателей его доля приращивается к долям других, если договор прямо не исключает это.

Со смертью получателя ренты обязанность плательщика по выплате ренты прекращается, однако лицо, по отношению к которому умерший являлся кормильцем (несовершеннолетние сын или дочь, нетрудоспособный супруг или другие лица, перечисленные в ст. 1088 ГК РФ), приобретает право требовать возмещение вреда с того, кто признан ответственным за смерть получателя ренты, равной по размеру сумме ренты.

Таким образом, мы пришли к выводу, что основными субъектами договора являются получатель ренты и плательщик ренты. На стороне получателя пожизненного содержания с иждивением не может быть иной субъект гражданских прав, кроме гражданина, причем независимо от возраста, состояния здоровья или от объема дееспособности.

В отношении плательщика по исследуемому нами договору напрямую в законе ограничения не содержится. Так, на стороне плательщика ренты по договору пожизненного содержания с иждивением могут являться как граждане, так и коммерческие или некоммерческие организации.

Субъектный состав договора пожизненного содержания с иждивением не ограничен только сторонами договора. Заключение договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица создаёт юридическую возможность материального обеспечения не только самого собственника недвижимости, но и тех лиц, в отношении которых он считает себя обязанным их материально обеспечивать. При заключении договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица это третье лицо является выгодоприобретателем, но не стороной указанного договора.

1.3. Форма и порядок заключения договора пожизненного содержания с иждивением

Положение ст. ст. 584 ГК РФ указывает, что договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. Причем это требование установлено для всех рентных договоров, независимо от видов имущества, которое передается под выплату ренты. Соответственно, договор пожизненного содержания с иждивением заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. При нарушении этого требования договор является ничтожным.

В п. 1 ст. 163 ГК РФ содержится положение, определяющее, что нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в

том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом, имеющим право совершать такое нотариальное действие в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Порядок совершения нотариальных действий регулируется Основами законодательства о нотариате, а также иными нормативно-правовыми актами, определяющими порядок совершения нотариальных действий, поэтому нотариальное производство — это юридически регламентированная деятельность, включающая в себя определенные стадии, образующие в совокупности единое процессуальное целое.

При решении нотариусом вопроса о возбуждении нотариального производства, возможности совершения определенного нотариального действия, он устанавливает фактические обстоятельства, определяющие его компетенцию, устанавливает личность лица, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяет дееспособность граждан, правоспособность юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия, а также полномочий представителей, язык нотариального делопроизводства и т.п.

Например, если к нотариусу обратились с просьбой удостоверить договор пожизненного содержания с иждивением, то ещё на этапе возбуждения нотариального производства нотариус, помимо проверки дееспособности, полномочий лиц, обратившихся за удостоверением договора, выясняет истинные намерения лиц, желающих заключить договор, согласованность существенных условий договора, разъясняя им о правовых последствиях договора и т.п.

При подготовке к удостоверению договора нотариусом определяется круг юридических фактов, установление которых необходимо для совершения нотариального действия, например, проверяется факт нахождения имущества в собственности лица, отчуждающего его, наличие ограничений (обременений) права, постановка на государственный

кадастровый учет недвижимого имущества. Эта проверка осуществляется нотариусом

в пределах тех полномочий, которые установлены законом [27, с. 102].

В силу положения ст. 47.1 Основ законодательства РФ о нотариате [42], сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, из Государственного кадастра недвижимости запрашиваются нотариусом самостоятельно. Например, нотариус запрашивает выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект недвижимости, кадастровый паспорт помещения, справку о кадастровой стоимости и т.п.

К сожалению, у нотариуса отсутствует возможность запрашивать медицинские учреждения по вопросу психического состояния лица, обратившегося к нему за совершением нотариального действия. К тому же нотариус не обладает специальными знаниями и методиками для определения психического состояния гражданина. Проверить дееспособность такого лица нотариусу возможно лишь путем проверки документа, удостоверяющего личность, что позволяет выяснить возраст достижения совершеннолетия, а также путём беседы, задавая вопросы, анализируя поведение гражданина и ответы на поставленные вопросы. Если у нотариуса возникли сомнения относительно психического состояния лица, обратившего к нему за удостоверением сделки, то посредством формирования запроса в Единой информационной системе нотариата, нотариус имеет возможность запросить в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сведения об ограничении дееспособности гражданина

или о признании его недееспособным [25, с. 126].

Нотариус проверяет, затрагиваются ли интересы и права других лиц при заключении. Например, проживают ли в жилом помещении, отчуждаемом по договору пожизненного содержания с иждивением, лица, находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника

данного жилого помещения, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, требуется ли получение согласия супруга и др.

Относительно вопроса о получении согласия супруга на заключение договора пожизненного содержания с иждивением, следует отметить, что в соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ, для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Таким образом, получение согласия супруга требуется не только лицу, отчуждающему недвижимость по договору пожизненного содержания с иждивением, но и плательщику ренты.

В нотариальной практике встречаются случаи, когда нотариус принимает заявление об отсутствии супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое в период брака имущество. При этом, заявления принимаются нотариусами от лиц, брак которых к моменту отчуждения имущества расторгнут, особенно если с момента расторжения брака прошло продолжительное время. Вместе с тем, это существенно нарушает право собственности бывшего супруга [25, с. 128].

На данном этапе происходит установление юридических фактов, совокупность которых определяет возможность совершения нотариального действия. Нотариус перед удостоверением договора собирает и исследует необходимые доказательства, оценивая их в рамках нотариального производства.

Если возникла необходимость, нотариус вправе отложить либо приостановить нотариальное производство. Статья 41 Основ законодательства РФ о нотариате регламентирует процедуры отложения и приостановления совершения нотариального действия, а также перечень оснований для отложения или приостановления нотариального действия,

который

не является исчерпывающим.

При наличии оснований, указанных в ч. 1 ст. 48 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус отказывает в совершении нотариального действия. Так, если совершение такого действия противоречит закону, действие подлежит совершению другим нотариусом. Следует указать, что перечень оснований, по которым нотариус отказывает в совершении нотариального действия, носит закрытый характер.

Следовательно, отказ в совершении нотариального действия по любому из иных оснований будет являться незаконным

Независимо от того, на каком этапе формирования волевого решения стороны сделки обращаются к нотариусу, он обязан разъяснить им права и обязанности, предупредить о последствиях совершаемых нотариальных действий. Перед тем как удостоверить договор нотариус ещё раз проверяет намерения сторон, разъясняет им правовые последствия договора, проверяет, действительно ли все существенные условия сторонами согласованы и т.п.

Если же нотариусом установлены все фактические и юридические обстоятельства, не препятствующие заключению договора пожизненного содержания с иждивением, и отсутствуют основания для отказа в совершении данного нотариального действия, нотариус приступает к процедуре удостоверения договора.

Все действия нотариуса и участников нотариального производства при совершении конкретного нотариального действия фиксируются как в тексте самой сделки или иного документа, в реестре нотариальных действий, так и в иных документах, остающихся в делах нотариуса (заявлениях участников нотариального производства). Нотариальная форма договора предусматривает наличие удостоверительной надписи на договоре.

Как и другие договоры, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению, договор пожизненного содержания с иждивением считается

заключенным с момента его нотариального удостоверения. В силу п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и иные вещные права на недвижимость ограничение (обременение) (сервитут, аренда, рента и др.), переход прав, и прекращение прав подлежат государственной регистрации.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать следующие выводы: договор пожизненного содержания подлежит нотариальному удостоверению, соответственно заключается в письменной форме. Форма договора имеет важное юридическое значение: для условия действительности; для ее содержания; для доказывания прав и обязанностей сторон; для определения момента заключения договора и соответственно для возникновения прав и обязанностей сторон; для определения момента возникновения права на вещь.

Нотариальное удостоверение договора осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. При удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением должны соблюдаться как общие правила нотариального производства (установление личности, проверка правоспособности и дееспособности участников сделки, место совершения нотариального действия, требования к документам, представленным для совершения нотариального действия), так и проверка законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение и т.п. Поэтому, можно считать вполне оправданным повышенные требования законодателя к форме рентных договоров, в том числе и договора пожизненного содержания с иждивением.

Глава 2. Существенные условия и содержание договора пожизненного содержания с иждивением

2.1. Существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением

Действующее законодательство в ч. 1 ст. 432 ГК РФ закрепляет, что существенными являются: условия о предмете договора; условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида; все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Вопрос о предмете договора изучался еще дореволюционными исследователями, но его общепризнанное понятие до сих пор отсутствует. В юридической литературе вопрос о том, что же является предметом договора, является дискуссионным, однако не требует доказательств то, что предмет договора является одним из существенных условий договора, без согласования которого договор не может считаться заключенным [15, с. 127].

В вопросе об имуществе, которое может быть передано под выплату ренты, следует обратиться к положению ст. 601 ГК РФ, которое закрепляет: «получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость...». Как видно, перечень объектов недвижимого имущества, которые могут передаваться по исследуемому договору, открыт. В юридической литературе есть мнение, что по исследуемому нами договору, исходя из принципа свободы договора, возможна также передача движимого имущества, если оно представляет большую ценность.

Положение ст. 130 ГК РФ указывает, какие объекты являются недвижимым имуществом: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания,

сооружения, объекты незавершенного строительства. Положение названной статьи относит к недвижимости, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и иные объекты, отнесенные законом к недвижимым, в частности, предприятие.

Следует учитывать, что гражданского законодательства о том, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Соответственно такие объекты не могут быть переданы по договору пожизненного содержания с иждивением.

В вопросе определения объектов недвижимого имущества, которые могут передаваться по исследуемому договору, следует уделить большее внимание жилым помещениям, ввиду того, что именно в отношении таких объектов заключаются договор пожизненного содержания с иждивением. Согласно ч. 1 и 2 ст. 15 ЖК РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое как объект жилищных прав пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям ст. 16 ЖК РФ отнесены: жилой дом, квартира, часть жилого дома, часть квартиры, комната.

Что касается вопроса о том, можно ли по договору пожизненного содержания с иждивением передать долю в праве собственности на недвижимое имущество, в настоящее время нет единообразного подхода к решению данного вопроса. Некоторые авторы полагают, что это возможно, ввиду того, что на долю в праве собственности на объект недвижимого имущества, распространяется правовой режим недвижимости. Кроме того, преимущественное право покупки не применяется при заключении договора

пожизненного содержания с иждивением, следовательно, судебная практика допускает передачу по договору пожизненного содержания с иждивением доли в праве собственности на недвижимое имущество [15, с. 129].

Доля в праве собственности на недвижимое имущество, не может быть передана по исследуемому нами договору, ввиду того, что положением ст. 601 ГК РФ предусмотрена передача только недвижимой вещи, а не имущественного права.

По договору пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты, получив в собственность объект недвижимости, обязан в полном соответствии с условиями договора осуществлять предоставление содержания получателю ренты. Согласно положению п. 1 ст. 602 ГК РФ, обязанность плательщика ренты может включать пожизненное обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья получателя ренты, то и уход за ним. Договором может быть предусмотрена также оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Содержащийся в вышеуказанной статье перечень потребностей получателя ренты носит открытый характер, он может быть, как увеличен, так и уменьшен. Например, в договор пожизненного содержания с иждивением достаточно часто включается условие об обеспечении получателя ренты медикаментами, необходимой помощью по хозяйству, о выполнении каких-либо работ в его интересах и др.

Положение указанной статьи не закрепляет право проживания получателя ренты в жилом помещении, переданном им по договору. Выявлено, что в рамках доктринального толкования проблема часто разрешается признанием за получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением вещного права - права проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу.

Необходимо законодательно закрепить право получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, проживать в жилом помещении, переданном по договору, либо в ином жилом помещении,

которое должно быть предоставлено плательщиком ренты, в том числе в случае повреждения жилья или иных обстоятельств, препятствующих нормальному проживанию. Вполне допустимо, если стороны согласуют условие о предоставлении получателю ренты иного жилья, отвечающего установленным требованиям. Следует отметить, что положение ст. 34 ЖК РФ устанавливает юридические гарантии пользования жилыми помещениями гражданами, которые в них проживают на основании договора пожизненного содержания с иждивением наравне с собственником данного жилого помещения.

Вполне возможно, что потребность получателя ренты в определённом виде содержания может измениться в зависимости от состояния здоровья получателя ренты. Например, сначала получатель нуждается в удовлетворении потребности в одежде, питании и т.п., однако ввиду перенесённой операции потребность может заключаться в предоставлении лекарственных средств, в помощи в приёме пищи, в уходе и т.п. Понятно, что при заключении договора наперед неизвестно, какой конкретный вид содержания может потребоваться получателю ренты. Поэтому, законодатель предусмотрел в ст. 603 ГК РФ, что стороны вправе предусмотреть в договоре возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре периодическими выплатами в течение жизни гражданина определенных денежных сумм.

Положение ст. 603 ГК РФ не содержит требования об обязательном согласии получателя ренты на замену предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей в деньгах. В связи с этим, возможно возникновение спора, если плательщик ренты по своему усмотрению изменит содержание в натуре, перечислением содержания в денежной сумме. По этому вопросу судебная практика основывается на том, что замена содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей без доказанного волеизъявления на эту замену получателя ренты является существенным нарушением условий договора пожизненной ренты

на условиях содержания с иждивением [12, с. 39].

В силу прямого указания в законе, существенным условием договора пожизненного содержания с иждивением является стоимость всего объема содержания с иждивением. Под ним понимается качественное и количественное выражение предоставляемого содержания за определенный в договоре период. Так, в договоре пожизненного содержания с иждивением целесообразно указать виды содержания и сроки его предоставления. Например: покупка продуктов питания - три раза в неделю; приготовление пищи – один раз в день; уборка жилого помещения – один раз в неделю, текущий ремонт жилого помещения – один раз в год и т.п.

В какой бы форме ни предоставлялось содержание, оно должно быть выражено в договоре в определенной сумме денег, эквивалентной по стоимости общему объему содержания. При этом стоимость услуг и выполнение работ и т.п. должно быть оценено разумно и соразмерно аналогичной услуге на рынке.

Стороны при заключении договора пожизненного содержания с иждивением должны согласовать период времени, за который будет произведена стоимостная оценка объема, предоставляемого получателю содержания в месяц. На этот срок должно рассчитываться стоимость товаров и услуг, необходимых гражданину. Иные сроки выплат стороны могут установить в договоре, но при этом не должны нарушаться интересы получателя ренты.

Условие о сроках предоставления содержания, стоимость всего объема содержания, стоимость общего объема содержания – является также существенными условиями исследуемого нами договора. При этом, в общий объем содержания должно включаться стоимость продуктов питания, лекарственных препаратов, медицинского обслуживания и иных товаров, необходимых получателю ренты.

ГК РФ допускает возможность отчуждения плательщиком ренты имущества, полученного под выплату ренты. При этом, положение ст. 586 ГК

РФ закрепляет императивное правило о том, что рента обременяет недвижимое имущество, переданное по договору.

Следовательно, при отчуждении такого имущества плательщиком ренты другому лицу, последний принимает на себя обязательство по выплате ренты.

Если в ст. 586 ГК РФ содержится правило, что рента обременяет недвижимость переданную по договору, то положение п. 1 ст. 587 ГК РФ устанавливает способы обеспечения выплаты ренты в зависимости от того какое имущество движимое или недвижимое передается под выплату ренты. Если передается движимое имущество, обязательным условием договора является установление обязанности плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязанностей. При этом, обеспечением исполнения обязательства в данном случае производиться либо неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и др. способами, либо путем страхования в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

Иная ситуация, когда под выплату ренты передается недвижимое имущество. В этом случае закон не предоставляет права выбора в способе обеспечения обязательства, а прямо указывает, что при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Положения об обременении рентой недвижимого имущества и о предоставлении получателю ренты права залога распространяются на договор пожизненного содержания с иждивением. В данном случае, речь идет о возникновении залога в силу закона.

Подводя итог, можно сказать, что под предметом договора пожизненного содержания с иждивением следует понимать как передаваемый по договору в собственность плательщика ренты объект недвижимости, например, квартира, жилой дом, изолированное жилое или

нежилое помещение, земельный участок, здание и др., так и рента, в той форме, в какой она предусмотрена соглашением сторон.

Таким образом, к существенным условиям договора пожизненного содержания с иждивением относятся как предмет договора, стоимость общего объема содержания, перечень необходимых получателю услуг, которые будут предоставляться плательщиком ренты, их стоимостная оценка, перечень необходимых продуктов, лекарств, конкретизация периодов исполнения, а также другие условия, являющиеся необходимыми для заключения договора. Мы также пришли к выводу о целесообразности включения в договор положения о возможной в будущем замене предоставления натурального содержания денежными платежами либо наоборот отсутствие возможности таковой замены. Если стороны пришли к соглашению о частичной оплате ренты денежными средствами необходимо отражать в тексте договора размер рентных платежей, порядок их оплаты.

2.2. Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением

Анализ прав и обязанностей сторон договора пожизненного содержания с иждивением имеет смысл начать с прав плательщика ренты. Важным является право плательщика ренты, по распоряжению переданного ему в соответствии с договором пожизненного содержания с иждивением недвижимого имущества. Как следует из ст. 604 ГК РФ, плательщик ренты вправе отчуждать жилое помещение (в том числе продавать, или дарить его), сдавать его в аренду (наем), а также передавать жилое помещение в залог или обременять его иным законным способом.

Следует подчеркнуть, что все перечисленные действия плательщик ренты вправе совершать только с предварительного согласия получателя ренты, при этом не имеет значения, пользуется ли данным жилым помещением получатель ренты или нет, а также то, зарегистрирован ли он в

указанном помещении в качестве постоянного (временного) жильца.

Также, следует учесть тот факт, что право собственности плательщика ренты является ограниченным, поскольку объем правомочий у сторон практически совпадают.

Граждане, проживающие в жилом помещении, переданном под выплату ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, пользуются им на условиях, предусмотренных ст. 33 ЖК РФ.

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 (ст. 604 ГК РФ). Также, в его обязанность входит содержать данное имущество в надлежащем качестве.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата переданного недвижимого имущества либо выплаты ему выкупной цены на условиях и по правилам о выкупе постоянной ренты. При этом, плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. Это правило действует независимо от передачи имущества под выплату ренты за плату или бесплатно. В целях обеспечения защиты интереса получателя на плательщика ренты возложена обязанность принимать необходимые меры для того, чтобы не приводило к снижению стоимости имущества.

Так, истец Данилина Л.Н. обратилась в суд с иском к Данилину Е.А. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением. В обоснование исковых требований указала, что между Данилиной Л.Н. и Данилиным Е.А. был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым истец передала ответчику квартиру.

Согласно условиям договора Данилин обязан пожизненно полностью содержать истца, т.е. Данилину, обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного

материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Данилина утверждала, что Данилин свои обязанности по договору не выполняет с момента заключения данного соглашения.

Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Данилиной Л. Н. и Данилиным Е. А., удостоверенный нотариусом Серпуховского нотариального округа Московской области Ф. Суд обязал ответчика возвратить в собственность Данилиной Л. Н. переданную по договору пожизненного содержания с иждивением квартиру [50].

Следует обратить внимание на то, что именно на исполнение услуг возложена обязанность, в частности обеспечение питанием, одеждой, уходом приобретение необходимых лекарств и др.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Периодичность представления содержания законом не оговаривается в той мере, в которой требуется, так как, решение вопроса зависит все же от характера услуг, которые предоставляются. В том случае, если речь об обеспечении потребностей иждивенца в жилище, питании, уходе, то рекомендуется исходить от того, что следует обеспечить нормальными естественными потребностями человека, при условии, что стороны данные вопросы оговаривали в договоре.

Как правило, обязанностью плательщика может быть оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. Однако, весьма проблематично на практике исполняется данная обязанность, поскольку получатели ренты обычно не имеют родственников [60, с. 109].

При жизни иждивенца обязательство может быть прекращено соглашением сторон, новацией, прощением долга и т.п. Только при наличии существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты получатель имеет право на односторонний отказ от обязательства, возврата недвижимости, выплаты ему выкупной цены. Плательщик ренты не вправе

требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (п. 2 ст. 605 ГК РФ).

В случае требования расторжения договора, получатель ренты имеет право указывать причину, например: не предоставление медицинских услуг, но только в том случае, если данная обязанность была предусмотрена договором.

Пожизненная рента может быть установлена в пользу нескольких граждан, их доли в праве на получение ренты считаются (по умолчанию) равными. В случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты.

Существенным условием договора, предусматривающего передачу под выплату ренты движимого имущества, является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

В § 3 гл. 33 ГК РФ, посвященном регулированию договора пожизненной ренты, наряду с общими правами получателя ренты, указывается также право получателя в случае существенного нарушения договора плательщиком ренты требовать: расторжения договора и возмещения убытков либо выкупа ренты (при этом выкуп производится по правилам ст. 594 ГК РФ). Выкуп согласовывается сторонами договора. Если согласованная цена не была установлена сторонами, то в таком случае применяют правила, в которых говорится о том, было ли данное имущество оплачено или нет.

При выкупе ренты в том случае, если имущество было передано бесплатно, получатель ренты имеет право потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты (п. 2 ст. 599 ГК РФ). Указанное право необходимо, поскольку является дополнительной гарантией получателя пожизненной ренты. Получатель по договору

постоянной ренты не имеет такого права.

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Риск случайной гибели (повреждения) переданного имущества в договоре ренты рассматривается с точки зрения того, прекращаются или продолжают обязанности плательщика ренты по договору.

Риск случайной гибели (повреждения) имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты. При пожизненной ренте плательщик несет указанный риск независимо от способа отчуждения имущества, переданного под выплату ренты.

Договор ренты является реальным, поэтому права и обязанности возникают с момента передачи имущества, принадлежащего получателю ренты, в собственность плательщику ренты. Следовательно, плательщик ренты лишен возможности истребовать имущество от получателя ренты.

Плательщик ренты является собственником имущества, переданного ему под выплату ренты. Однако его права по отчуждению и обременению имущества, переданного ему по договору пожизненного содержания с иждивением, ограничены и могут быть реализованы только с предварительного согласия получателя ренты.

Договором пожизненного содержания с иждивением должна быть предусмотрена обязанность плательщика ренты по поддержанию (не снижению) первоначальной стоимости переданного ему жилого помещения. На практике это означает, что плательщик ренты, наряду с расходами, предназначенными на содержание получателя ренты, должен быть готов и к несению соответствующих расходов по содержанию жилого помещения, его ремонту и т.п. Условие о страховании в пользу получателя ренты риска

ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по обеспечению первоначальной стоимости жилого помещения включается в договор по соглашению сторон.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты в размере, предусмотренном договором пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии этого условия в договоре - в размере не менее предусмотренного ст. 395 ГК РФ. В случае существенного нарушения плательщиком ренты своих обязательств по договору, получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены указанного имущества, при этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации за расходы, понесенные им в связи с содержанием получателя ренты в период действия договора.

Наличие существенного нарушения обязательства со стороны плательщика ренты дает право получателю ренты на односторонний отказ от рентного обязательства.

Так, истица Кочевенко И. М. обратилась в суд с иском, ссылаясь на то, что 7 августа 2015 г. между Пристенко И.В. и Кочевенко И.М. Был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, удостоверенный нотариусом.

По соглашению сторон пожизненное содержание с иждивением осуществляются: обеспечение жилищем путем сохранения права пожизненного безвозмездного проживания в отчуждаемой квартире; обеспечение питанием и одеждой, осуществление ухода по состоянию здоровья, приобретения лекарств, оказание различной бытовых услуг, оплата ритуальных услуг.

Согласно условиям договора, Пристенко И.В. обязан пожизненно полностью содержать истца, т.е. Кочевенко И.М обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в

размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Кочевенко И.М. утверждала, что Пристенко И.В. свои обязанности по договору не выполняет с момента заключения данного соглашения.

Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Пристенко И.В. и Кочевенко И.М., удостоверенный нотариусом.

Таким образом, в данном случае не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата квартиры в собственность. По решению суда договор был расторгнут [49].

Истец Николаева Т. И. обратилась с иском в суд, указав, что в период времени с 04.03.1954 года по 11.04.2014 года Николаева Т.И. состояла в зарегистрированном браке с Николаевым А.Д.

В период брака Николаева Т.И. и Николаев А.Д. на имя Николаева приватизировали целый деревянный и кирпичный жилой дом, общей площадью 48, 4 м.кв., в том числе жилой площадью 23,7 м. кв.

20 апреля 2010 года между Николаевой Т. И. и Николаевым А. Д., с одной стороны, и дочерью Нестецкене М., был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с которым истец передала ответчику жилой дом, общей площадью 48,4 м. кв., в том числе жилой площадью 23,7 м.кв.

Согласно условиям договора, Нестецкене М. обязана пожизненно полностью содержать истца, т.е. Николаеву Т.И. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство.

Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Николаева утверждала, что Нестецкене М. свои обязанности по договору нарушила после смерти Николаева А.Д. и не выполняла вовсе.

Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного

содержания с иждивением, между Николаевой Т.И. и Нестецкене М.. Суд обязал ответчика прекратить право собственности Нестецкене М. на жилой дом общей площадью 48. 4 кв.м., в том числе жилой площадью 23,7 кв.м. [48].

В данном примере не были соблюдены условия договора, что повлияло обращения истицы в суд с иском на расторжения данного договора и возврата жилого дома общей площадью 48,4 м.кв., в том числе жилой площадью 23,7 м.кв. в собственность. По решению суда договор был расторгнут.

Истец Царева Л.И. обратилась в суд с иском к Казак Н.А. о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, заключенного сторонами, прекращении права собственности ответчика на квартиру, с возвратом имущества в свое владение и распоряжение, прекращении права пользования жилым помещением.

Договор удостоверен нотариально, условия договора сторонами были разъяснены и понятны, также разъяснен порядок ее исполнения, что ни одной стороной в ходе судебного разбирательства не оспаривалось.

Согласно условиям договора Казак Н.А. обязан пожизненно полностью содержать истца Цареву Л. И., т.е. обеспечить её питанием, одеждой, уходом, приобретать необходимое для неё лекарство. Стоимость ежемесячного материального обеспечения, по договору, была определена в размере двух минимальных заработных плат, установленных законом. Царева А.Ф. утверждала, что Казак Н. А. свои обязанности по договору неоднократно нарушал. Кассовые чеки на покупку продуктов питания предложены на рассмотрение суда лишь за один месяц после заключения договора, следовательно установить факт постоянного приобретения продуктов питания и именно для Царевой Л. И., в отсутствие признания данных обстоятельств с другой стороны либо двусторонней фиксации данных по приобретаемым вещам и продуктам не представляется возможным, поскольку достаточности относимых доказательств в данном случае не

имеется.

Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Царевой Л. И. и Казак Н.А., удостоверенный нотариусом нотариального округа. Суд обязал ответчика прекратить право собственности на квартиру, право пользования жилым помещением прекратить [46].

Истица Короткова В.Е. обратилась в суд с иском, в котором просит расторгнуть договор ренты с условием пожизненного содержания с иждивением, заключенный между ней и Аносовой О.А.. прекращения права собственности Аносовой О.А. на земельный участок и жилой дом.

Согласно условиям договора, ответчик обязан осуществлять пожизненно полностью содержать истца, т.е. Коротков В.Е.: обеспечить питанием, одеждой, медикаментами, уходом, стоимость которых определена сторонами ежемесячно в размере не менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. Однако, ответчик свои обязательства по данному договору не исполняет.

Суд посчитал правильным расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, между Коротковой В.Е. и Аносовой О.А. Суд обязал ответчика прекратить право собственности на земельный участок и жилой дом. Признать за Коротковой В.Е. право собственности на земельный участок и жилой дом. Взыскать с Аносовой О.А. в пользу Коротковой В.Е. расходы по уплате государственной пошлины, расходы по уплате услуг представителя [47].

Данные примеры иллюстрируют одно из типичных нарушений, то есть невыполнение обязанностей с момента заключения договора частично или полностью.

В целом, обращает на себя внимание то, что многие проблемы договора пожизненной ренты связаны со сложностью человеческих характеров («человеческим фактором»). Достаточно распространенной ситуацией является следующая – получатель ренты исправно получает от

плательщика ренты, оговоренное в договоре содержание, а затем обращается в суд с заявлением, что плательщик ренты нарушает договор и ничего ему не платит. Распространена и иная ситуация, когда плательщик ренты прекращает исполнять свои обязанности по договору, мотивируя это тем, что получатель ренты отказывается от получения содержания, не допуская его в жилое помещение.

Обратимся к судебной практике, в приведенном примере судом первой инстанции рассматривается ситуация, похожая на указанные нами.

К.Т.И. обратилась в суд с иском к К.Т.В., просит расторгнуть договор ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением. В обоснование заявленных требований указывает, что она подписала с ответчиком К.Т.В. договор ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением.

Ответчица обязалась предоставить ей до конца жизни материальное обеспечение в натуре в виде жилища, питания, ухода, если этого требует состояние ее здоровья, оплаты ритуальных услуг, сохранив за ней право пожизненного бесплатного пользования указанной квартирой. Ответчица с ней не проживает, не общается, помощи по хозяйству, в покупке продуктов не оказывает. Ежемесячно по почте приходит почтовый перевод на сумму 1000 рублей от мужа ответчицы, который не является стороной по договору. Однако перевод указанной денежной суммы не может считаться исполнением договора, так как ответчица приняла на себя обязательство предоставлять ей содержание в натуре: в виде питания, одежды, ухода за ней по состоянию здоровья. Кроме того, в 2003 году после залива, расходы по ремонту понесла она. Однако по условиям договора такая обязанность была возложена на К.Т.В. Она пыталась урегулировать спор во внесудебном порядке, однако не смогла найти рентоплательщицу.

Ответчик К.Т.В. в судебном заседании возражала против удовлетворения иска о расторжении договора ренты, мотивируя тем, что истица всячески препятствует надлежащему исполнению условий договора, отказывается принимать продукты, не желает общаться с ней и ее семьей. В

связи с чем ей пришлось самостоятельно принять решение о направлении истице денежных средств взамен содержания в натуре. Об ухудшении состоянии здоровья К.Т.И., а также о наличии у нее инвалидности она узнала только из искового заявления. Сама истица к ней за помощью не обращалась, на ее предложение произвести замену электропроводки в квартире отказалась [51].

Существуют и иные проблемы исполнения договора пожизненной ренты, связанные, к примеру, с родственниками получателя ренты, которые не желают осуществлять уход за пожилым человеком (инвалидом), но зато желают наследовать его имущество.

Сложность договора пожизненного содержания с иждивением состоит в том, что пострадавшей стороной может быть не только плательщик, но и получатель ренты. Разрешение проблемы «человеческого фактора» состоит только в рекомендации добросовестно и разумно исполнять свои обязанности по договору, не выходить за пределы права в процессе исполнения обязанностей и реализации прав, реализовывать свои права и обязанности надлежащим образом.

В целом, можно сформулировать общий вывод о том, что проанализированные решения судов показали, что суды, в основном, придерживаются принципа защиты наиболее уязвимой стороны, т.е. получателя ренты.

Глава 3. Прекращение договора пожизненного содержания с иждивением и признание его недействительным

3.1. Основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением

Необходимо различать основания расторжения договора и прекращения обязательств. Основания прекращения обязательств существенно шире оснований расторжения договора. ГК РФ указывает, что обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором. Положения гл. 26 ГК РФ закрепляет перечень оснований прекращения обязательств. Так, обязательство прекращается при совпадении должника и кредитора в одном лице, в результате смерти должника или кредитора. Обязательства прекращаются исполнением, при отступном, новацией и др. Кроме того обязательство может быть прекращено также и по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами или договором.

В юридической литературе часто обсуждается вопрос о возможности прекращения обязательства по содержанию иждивенца такими способами как новация (ст. 414 ГК РФ), отступное (ст. 409 ГК РФ) и др. [58, с. 11]

В юридической литературе отмечается существование практики применения к договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением общих норм о прекращении обязательства новацией. Например, когда получателю ренты выгодно продать объект недвижимого имущества. Для этого достаточно оформить новацию рентных обязательств, заменив их обязательством выкупа за согласованную сторонами цену [27, с. 102].

При таком способе прекращения обязательства, как новация, вместо прекратившего обязательства возникает иное обязательство. Непременное требование к новации - сохранение субъектного состава обязательства.

Новацию следует отличать от замены пожизненного содержания периодическими платежами, так как новация, представляет собой основание прекращения обязательства, и не превращает пожизненное содержание с иждивением в пожизненную ренту. К тому же, возможность замены пожизненного содержания с иждивением регулируется нормами, посвященными договору пожизненного содержания с иждивением.

Следующим способом, которым возможно прекращение обязательства по пожизненному содержанию с иждивением называют предоставление отступного, то есть предоставлением денежных средств или передачей иного имущества.

Некоторые авторы указывают, на возможность использования отступного при прекращении договора ренты с пожизненным содержанием [22, с. 73]. Вместе с тем, эта позиция не является верной, так как получатель ренты по исследуемому нами договору заинтересован в реальном получении исполнения в натуре.

При отступном, как способе прекращения обязательства, первоначальное обязательство сохраняется, а изменяется лишь предмет исполнения. Невозможно прекращение рентного обязательства путем получения отступного или новации первоначального обязательства, так как в силу императивных норм, закрепленных в ст. 409 и п. 1 ст. 414 ГК РФ, эти явления по правовой природе относятся к договорам.

В отношении способа прекращения обязательства зачетом, законом прямо установлен запрет на то, что зачетом не могут быть прекращены обязательства по выплате пожизненного содержания с иждивением (ст. 411 ГК РФ).

Правильной является позиция авторов, указывающих, что обязательство по выплате ренты не может быть прекращено также новацией или отступным, исполнением обязательства, прощением долга [28, с. 68].

Положение п. 1 ст. 605 ГК РФ напрямую закрепляет, что обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя

ренты. Таким образом, обязательство плательщика прекращается по объективной причине - смерть получателя ренты, то есть наступление срока, которым оговорен момент прекращения договора. В этой связи следует обратить внимание на то, что требования о расторжении договора не могут быть предъявлены после смерти получателя ренты.

Однако, смерть плательщика ренты не прекращает обязательство по содержанию получателя, так как обязательство по выплате ренты не связано с личностью должника, а должно переходить к наследникам в порядке правопреемства.

Закон ничего не говорит о последствиях, если плательщик ренты признан безвестно отсутствующим. Это следующие факты: отсутствие в месте жительства гражданина сведений о месте его пребывания; установление обстоятельства, что с момента, когда о гражданине были получены последние сведения, прошло не менее года.

Безвестное отсутствие гражданина напрямую затрагивает интересы как родственников, иных заинтересованных лиц, лиц, связанных с безвестно отсутствующим гражданином договорными обязательствами, например, получателя ренты.

Положение ст. 43 ГК РФ закрепляет основные правовые последствия признания гражданина безвестно отсутствующим. Так, имущество, нуждающееся в постоянном управлении, передается в доверительное управление физическому или юридическому лицу, определенному органом опеки и попечительства. Из этого имущества выделяется содержание гражданам, которых безвестно отсутствующий обязан содержать, погашаются имеющейся задолженности по другим обязательствам, указанным в ГК РФ.

Однако, может возникнуть ситуация, при которой средств на содержание получателя ренты будет недостаточно. Поэтому предлагаем в качестве последствий признания гражданина безвестно отсутствующим закрепить в ст. 605 ГК РФ прекращение договора пожизненного содержания

с иждивением. В случае отмены судом решения о признании гражданина безвестно отсутствующим договор пожизненного содержания с иждивением может быть возобновлен.

Другая ситуация может возникнуть когда признан безвестно отсутствующим не плательщик ренты, а её получатель. В такой ситуации нотариус может оказать содействие плательщику ренты, который может принять в депозит причитающиеся стороне денежные суммы. С даты передачи плательщиком ренты денежных средств в депозит нотариуса первый считается исполнившим свое обязательство надлежащим образом.

Согласно ст. 1112 ГК РФ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Следовательно, если наследник принял наследство в установленный законом срок, ему будут принадлежать права и обязанности, которые вытекают из рентных правоотношений в соответствии с договором и законом.

Расторжение договора направлено на прекращение действия сделки, лежащей в основании договорного обязательства, и представляет собой способ прекращения обязательств, реализующийся посредством совершения сделок, перечисленных в ст. 450 ГК РФ.

Применительно к отдельным правоотношениям, законодателем могут быть установлены специальные правила, для изменения или расторжения договора. Как и любой гражданско-правовой договор, договор пожизненного содержания с иждивением может быть расторгнут по соглашению сторон.

Расторжение договора - это один из видов досрочного прекращения договорного обязательства. В соответствии с принципом свободы договора п. 1 ст. 450 ГК РФ предоставляет сторонам договора возможность изменить заключенный ранее договор либо договориться о его расторжении, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. Это общее правило, определяющее возможность изменения и расторжения договора.

По общему правилу, возможность расторжения договора по

соглашению сторон, может быть ограничена самим ГК РФ, иными законами или договором. Так, в п. 2 ст. 430 ГК РФ содержится такое ограничение при заключении договора в пользу третьего лица. С момента выражения последним должнику намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгнуть или изменить заключенный ими договор без согласия третьего лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

Пункт 2 ст. 605 ГК РФ закрепляет особые правовые последствия досрочного расторжения договора пожизненного содержания с иждивением. При этом, существенный характер нарушения договора состоит не в размере ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, а в том, является ли существенной разница между тем, на что сторона, заключая договор, вправе была рассчитывать, и тем, что фактически ей удалось получить от контрагента, нарушившего договор.

Из анализа судебной практики можно прийти к выводу о том, что более распространенным поводом обращения в суд с требованием о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением является непредставление плательщиком ренты определенного договором содержания, например, денежные средства выплачиваются не полностью либо вовсе не выплачиваются, не осуществляется помощь, предусмотренная договором и т.п. [28, с. 69].

При разрешении споров об удовлетворении или отказе в удовлетворении требования о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, суд должен, прежде всего, выяснить наличие или отсутствие существенных нарушений условий заключенного договора.

В удовлетворении иска о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением получателю ренты может быть отказано судом, если будет установлено, что ответчик исполняет условия договора в полном объеме, существенные нарушения договора отсутствуют, истец не лишен каких-либо благ, предусмотренных условиями договора, с требованием о его

расторжении к ответчику не обращался. Подобный вывод сформулирован в Определении Московского городского суда от 18 сентября 2014 г. по делу № 33-23205. Истцом были заявлены требования о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате жилого помещения, признании права собственности на недвижимое имущество. В обосновании требования указывалось, что ответчик ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору, не обеспечивает истца питанием и одеждой, увеличивать размер ежемесячного содержания ответчик не намерен. Судебная коллегия, проверив материалы дела, пришла к выводу о том, что ответчик исполняет условия договора, перечисляя истцу денежные средства в качестве платежей по договору, в связи с этим судебной коллегией принято решение об отказе в удовлетворении требования [36].

Последствием расторжения договора пожизненного содержания с иждивением является возврат недвижимости, переданной в обеспечение пожизненного содержания, либо выплата получателю ренты выкупной цены. Плательщик ренты не может требовать от получателя ренты какой-либо компенсации расходов, понесенных им в связи с содержанием получателя ренты.

Что же касается выкупа ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, то следует отметить, что ГК РФ закрепляет лишь такую возможность. Расторжение договора пожизненной ренты путем ее выкупа по соглашению сторон законодательству не противоречит и соответствует основополагающему принципу российского гражданского законодательства о свободе договора, тем более что права получателя ренты не нарушаются вследствие согласования сторонами условий выкупа.

Выкуп ренты представляет собой прекращение обязательства, которое осуществляется по инициативе одной из его сторон. Выкуп производится по цене, указанной в договоре. Если цена выкупа отсутствует в договоре, то в данном случае стороны могут сами назначать эту сумму, или принять сумму, соответствующую годовой сумме подлежащей выплате ренты.

Обязанность плательщика ренты на выкуп ренты или расторжение договора пожизненного содержания с иждивением закреплена в определенных случаях, предусмотренных законом, которые установлены ст. 605 ГК РФ. Случаи по расторжению договора пожизненного содержания с иждивением по требованию получателя ренты встречаются довольно часто. Такое требование может быть выдвинуто как самим получателем ренты, так и его наследниками.

В случае спора, суды нередко принимают сторону пожилых людей, желающих расторгнуть договор. В данном случае, здесь играет роль человеческий фактор. И если доказательств, что договор исполнялся, не будет представлено, он будет расторгнут.

В качестве иллюстрации разрешения спорной ситуации может служить пример из судебной практики, подтвержденный Определением Московского городского суда от 28 сентября 2015 г. по делу № 33-35413. Стороны заключили договор ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением. В общей сложности пенсионер должен был получать по договору 4000 р. ежемесячно (включая покупку одежды и уход). Но должного ухода он не увидел, ремонт делал сам, коммунальные платежи оплачивал также за свой счет. Потому и потребовал расторгнуть договор. В результате, договор был расторгнут, пенсионер вернул свою квартиру, а плательщик ренты остался ни с чем [39].

Человек может передумать расставаться со своим жильем, и он перестанет пускать плательщика ренты, дабы не дать ему свои обязанности исполнить. Естественно, это и будет поводом расторгнуть договор. Поэтому нужно грамотно сформулировать все условия. Так, Определением Ленинградского суда от 26 августа 2015 г. № 33-4193/2015 было отказано в расторжении договора ренты, отметив, что стороны согласовали в договоре пункт следующего содержания: «по требованию получателя ренты возможна замена содержания с иждивением в натуре на выплату периодических платежей» [35].

Юридически значимым обстоятельством при рассмотрении иска получателя ренты о расторжении договора пожизненной ренты является установление факта ненадлежащего исполнения ответчиком как плательщиком ренты своих обязательств по договору пожизненной ренты. Обязательства, предусмотренные договором в отношении оплаты коммунальных платежей, как утверждает Определение Московского городского суда от 22 сентября 2015 г. по делу № 33-34350/2015 не являются обязательствами плательщика ренты перед получателями ренты; бремя содержания квартиры, оплаты налога и других платежей лежит на собственнике, который должен оплачивать жилье [38]. Истец, который не является стороной договора пожизненного содержания с иждивением, не вправе требовать его расторжения, поскольку обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты, при этом получатель ренты при жизни не заявлял соответствующих требований достаточно подробно рассмотрено в Определении Московского городского суда от 8 сентября 2015 г. по делу № 33-31860/2015 [41].

Изучая судебное разбирательство подобных дел, можно выделить Определение Московского городского суда от 6 апреля 2015 г. по делу № 33-11210, где в такой ситуации применение порядка досудебного урегулирования спора (п. 2 ст. 452 ГК РФ) нецелесообразно и не отвечает интересам сторон [40].

Таким образом, исходя из имеющейся судебной практики в подавляющем большинстве случаев иски о расторжении договоров пожизненной ренты, договоров пожизненного содержания с иждивением предъявляют получатели ренты. Существует достаточно много проблем правоприменительной практики договора пожизненного содержания с иждивением, требующих совершенствования законодательства в указанной сфере.

Подводя итог, следует еще раз указать, что право требовать прекращения договора плательщику ренты не принадлежит. При

существенном нарушении условий договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК РФ.

Из анализа судебной практики прослеживается то, что при предъявлении получателем ренты требования о расторжении договора, ввиду того, что плательщик ренты существенно нарушал свои обязательства, то суд, чаще всего, встанет на сторону получателя. Чтобы снизить риск расторжения договора в судебном порядке целесообразно в тексте договора конкретизировать случаи существенного нарушения условий договора. Например, непредставление плательщиком ренты содержания в течение определенного периода времени. Плательщику ренты следует более тщательно подходить к вопросу о фактическом подтверждении исполнения своих обязательств по договору.

3.2. Недействительность договора пожизненного содержания с иждивением

Недействительная сделка - это неправомерное действие, в результате которого наступают не желаемые для сторон последствия. Следствием такой сделки является - изменения правового статуса субъектов гражданских правоотношений, которые вытекают из недействительности сделки.

Статья 166 ГК РФ предусматривает следующее деление недействительных сделок: оспоримая сделка - недействительная сделка по основаниям, установленным законом и в силу признания их таковыми судом; ничтожная сделка - недействительная независимо от такого признания судом.

Оспоримыми являются сделки, влекущие возникновение юридического результата, при этом, если ни одна из сторон сделки или заинтересованных лиц не предъявила иск о признании сделки недействительной, она может

быть исполнена сторонами. Для признания такой сделки недействительной необходимо доказать, почему данная сделка является недействительной. А до этого момента, сделка не будет признана недействительной судом, она должна исполняться сторонами.

Ничтожные сделки являются абсолютно недействительными, что означает действие, совершенное в виде сделки, не порождает и не может породить желаемые для ее участников правовые последствия в силу несоответствия закону. Однако может возникнуть ситуация, когда необходимо применить последствия недействительности сделки в судебном порядке. В такой ситуации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Кроме того, судом по своей инициативе возможна реализация права на применение последствий недействительности ничтожной сделки, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Лицо, заявляющее требование о признании недействительной ничтожной сделки, должно доказать наличие охраняемого законом интереса в признании этой сделки недействительной. Ничтожная сделка не требует доказательств ее недействительности, суд лишь применяет последствия недействительности такой сделки.

Другое требование, закрепленное в общих положениях о недействительных сделках, это добросовестность лица, ссылающегося на недействительность сделки. В юридической литературе указывается, что в указанных положениях получил воплощение принцип добросовестности, заключающийся в том, что лицо, действующее недобросовестно, не вправе оспаривать [15, с. 129].

В исследуемых отношениях примером недобросовестно поведения получателя ренты может служить его отказ от получения предоставления плательщиком ренты, предусмотренного договором содержания (например, непринятия платежей, отказ допускать плательщика ренты в жилое

помещение, где проживает получатель ренты, для выполнения предусмотренных договором услуг (уборка помещения, приготовление пищи и т.п.), что умышленно создает ситуацию существенного нарушения условий договора плательщиком ренты с целью возврата имущества на основании ст. 605 ГК РФ.

Как правило, недействительные сделки подразделяются на сделки с пороками формы, содержания, сделки с пороком субъектного состава и сделки с пороками воли. Основания ничтожности сделок можно разделить на общие, названные в нормах гл. 9 ГК РФ, и специальные, предусмотренные иными нормами ГК или других законов.

Общие основания закреплены в гл. 9 ГК РФ о ничтожности следующих сделок: а) сделка, совершенная с целью, противной основам правопорядка и нравственности; б) мнимая сделка; в) притворная сделка; г) сделка, совершенная полностью недееспособным лицом (либо не достигшим 14-ти лет (малолетним); д) сделка, совершенная лицом, признанным недееспособным в судебном порядке; е) сделка, совершенная с нарушением требований законодательства о ее форме.

К оспоримым сделкам относятся: а) сделка юридического лица, выходящая за пределы его правоспособности; б) сделка, совершенная лицом с ограниченными полномочиями; в) сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте 14 - 18 лет; г) сделка, совершенная лицом, ограниченным судом в дееспособности; д) сделка, совершенная лицом, неспособным понимать значение своих действий или руководить ими; е) кабальная сделка, совершенная под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

Среди оснований недействительности сделок особо следует выделить недействительность мнимых и притворных сделок, являющихся в силу ст. 170 ГК РФ недействительными (ничтожными). Различие между мнимой и притворной сделками состоит в том, что если мнимые сделки совершаются

для того, чтобы создать у третьих лиц ложное представление о намерениях участников сделки, то притворные сделки совершаются не просто для вида, а для прикрытия другой сделки, которую стороны намерены в действительности совершить.

Так, судебная коллегия, рассмотрев гражданское дело по апелляционной жалобе истца на решение суда первой инстанции, которым в удовлетворении исковых требований о признании сделки пожизненного содержания с иждивением мнимой, незаконной, применении последствий недействительности сделки отказано. Исковые требования мотивированы тем, что между матерью истца и ответчиком был заключен договор пожизненного содержания с иждивением. Истец указывал, что договор был подписан посторонним и заинтересованным лицом сиделкой, зависимой от ответчика, который воздействовал на ее путем угрозы увольнения. Впоследствии мать истца – получатель ренты умерла, согласно заключенному договору похороны были произведены за счет плательщика ренты. Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия согласилась с выводами суда, поскольку они соответствуют фактическим обстоятельствам дела, представленным доказательствам и требованиям закона. Довод апелляционной жалобы о том, что суд не принял во внимание, то, что рукоприкладчиком подписан договор пожизненного содержания с иждивением от имени матери истца, под давлением ответчика, не может служить основанием для отмены решения суда, поскольку надлежащими доказательствами не подтвержден [34].

Положения о последствиях недействительности сделки определены ст. 167 ГК РФ. Так, при недействительности сделки каждая из ее сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности вернуть все полученное, возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Таким образом, в соответствии с общим правилом стороны возвращаются в первоначальное состояние, в котором они пребывали до совершения сделки, такое

последствие признания сделки недействительной называется двусторонней реституцией.

Когда исполненное обратно получает только добросовестная сторона сделки, называется односторонней реституцией. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

В действующей редакции ст. 167 ГК РФ установлена презумпция оспоримости сделки, нарушающей требования закона или иного правового акта.

Из анализа судебной практики можно отметить, что заключение договора пожизненной ренты и его разновидности пожизненного содержания с иждивением несет в себе определенные риски и нередко такие договоры признаются недействительными. Например, если получатель ренты докажет, что неправильно понял суть договора, заблуждался относительно природы (существа) заключаемого договора. Указанное является основанием для обращения в суд с требованием о признании договора недействительным и применении последствий его недействительности.

Подводя итог, следует отметить, что для того, чтобы договор пожизненного содержания с иждивением являлся действительным, требуется соблюдение определенных условий: содержание сделки не должно противоречить закону; наличие дееспособности и правоспособности сторон; недвижимость отчуждаемая по договору пожизненного содержания с иждивением должна принадлежать по праву собственности лицу её отчуждающему; волеизъявление участников сделки соответствовало его действительной воле; необходимо соблюдение формы договора. При отступлении от любого из названных условий сделка считается недействительной.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать как разновидность пожизненной ренты, а пожизненное содержание, предоставляемое получателю ренты, осуществляется взамен отчуждения недвижимости.

Договору пожизненного содержания с иждивением свойственно следующее:

возмездность, так как договор предусматривает встречное удовлетворение, которое проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю содержания с иждивением взамен на имущество, полученное в собственность;

реальный характер, так как право требования о предоставлении содержания возникает у получателя лишь после передачи плательщику ренты имущества в собственность;

правоотношение по исследуемому договору, носит односторонний характер, управомоченной стороной которого является получатель ренты, а обязанной - плательщик ренты, так как после передачи получателем ренты принадлежащего ему недвижимого имущества, обязанность, вытекающая из данного договора, лежит лишь на плательщике ренты;

алеаторный характер, так как размер содержания с иждивением может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, переданного под выплату ренты;

длящийся характер, предполагающий систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя.

Основными субъектами договора являются получатель ренты и плательщик ренты. На стороне получателя пожизненного содержания с иждивением не может быть иной субъект гражданских прав, кроме

гражданина, причем независимо от возраста, состояния здоровья или от объема дееспособности.

К существенным условиям относится как предмет договора, стоимость общего объема содержания, перечень необходимых получателю услуг, которые будут предоставляться плательщиком ренты, их стоимостная оценка, перечень необходимых продуктов, лекарств, конкретизация периодов исполнения, а также другие условия, являющиеся необходимыми для заключения договора.

Приведенные примеры решений суда и анализ судебной практики показали, что суды, в основном, придерживаются принципа защиты наиболее уязвимой стороны, т.е. получателя ренты.

Из анализа судебной практики прослеживается то, что при предъявлении получателем ренты требования о расторжении договора, ввиду того, что плательщик ренты существенно нарушал свои обязательства, то суд, чаще всего, встанет на сторону получателя. Чтобы снизить риск расторжения договора в судебном порядке целесообразно в тексте договора конкретизировать случаи существенного нарушения условий договора. Например, непредставление плательщиком ренты содержания в течение определенного периода времени. Плательщику ренты следует более тщательно подходить к вопросу о фактическом подтверждении исполнения своих обязательств по договору.

В целом, обращает на себя внимание то, что многие проблемы договора пожизненной ренты связаны со сложностью человеческих характеров («человеческим фактором»). Достаточно распространенной ситуацией является следующая – получатель ренты исправно получает от плательщика ренты, оговоренное в договоре содержание, а затем обращается в суд с заявлением, что плательщик ренты нарушает договор и ничего ему не платит. Распространена и иная ситуация, когда плательщик ренты прекращает исполнять свои обязанности по договору, мотивируя это тем, что получатель ренты отказывается от получения содержания, не допуская его в

жилое помещение.

Существуют и иные проблемы договора пожизненной ренты, связанные, к примеру, с родственниками получателя ренты, которые не желают осуществлять уход за пожилым человеком (инвалидом), но зато желают наследовать его имущество.

Сложность договора пожизненного содержания с иждивением состоит в том, что пострадавшей стороной может быть не только плательщик, но и получатель ренты. Разрешение проблемы «человеческого фактора» состоит только в рекомендации добросовестно и разумно исполнять свои обязанности по договору, не выходить за пределы права в процессе исполнения обязанностей и реализации прав, реализовывать свои права и обязанности надлежащим образом.

В качестве рекомендаций по совершенствованию нормативно-правового регулирования рентных отношений предлагается следующее:

1. Независимо от того, за плату или бесплатно передается недвижимость законодателю следовало бы закрепить единообразный подход в вопросе составления передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче недвижимости.

2. Необходимо законодательно закрепить право получателя ренты, по договору пожизненного содержания с иждивением, проживать в жилом помещении, переданном по договору, либо в ином жилом помещении, которое должно быть предоставлено плательщиком ренты, в том числе в случае повреждения жилья или иных обстоятельств, препятствующих нормальному проживанию.

3. Предлагается в качестве последствий признания гражданина безвестно отсутствующим закрепить в ст. 605 ГК РФ еще одно основание прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.

Указанные рекомендации по изменению положений законодательства в части регулирования отношений по пожизненному содержанию с иждивением способствовали бы развитию данных отношений.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авакумова А.А., Алексеева Ю.С. Проблемные вопросы договора пожизненного содержания с иждивением: теоретический аспект // Право и государство, общество и личность: история, теория, практика. Сборник научных трудов Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 4 - 9.
2. Адаева Е.А., Адаев И.К. Договор пожизненного содержания с иждивением: сущность, развитие, проблемы правового регулирования // Нотариус. 2015. № 2. С. 20 - 23.
3. Алексеева Ю.С., Кузьмин А.В. Договор пожизненного содержания с иждивением: от становления к современному пониманию // Журнал правовых и экономических исследований. 2018. № 3. С. 46 - 53.
4. Алтухов Д.В. К вопросу о прекращении договора пожизненного содержания с иждивением // Инновационная наука. 2017. № 5. С. 155 - 157.
5. Апелляционное определение Московского городского суда от 20 мая 2014 г. по делу № 33-14589 // СПС Консультант Плюс
6. Астахова В.С. О некоторых вопросах регулирования договора пожизненного содержания с иждивением // Гуманитарные научные исследования. 2018. № 6. С. 15 – 18.
7. Брагинский М.И. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. – М. : Статут, 2002. – 462 с.
8. Булина Ю.В. Актуальные проблемы гражданско-правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением // Ученые записки Новгородского государственного университета. 2016. № 2. С. 9 - 14.
9. Гражданский кодекс РФ (части первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с изменениями на 16 декабря 2019 г.), вторая от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (с изменениями на 3 июля 2019 г.), третья от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ (с изменениями на 18 марта 2019 г.) и четвертая от 18 декабря 2006 г. №230-ФЗ

(с изменениями на 18 июля 2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. №32. Ст. 3301, 1996. №5. Ст. 410, 2001. №49. Ст. 4552, 2006. №52. Ст. 5496

10.Гражданское право: Учебник / Под общ. ред. С.С. Алексеева. - М.: Проспект, 2014. – 514 с.

11.Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. - М.: Статут, 2016. – 648 с.

12.Гурова О.С. Особенности определения условий договора пожизненного содержания с иждивением // Право и политика: теоретические и практические проблемы. Сборник материалов 6-й Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 38 - 41.

13.Добрынина Л.Ю. Анализ судебной практики по спорам, возникающим из договоров пожизненного содержания с иждивением // Советник юриста. 2017. № 1. С. 67 - 74.

14.Евдокимова В.С. Правовая природа договора пожизненного содержания с иждивением // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей XVIII Международной научно-практической конференции. – М., 2019. С. 97 - 100.

15.Елисеева Е.К. Общие положения о договорах ренты и пожизненного содержания с иждивением // Актуальные вопросы гражданского права. Сборник научных трудов. – М., 2017. С. 127 - 130.

16.Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изменениями на 6 февраля 2020 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14

17.Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юрид. лит-ра, 1975. – 558 с.

18.Кизилова О.О. Договор пожизненного содержания с иждивением в системе гражданско-правовых договоров в России // Закон. Право. Государство. 2018. № 3. С. 45 - 49.

19.Колипаров С.В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Крымский Академический вестник. 2017. № 4. С. 89 - 92.

20.Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая): учеб.-практ. комментарий / под. ред. А.П. Сергеева. - М., 2010. - 912 с.

21. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. (с изменениями на 21 июля 2014 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

22. Корочкина О.И., Логинов А.В. Правовые особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Актуальные проблемы российского частного права. Материалы III Международной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 71 - 74.

23. Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об опеке и попечительстве» и Федеральному закону «Об актах гражданского состояния». - М., 2012. - 653 с.

24. Кублова Ю.Э. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретические и практические вопросы // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых. Сборник научных статей 6-й Международной научной конференции. – М., 2018. С. 160 - 164.

25. Куфтырева К.А., Сидоркин Д.В. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Актуальные проблемы правового регулирования частных и публичных правоотношений. Сборник научных статей. – М., 2018. С. 126 - 129.

26. Лапехина И.В. О некоторых вопросах пожизненного содержания с иждивением в современном гражданском праве России // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2019. Т. 9. № 2. С. 34 - 39.

27. Левина Ю.С. Договор пожизненного содержания с иждивением // Актуальные проблемы современного законодательства. Материалы IV всероссийской межвузовской научно-практической конференции. – М., 2016. С. 100 - 103.

28. Лимонова А.И. Актуальные вопросы правоприменительной практики в рамках договора пожизненного содержания с иждивением // Способы, модели и алгоритмы модернизации науки в современных условиях: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции. – М., 2019. С. 67 - 69.

29.Мигачева А.Ю. К вопросу о правовой природе и признаках договора пожизненного содержания с иждивением // Общество и право. 2017. № 4. С. 223 - 227.

30.Мозолин В.П., Масляев А.И. Гражданское право. Часть 2. Учебник. – М.: Юрист, 2016. – 552 с.

31.Нестерова А.О. Особенности пожизненного содержания с иждивением как вида ренты // Наука через призму времени. 2018. № 3. С. 34 - 37.

32.Никитина О.В. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Аграрная наука в XXI веке: проблемы и перспективы. Сборник статей IX Всероссийской научно-практической конференции. – М., 2015. С. 258 - 262.

33.Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23 июня 2004 г. // СПС Консультант Плюс

34.Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 14 июля 2015 г. // СПС Консультант Плюс

35.Определение Ленинградского суда от 26 августа 2015 г. № 33-4193/2015 // СПС Консультант Плюс

36.Определение Московского городского суда от 18 сентября 2014 г. по делу № 33-23205 // СПС Консультант Плюс

37.Определение Московского городского суда от 22 июля 2015 г. по делу № 33-25716/15 // СПС Консультант Плюс

38.Определение Московского городского суда от 22 сентября 2015 г. по делу № 33-34350/2015 // СПС Консультант Плюс

39.Определение Московского городского суда от 28 сентября 2015 г. по делу № 33-35413 // СПС Консультант Плюс

40.Определение Московского городского суда от 6 апреля 2015 г. по делу № 33-11210 // СПС Консультант Плюс

41.Определение Московского городского суда от 8 сентября 2015 г. по делу № 33-31860/2015 // СПС Консультант

42. Основы законодательства РФ о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (с изменениями на 27 декабря 2019 г.) // Российская газета. 1993. №16.

43. Пенькова А.С. Некоторые аспекты правового регулирования договора ренты пожизненного содержания с иждивением // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права. Сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции. – М., 2017. С. 145 - 147.

44. Питюлина Е.А., Цибульская Я.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением по нормам российского законодательства // Научные исследования XXI века: теория и практика. Материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. – М., 2018. С. 336 - 343.

45. Постановление Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11-П // Собрание законодательства РФ. 2008. № 51. Ст. 6205.

46. Решение Звенигородского городского суда Московской области от 5 ноября 2017 г. по делу 2-449/2017 // СПС Консультант Плюс

47. Решение Ленинского районного суда г. Астрахани от 18 января 2018 г. по делу 2-314/2018 // СПС Консультант Плюс

48. Решение Новошахтинского районного суда Ростовской области от 29 января 2018 г. по делу 2-144/2018 // СПС Консультант Плюс

49. Решение Первомайского районного суда Ростовской области от 2 апреля 2018 г. по делу 2-1171/2018 // СПС Консультант Плюс

50. Решение Серпуховского городского суда (Московская область) от 26 января 2018 г. по делу 2-403/2018 // СПС Консультант Плюс

51. Решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 31 марта 2019 г. по делу №2-773/7-2019 // СПС Консультант Плюс

52. Российское гражданское право : учеб. В 2-х т. Т. 1 : Обязательственное право / отв. ред. Е. А. Суханов. – М., 2010. – 1208 с.

53. Садыкова М.Г. Ответственность по договору пожизненного содержания с иждивением // Научный альманах. 2016. № 8. С. 370 - 374.

54.Семейный кодекс РФ от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (с изменениями на 6 февраля 2020 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. №1. Ст. 16

55.Сигаева М.Г., Вострухина О.Ю. Договор пожизненного содержания с иждивением как разновидность договора пожизненной ренты // Тенденции реформирования законодательства Российской Федерации: материалы вузовской научно-практической конференции. – М, 2017. С. 27 - 34.

56.Скопенко О.Р. Правоприменительные аспекты договора пожизненного содержания с иждивением // Аллея науки. 2018. Т. 6. № 11. С. 619 - 624.

57.Тимохин М.С. Пожизненное содержание с иждивением: проблемные вопросы договорных отношений // Вестник современных исследований. 2018. № 4. С. 647 - 650.

58.Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретические и практические вопросы // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 9 - 12.

59.Федеральный закон от 24 октября 1997 г. №134-ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» (с изменениями на 1 апреля 2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1997. №44. Ст. 1874

60.Фомичева Н.В. Пожизненное содержание с иждивением: некоторые вопросы правового регулирования // Цивилистика: право и процесс. 2019. № 4. С. 48 - 51.

61.Швец М.С. Договор пожизненного содержания с иждивением // Современные проблемы теории и практики права. Материалы XII Всероссийской молодежной научно-практической конференции. – М., 2018. С. 108 - 110.

62.Шолохова Д.Л., Шевчук Е.П. Актуальные проблемы договора ренты с пожизненным содержанием // Вестник Иркутского университета. 2017. № 20. С. 311 - 312.