

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 Пожизненное содержание с иждивением

Обучающийся

Д.Е. Панюшкин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., Р.Ф. Вагапов

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

## Аннотация

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что гражданское законодательство Российской Федерации наполнено большим разнообразием конструкций договоров с разным содержанием, часть из них обладает уникальной правовой природой и требует детального анализа. Среди прочих выделяется договор пожизненного содержания с иждивением. В современном обществе тема пожизненного содержания с иждивением приобретает особую актуальность в контексте старения населения, увеличения продолжительности жизни и изменения традиционных семейных структур.

Цель выпускной квалификационной работы - комплексное исследование вопросов пожизненного содержания с иждивением.

Задачами выпускной квалификационной работы являются рассмотрение истории становления института пожизненного содержания с иждивением; понятия и признаков пожизненного содержания с иждивением; элементов договора пожизненного содержания с иждивением; прав и обязанностей сторон по договору пожизненного содержания с иждивением; процедуры заключения договора пожизненного содержания с иждивением; особенностей прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.

Структура работы представлена введением, двумя главами, подразделенными на четыре параграфа, заключением и списком используемой литературы и источников. Объем работы составил 44 страницы, количество используемых источников – 43.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика пожизненного содержания с иждивением.....	6
1.1 Становление института пожизненного содержания с иждивением.....	6
1.2 Понятие и признаки пожизненного содержания с иждивением...	11
Глава 2 Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением.....	18
2.1 Элементы договора пожизненного содержания с иждивением...	18
2.2 Права и обязанности сторон по договору пожизненного содержания с иждивением.....	21
Глава 3 Заключение и прекращение договора пожизненного содержания с иждивением.....	29
3.1 Заключение договора пожизненного содержания с иждивением.....	29
3.2 Прекращение договора пожизненного содержания с иждивением.....	32
Заключение.....	36
Список используемой литературы и используемых источников.....	40

## Введение

Гражданское законодательство Российской Федерации наполнено большим разнообразием конструкций договоров с разным содержанием [15, с. 7], часть из них обладает уникальной правовой природой и требует детального анализа. Среди прочих выделяется договор пожизненного содержания с иждивением.

В современном обществе тема пожизненного содержания с иждивением приобретает особую актуальность в контексте старения населения, увеличения продолжительности жизни и изменения традиционных семейных структур. Данный тип договора, закрепленный нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, представляет собой важный инструмент социальной поддержки пожилых людей, позволяя им обеспечить себе достойное содержание в обмен на передачу своего имущества.

Важным аспектом является и вопрос о правовой природе таких договоров, требующий глубокого анализа существующих норм и практики их применения, в частности, необходимо выявить, насколько эффективно законодательство защищает интересы сторон, и какие механизмы могут быть введены для усиления такой защиты. Также необходимо рассмотреть вопрос налогообложения, наследования и возможности одностороннего расторжения договора.

Объектом данной работы являются общественные отношения, складывающиеся в сфере пожизненного содержания с иждивением.

Предметом исследования являются нормы права, регулирующие процедуру заключения и исполнения договора пожизненного содержания с иждивением.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в комплексном исследовании вопросов пожизненного содержания с иждивением.

Задачами выпускной квалификационной работы являются:

- рассмотрение истории становления института пожизненного содержания с иждивением;
- определение понятия и признаков пожизненного содержания с иждивением;
- характеристика элементов договора пожизненного содержания с иждивением;
- исследование прав и обязанностей сторон по договору пожизненного содержания с иждивением;
- установление процедуры заключения договора пожизненного содержания с иждивением;
- рассмотрения особенностей прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.

Теоретической базой исследования послужили работы таких авторов как: Абзеева А.Х., Алтухов Д.В., Аменова О.В., Белов В.А., Бородина П.А., Верхорубов И.Н., Волгина Е.Ю., Герценберг В.Э., Доржиев Б.Г., Жаркова Г.И., Жиганова В.А., Иншакова А.О., Иоффе О.С., Кабаева О.А., Кротова Е.В., Кублова Ю.Э., Курбанова Р.А., Лазарева Е.В., Логвина С., Магомедов М.А., Махина Д.В., Мигачева А.Ю., Мищенко А.В., Муртазаева А.А., Нестерова А.О., Осадченко Э.О., Пантелеева Н.В., Пендак Д.А., Перетерский И.С., Першина С.Р., Прасковьян Д.А., Рясенцев В.А., Степанова Е.А. Суханов Е.А., Толстой Ю.К., Шевченко А.В.

Нормативной базой исследования являются нормативно-правовые акты, такие как Гражданский кодекс РФ, иные федеральные законы и подзаконные акты.

При проведении исследования использовались общенаучные и частные методы познания, а именно: сравнительно-правовой, формально-юридический, системный и др.

Данная работа состоит из введения, двух глав, подразделенных на четыре параграфа, заключения и списка используемой литературы и источников.

## **Глава 1 Общая характеристика пожизненного содержания с иждивением**

### **1.1 Становление института пожизненного содержания с иждивением**

Пожизненное содержание с иждивением, является одним из древнейших и наиболее стабильных институтов гражданского права. Он представляет собой сложный и многоаспектный объект изучения. Его историческое развитие охватывает различные правовые системы и эпохи, отражая изменения в социально-экономической жизни общества, взаимоотношения между людьми, а также в представлениях о социальной защите и поддержке.

Пожизненное содержание рассматривается как разновидность ренты. В свою очередь рента признается исторической основой пожизненного содержания с иждивением. Исторически концепция ренты уходит своими корнями в римское право, где рента представляла собой ежегодные платежи, которые могли быть установлены на основании договора или последней воли лица.

О.А. Кабаева, рассматривая историю возникновения ренты, отмечает, что «хроника происхождения института пожизненного содержания с иждивением берет своё начало ещё в римском праве, в период постклассической эпохи, когда получила широкое распространение конструкция эмфитевзиса – вида наследственного долгосрочного пользования чужой землей (земельной аренды)» [17, с. 80].

Следующим этапом в развитии института пожизненного содержания с иждивением следует признать средние века. Именно в этот период отношения ренты широко распространились, продолжив свое развитие и в более поздние исторические периоды. В Средние века договоры ренты

разделяли на такие подвиды как пожизненная и вечная рента. Второй подвид делился на ренту с капитала, ренту с недвижимости и поземельную ренту.

Отметим, что основными видами ренты были:

– рента, получаемая от использования недвижимого имущества (fonciere) – включала в себя доход, получаемый владельцем земли или другой недвижимости за предоставление ее в аренду или за использование;

– рента, получаемая от использования капитала (constitueve) – представляла собой доход, получаемый от инвестиций или за пользование. Этот вид ренты был распространен в аграрных обществах и играл важную роль в системе обеспечения доходов землевладельцев.

Последующее становление института пожизненного содержания с иждивением было связано с обычаем отдавать церквям или монастырям во владение свое имущество, как движимое, так и недвижимое. За это граждане получали личное содержание и обеспечение в виде пожизненной ренты в собственность.

Институт ренты имел большое значение для формирования экономических отношений и обеспечения доходов различных социальных групп. Он способствовал развитию рыночных отношений, стимулировал инвестиции и обеспечивал стабильность экономических потоков в обществе.

А.В. Шевченко исследуя особенности эволюции института ренты в указанный период указывает, что «своим развитием в данное время институт ренты обязан, прежде всего, существованием определенного обычая, а именно передачи монастырям, а также церквям своего имущества, получая в обмен на это право на свое содержание и обеспечение со стороны церкви или монастыря» [43, с. 188].

Как нами было отмечено, понятие ренты имеет два значения: юридическое и экономическое. В начале своего появления, рента носила исключительно экономический смысл.

Сделки, представляющие собой прообраз договора ренты, имели свои особенности в период российской действительности XIX века. Они касались

аренды земли, пожизненной ренты, предоставления права пользования объектами недвижимости и другими формами экономических отношений, при которых одна сторона получала постоянные выплаты или льготы от другой стороны в обмен на определенные услуги, пользование или права.

В подтверждение сказанного можно привести следующее. Несмотря на отсутствие норм о ренте в законодательстве России XIX века, на практике все же встречались договоры ренты. Так, Е.Т. Соловьев отмечал, что продажа дома с проживанием в нем продавца до смерти встречается в Поволжье весьма часто [6, с. 373].

Появление и развитие рентных отношений в Российской империи оказало значительное влияние на формирование гражданского законодательства и право в целом.

«Согласно ст. 986 проекта Гражданского уложения по договору о пожизненном доходе (ренте) одно лицо взамен уплаченной ему денежной суммы или уступленного движимого или недвижимого имущества обязуется уплачивать ежегодно другому лицу в продолжении его жизни определенную денежную сумму или доставлять определенное количество жизненных припасов или иных заменимых вещей. Обязательство по выплате пожизненной ренты может быть установлено на время жизни рентополучателя, рентодателя или третьего лица. Соответственно договор пожизненной ренты прекращается смертью указанного лица» [6, с. 373].

В 1913 году была предпринята попытка более детальной регламентации института ренты, содержащейся в главе 19 Гражданского уложения, называвшейся «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание» [8]. Статья 1100 подробно описывала договор о бессрочном доходе (ренте) и договор о бессрочном содержании, как одной из его разновидностей. В прямые обязательства плательщика по рассматриваемому договору входило предоставление личного жилья гражданину, одежды и ухода в случае болезни.

Также проект устанавливал последствия невыполнения обязательств по договору ренты. Так, требование о пожизненном доходе, не обеспеченное залогом или залогом, удовлетворялось наравне с другими долгами должника.

Некоторые положения Гражданского уложения Российской империи имели сходство с современными нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. Наиболее отчетливо это просматривалось в главе 33, посвященной ренте, где многие юридические конструкции были схожи с положениями Уложения. Это сходство можно объяснить тем, что суть и юридический смысл рентных отношений остались неизменными. Однако, проект Гражданского уложения принят не был.

Следующим этапом стал послереволюционный период. «После Октябрьской революции 1917 г. на законодательном уровне определение понятия ренты так и не было сформулировано. Нормы о договоре с условием бессрочного содержания не были добавлены и в Гражданский кодекс 1922 г., поскольку острой необходимости закрепления данного договора в законе не существовало» [39, с. 25].

Несмотря на это, договоры с условием предоставления бессрочного пользования имуществом стали широко распространяться повсеместно. Н.В. Пантелеева отмечает, что: «14 сентября 1925 года Пленум Верховного суда РСФСР, ссылаясь на ст.ст. 130 и 180 ГК РСФСР 1922 года, признал, что договоры продажи строений под условием предоставления продавцу пожизненного содержания с иждивением недействительны как договоры без установления срока платежа и покупной цены. Вместе с тем, Верховный суд РСФСР констатировал, что «исходя из бытовых экономических условий переживаемого периода, судам приходится в отдельных случаях признавать такие сделки, в частности, в деревне, действительными, поскольку их расторжение нанесло бы вред слабой стороне, в большинстве случаев являющейся продавцом»» [35, с. 61].

Период Великой Отечественной войны и последующие годы оказали значительное влияние на социально-экономические отношения в Советском Союзе. Война, вызвавшая значительные потери среди населения и разрушение инфраструктуры, привели к необходимости адаптации правовой системы к новым социальным вызовам.

Договор бессрочной «помощи» был очень распространен во времена Великой Отечественной войны и в последующие годы. Количество нуждающихся, которые были одиноки, стремительно росло, и единственным спасением для большинства было заключение договора, который предусматривал бессрочное содержание.

Рентные отношения, получившие в этот период особое распространение, являлись важным инструментом социальной поддержки населения. Договор ренты или пожизненного содержания, предполагающий передачу недвижимости в собственность в обмен на обязательство покупателя обеспечить продавцу пожизненное содержание, стал механизмом защиты интересов тех, кто по различным причинам оказался не в состоянии обеспечить себе достойное существование.

В.А. Рясенцев полагал, что данный договор повсеместно использовался в быту, хотя еще никогда не был признан судебной практикой. Он отмечал: «Пора услышать на настойчивые запросы жизни и уже признать юридическую силу за этими договорами» [39, с. 25].

В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. были закреплены нормы о пожизненном содержании. Такие нормы не только легализовали существование таких договоров, но и установили рамки их заключения и исполнения, тем самым придавая им юридическую определенность и защиту. Это было важным шагом в развитии гражданского законодательства, направленным на сбалансирование интересов в новых социально-экономических условиях.

На практике договорам с условием бессрочного содержания придавалась юридическая сила, а Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. был

дополнен статьями, которые содержали в себе нормы о договорах купли-продажи с условиями бессрочного содержания продавца. Они содержались в главе Гражданского кодекса РСФСР «Купля-продажа», и впервые регламентация данного института осуществлялась более детально [26, с. 79].

Договор бессрочно содержания в указанный период времени выделился как самостоятельный вид договора [16].

Нормы Гражданского кодекса РСФСР, регулирующие взаимоотношения сторон в договоре бессрочного содержания, оказались не работающими, что было связано с недооцениванием социальной значимости института.

Таким образом, проведя анализ истории становления пожизненного содержания с иждивением, можно отметить, что данный процесс имел длительный характер и был связан с изменениями в правоотношениях между государством и его гражданами, а также в понимании обязательств и права собственности.

## **1.2 Понятие и признаки пожизненного содержания с иждивением**

Дальнейшее становление института пожизненного содержания с иждивением связано с введением в действие Гражданского кодекса Российской Федерации. После его появления в российском правовом поле появилось понятие «рента».

В соответствии с п. 1 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни

получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Рента представляет собой способ осуществления распорядительных функций собственника в отношении принадлежащего ему имущества [31].

Термин рента в широком смысле обычно используется для обозначения регулярного дохода, получаемого от капитала и имущества или земли, без необходимости активной предпринимательской деятельности со стороны получателя.

Согласно п. 1 ст. 601 ГК РФ: «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). К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте» [9]. Основное отличие договора пожизненного содержания с иждивением от других вариантов ренты в том, что его можно заключать только в отношении недвижимого имущества.

В юридической литературе сформировалось два основных подхода к договору пожизненного содержания с иждивением. Так, некоторыми авторами утверждается, что каждый из этих трех видов ренты представляет собой самостоятельный договор с уникальными особенностями и правовыми последствиями.

Другие же авторы считают, что договор пожизненного содержания с иждивением является лишь разновидностью договора пожизненной ренты, поскольку оба вида предполагают выплаты до конца жизни получателя. Волгина Е.Ю. в обоснование такого утверждения, приводит следующие аргументы: «Наша позиция заключается в том, что договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора пожизненной ренты. В качестве аргументов следующие:

– во-первых, включение положений по договору пожизненной ренты и договору пожизненного содержания с иждивением в одну главу ГК РФ;

– во-вторых, указание в пункте 2 статьи 601 ГК РФ на применимость правил о пожизненной ренте к договору пожизненного содержания с иждивением. Однако следует отметить, что такое допускается в случае отсутствия норм, регламентирующих договор пожизненного содержания с иждивением» [7. С. 34].

Другие же авторы отмечают, что договор пожизненного содержания с иждивением имеет свои особенности, связанной с обязанностью содержать, что делает его отдельным видом ренты.

Анализируя особенности положений главы 33 ГК РФ А.А. Муртузаева отмечает: «Что касается различий между пожизненной рентой и договором пожизненного содержания с иждивением, то во втором случае - специальный предмет договора (недвижимое имущество). Кроме того, имеются отличия по форме и объему самой ренты, так как касается содержания с иждивением, здесь проявляются уже и иные формы ренты, включая обеспечение рентополучателя жилищем, питанием, одеждой, и по состоянию здоровья также необходимым уходом. Стороны также могут договориться о ритуальных услугах после смерти получателя ренты. И еще одно различие с договором пожизненной ренты в том, что объем содержания не должен быть менее двух прожиточных минимумов, устанавливаемых для населения» [29, с. 22].

В отношении самостоятельности договора пожизненного содержания с иждивением А.Ю. Мигачева отмечает, что «договор пожизненного содержания с иждивением обладает отличной от рассмотренных выше институтов направленностью. Он является гражданско-правовым договором, опосредующим основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников отношения по передаче имущества в собственность на условиях содержания, объем и порядок предоставления

которого определяются сторонами договора самостоятельно, без участия органов власти» [27, с. 37].

Остановимся на общих чертах договора ренты. Все виды ренты предполагают передачу определенного имущества или средств от одной стороны к другой с определенными условиями и на определенный срок. Кроме того, все виды связаны с пожизненным обеспечением одной стороны другой, что делает их формой долгосрочных обязательств.

Однако существуют и существенные различия между этими видами ренты. Договор постоянной ренты обычно предполагает выплаты сроком на определенный период времени безотносительно к жизни получателя ренты. В то время как договор пожизненной ренты и договор пожизненного содержания с иждивением предполагают выплаты до конца жизни получателя ренты или лица, которое он обязан содержать.

Анализ юридической литературы позволяет выделить несколько ключевых признаков, присущих договору ренты. Прежде всего, это его ориентация на передачу имущества в собственность, где основой является возмездность.

Особенностью ренты выступает алеаторный характер. Так, каждая сторона такого договора принимает на себя определённые риски, которые выражаются в том, что один или оба контрагента в итоге приобретут встречное удовлетворение меньшего размера, чем единолично представленное.

Нет возможности предвидеть момент наступления самого события, опираясь на которое стороны предполагали возникновение, изменение или прекращение своих прав и обязанностей в алеаторной сделке. Таким образом, в соглашении пожизненной ренты рисковым считается не смерть гражданина, а время его смерти [4].

«По договору ренты присутствуют определённые риски ввиду того, что итоговая сумма рентных платежей может оказаться как больше, так и меньше рыночной стоимости отчуждаемого под выплату ренты имущества» [5].

Еще один рискованный момент заключается в преждевременном расторжении договора, при котором получатель ренты имеет право (при нарушении) требовать расторжения договора и возмещения убытков. «Также нельзя исключить варианты событий, когда плательщик ренты оказывается добросовестным, но получатель хочет расторгнуть договор. Такая ситуация очень распространена из-за того, что основным контингентом получателей ренты являются доверчивые и легко внушаемые пенсионеры. После заключения договора их родственники, соседи, знакомые и т.д. начинают настаивать на расторжении. Под влиянием общественного окружения они подают заявление в суд о расторжении и причиной указывают несоблюдение обязательств другой стороны (рентоплательщика)» [21, с. 319].

Сделка может быть признана недействительной, что также, несомненно, является риском [25, с. 29].

Это принципиально отличает ренту, например, от договора купли-продажи, где встречное предоставление строго определено и оценено.

Кроме алеаторности, признаками ренты являются:

- «возмездность, поскольку предусматривается встречное удовлетворение;

- реальность, поскольку право требовать выплаты рентных платежей возникает у получателя лишь после передачи принадлежащего ему имущества в собственность плательщика ренты;

- односторонность, поскольку право возникает у одной стороны - получателя ренты, а обязанность у другой - плательщика;

- длительность, поскольку предполагает систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя;

- фидуциарность – фидуциарным является только договор пожизненного содержания с иждивением, поскольку только в этой разновидности ренты отношения сторон носят особый доверительный характер» [28, с. 307].

Основополагающей особенностью договора ренты является его реальный характер. Это означает, что без реальной передачи имущества договор не может считаться заключенным.

Договор ренты имеет также односторонне обязывающий характер, поскольку влечет за собой обязанности преимущественно для одной стороны – плательщика ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением также является реальным договором. В таком случае получатель ренты передает в собственность плательщику жилой дом, или квартиру, а плательщик, в свою очередь, обязуется обеспечивать пожизненное содержание с иждивением.

По мнению Д.А. Пендак существуют следующие признаки пожизненного содержания с иждивением: «Договор пожизненного содержания с иждивением является договором консенсуальным. Он считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Пожизненное содержание с иждивением относится к дящимся договорам, поскольку сохраняет силу до момента смерти получателя ренты и (или) указанного им лица и требует систематического и непрерывного исполнения плательщиком ренты своих обязанностей по обеспечению получателя ренты» [36, с. 38].

Среди всех признаков пожизненного содержания с иждивением основным является алеаторность, или рисковость договора. Такие договоры по своей сути являются таковыми, поскольку невозможно точно предсказать, какие обстоятельства наступят, и, следовательно, кто из сторон получит большую выгоду или понесет большие убытки. Содержанием подобных договоров может быть предусмотрена большая выгода для стороны, несущей большей риск. С другой стороны, такие договоры требуют от сторон особого внимания к оценке рисков, связанных с неопределенными событиями.

Таким образом, договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой инструмент правового регулирования отношений,

связанных с передачей недвижимости и обеспечением жизненных потребностей физических лиц.

Он отражает стремление законодателя обеспечить защиту прав и интересов уязвимых категорий населения, одновременно предоставляя сторонам широкие возможности для урегулирования своих взаимоотношений.

Все виды ренты предполагают передачу определенного имущества или средств от одной стороны к другой с определенными условиями и на определенный срок. Кроме того, все виды связаны с пожизненным обеспечением одной стороны другой, что делает их формой долгосрочных обязательств.

Основополагающей особенностью договора ренты является его реальный характер. Это означает, что без реальной передачи имущества договор не может считаться заключенным.

## **Глава 2 Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением**

### **2.1 Элементы договора пожизненного содержания с иждивением**

Элементами договора пожизненного содержания с иждивением являются его предмет, стороны, цена, срок, форма договора и его содержание. При этом отдельные элементы договора представляют собой его существенные условия.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ «существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение» [10].

Предметом договора пожизненного содержания с иждивением является недвижимое имущество. Анализ положений гражданского законодательства свидетельствует, что к имуществу, составляющему предмет договора пожизненного содержания с иждивением, относится достаточно широкий спектр имущества, который включает не только жилые дома, квартиры и земельные участки, но и иные виды недвижимости.

Ограничение объема передаваемого имущества вышеперечисленным перечнем делает данный договор инструментом, который предназначен для определенной жизненной и экономической ситуации, когда стороны стремятся обеспечить определенный уровень жизни одной из сторон за счет передачи права собственности на недвижимость.

Определение понятия недвижимости закреплено в ст. 130 ГК РФ. Так, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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» [40, с.104].

В соответствии с общими принципами гражданского законодательства, объекты гражданских прав, в том числе недвижимость, могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому, кроме случаев, когда их оборот ограничен законом.

Исследуя возможность передачи доли в праве Е.А. Степанова указывает: «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» [40, С. 104].

На практике возникает вопрос о возможности отнесения к предмету договора ренты движимого имущества, особенно того, которое обладает значительной ценностью. Мы полагаем, такая возможность не противоречит принципу свободы договора, закрепленному в ГК РФ, и может быть рассмотрена как способ расширения практического применения договоров ренты, делая их более гибкими и соответствующими интересам сторон.

К существенным условиям договора пожизненного содержания с иждивением относится стоимость ренты, ее размер. В качестве выплат по такому договору получатель ренты может постановить условие о пожизненном проживании в передаваемом им жилом помещении, в поддержании такого помещения в благоприятном для проживания рентополучателя состоянии, выплате твердой денежной суммы (в размере не менее двух прожиточных минимумов), покупке продуктов и лекарств

получателю ренты или третьему лицу, а также ритуальные издержки после смерти получателя ренты [34, с. 62].

Законодателем установлено требование об определении стоимости всего объема предоставляемого содержания. Под содержанием понимается как качественное, так и количественно обеспечение потребностей получателя ренты в течение согласованного периода времени. Определение такой стоимости требует также четкого описания предоставляемых услуг и их указание в договоре. Так, например, договор может предусматривать закупку продуктов питания три раза в неделю, ежедневное приготовление пищи и иные аналогичные услуги.

Вне зависимости от формы предоставления содержания, его стоимость должна быть четко выражена в договоре в виде определенной суммы, эквивалентной общему объему предоставляемых услуг. При этом оценка стоимости услуг и работ должна быть разумной и соответствовать аналогичным услугам и работам на рынке.

Такой подход обеспечивает прозрачность договора и справедливость в распределении обязательств между сторонами, обеспечение его исполнения, препятствует возникновению споров между сторонами, а также обеспечивает защиту интересов получателя ренты и плательщика. В конечном итоге, правильное определение стоимости содержания способствует устойчивости исполнения обязательств по договору пожизненного содержания с иждивением.

А.Х. Абзеева отмечает, что «в результате заключения договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты находится на иждивении плательщика ренты. Понятие «иждивение» определяется в п. 3 ст. 9 ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации»» [1, С. 106].

Получателем по договору пожизненного содержания с иждивением может быть только физическое лицо.

Еще одним существенным условием договора пожизненного содержания с иждивением является срок его действия. Обязательство

пожизненного содержания с иждивением, а равно действие договора, прекращается со смертью получателя ренты или до момента прекращения действия такого договора в связи с несоблюдением плательщиком ренты прописанных в договоре обязанностей.

Элементами договора пожизненного содержания с иждивением являются его предмет, стороны, цена, срок, форма договора и его содержание. Существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением играют основополагающую роль в определении прав и обязанностей сторон, а также в обеспечении справедливости в установлении обязательств сторон и эффективности исполнения договора.

Ограничение объема передаваемого имущества вышеперечисленным перечнем делает данный договор инструментом, который предназначен для определенной жизненной и экономической ситуации, когда стороны стремятся обеспечить определенный уровень жизни одной из сторон за счет передачи права собственности на недвижимость.

## **2.2 Права и обязанности сторон по договору пожизненного содержания с иждивением**

Права и обязанности сторон по договору пожизненного содержания с иждивением предусмотрены ст. 601 ГК РФ. К основной обязанности получателя ренты относится передача в собственность плательщика ренты принадлежащего ему жилого дома, квартиры, земельного участка или иной недвижимости. Основной обязанностью плательщика ренты является пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Ст. 602 ГК РФ, определяет минимальный набор обязанностей плательщика ренты, а именно обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние

здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Особенность данного вида договора заключается в возможности его модификации в соответствии с потребностями иждивенца, позволяя включать дополнительные пункты, такие как обеспечение, медикаментами, помощь по хозяйству, выполнение определенных работ и услуг. Такая гибкость условий позволяет создавать индивидуально адаптированные решения для каждого конкретного случая, делая договор пожизненного содержания с иждивением ценным инструментом социальной поддержки. Отметим, что такой подход важен, так как укрепляет защиту прав наиболее уязвимых категорий граждан.

В связи со сказанным Ибрагимов Н.Ш. отмечает, что «важным является детализация условий по предоставлению жизненных потребностей, таких как питание, медицинское обслуживание, одежда, уборка жилища и иные бытовые аспекты. Плательщик ренты должен обязательно должен учитывать индивидуальные особенности иждивенца, включая его диетические предпочтения, медицинские показания, а также культурные и религиозные традиции в питании и образе жизни.

Необходимо также обеспечивать качество продуктов и услуг, соответствующих здоровому и полноценному образу жизни иждивенца. В договоре целесообразно предусмотреть механизмы контроля за исполнением данных обязательств, в том числе возможность пересмотра условий содержания в зависимости от изменения потребностей или состояния здоровья иждивенца» [37, с. 166].

Кроме того, в договоре должны быть четко прописаны порядок и условия оказания одnorазовых услуг, таких как услуги нотариуса при оформлении сделки и государственная регистрация передачи права собственности. Это способствует предотвращению возможных споров и недоразумений между сторонами в будущем.

Статья 34 Жилищного кодекса Российской Федерации посвящена правам получателя ренты, передавшего свое жилое помещение в счет пожизненного содержания с иждивением. Положения данной статьи имеют схожую природу с положениями статьи, регулирующей отношения, возникающие в связи с завещательным отказом. Рентополучатель, так же как и получатель завещательного отказа, вправе свободно и наравне с собственником пользоваться жилым помещением.

Согласно статье 33 Жилищного кодекса Российской Федерации к отказополучателю и получателю ренты применимо правило о том, что гражданин, обладающий соответствующим правом пользования жилым помещением, пользуется жилым помещением наравне с собственником жилого помещения.

Кроме того, он также несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, возникающим в связи с использованием жилого помещения. Иной порядок отношений собственника и получателя ренты может быть предусмотрен договором пожизненного содержания с иждивением. Вместе с тем, на практике соотношения прав на жилое помещение между получателем и плательщиком ренты остается открытым, поскольку собственник жилого помещения имеет право проживать в таком помещении вместе с членами своей семьи [15, с. 10].

Помимо обязанности собственника содержать свое жилое помещение в благоприятном состоянии, получатель ренты также обременен обязанностью не причинять умышленный урон такому помещению [33, с. 95].

Оплата коммунальных услуг возложена на собственника помещения, он может разделить ее с лицами, совместно проживающими с ним, в том числе и с получателем ренты, если иное не предусмотрено договором. Это положение идет в разрез со смыслом такого договора, поскольку его суть заключается в том, что плательщик ренты должен содержать получателя ренты в счет полученного жилого помещения, а разделение с ним коммунальных платежей не соотносится с указанным условием.

Некоторые из упомянутых проблем предполагалось решить в ходе реформы гражданского законодательства Российской Федерации. Одним из основных блоков Проекта Федерального закона об изменении Гражданского кодекса Российской Федерации № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», но данные изменения так и не вступили в силу и проблемы не были решены.

Поэтому существующее законодательство требует изменений, а частности, необходимо закрепить обязанность собственника оплачивать коммунальные услуги в своей части и части получателя ренты, а также наложить запрет на вселение в жилое помещение, переданное по договору пожизненного содержания с иждивением несовершеннолетних детей получателя ренты [24, с. 25].

В Жилищном Кодексе РФ к числу ограниченных вещных прав отнесено право пожизненного проживания в жилом помещении по договору пожизненного содержания с иждивением. Такой вывод следует из того, что положения о праве проживания в жилом помещении, возникающем на основании указанного договора, закреплены в разделе II ЖК РФ, поименованном «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». О справедливости такого законодательного решения свидетельствует ряд обстоятельств.

Во-первых, «получатель ренты имеет равное с собственником право пользования жилым помещением. Правовое положение гражданина - получателя ренты как субъекта ограниченного вещного права практически совпадает с правовым положением отказополучателя, так как ст. 34 ЖК РФ содержит прямую отсылку к ст. 33 ЖК РФ. Это значит, что получатель ренты имеет право пользования жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения.

Если получатель ренты является дееспособным или ограниченно дееспособным гражданином, то он несет по общему правилу солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Вместе с тем закон предоставляет сторонам по договору своим соглашением установить иные условия пользования жилым помещением» [3, с. 88].

Во-вторых, «о вещном характере права пользования жилым помещением получателем ренты свидетельствует и то обстоятельство, что если право пользования жилым помещением будет предоставлено гражданину в жилой недвижимости, переданной в ренту им самим, то помимо указанного вещного права пользования жилым помещением у него в силу закона (п. 1 ст. 587 ГК) также возникает и право залога (ипотеки), которое является вещно-правовым обременением переданной в ренту жилой недвижимости» [41, с.314].

Кроме того, указанному праву присущ признак следования, поскольку в случае отчуждения имущества, переданного под выплату ренты, обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества (п. 1 ст. 586 ГК РФ). На основании ст. 33 ЖК РФ, п. 2 ст. 1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на имущество, входящее в состав наследства, к другому лицу право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, сохраняет силу.

Однако, как отмечает Е.А. Суханов, рассматривая актуальную законодательную позицию относительно прав членов семьи собственника жилого помещения, за которыми закон признает «право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством», можно утверждать, что «оно лишилось характерного для вещных прав «права следования»... рассматриваемое право стало обязательственным, а не вещным», поскольку «переход права собственности на жилье к другому лицу, а также прекращение семейных отношений с собственником жилья по

общему правилу стали основанием для прекращения названного права (п. 2 ст. 292 ГК и п. 4 ст. 31 ЖК)» [42, с. 600].

Также права получателя ренты как титульного владельца могут быть защищены при помощи вещно-правовых исков на основании ст. 305 ГК РФ. О том, что законодатель рассматривает право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением как вещное, свидетельствует и то обстоятельство, что согласно ч. 3 ст. 33 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права на жилое помещение, возникающего из завещательного отказа.

Соответственно, аналогичное право есть и у гражданина, проживающего в жилом помещении на основании права, вытекающего из договора пожизненного содержания с иждивением, поскольку в ст. 34 ЖК РФ сказано, что гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением на условиях, которые предусмотрены ст. 33 ЖК РФ.

При этом ст. 34 ЖК РФ содержит отсылку на правила, предусмотренные ст. 33 ЖК РФ. Более того, право пользования жилым помещением на основании завещательного отказа и на основании договора пожизненного содержания с иждивением можно охарактеризовать как личное и неотчуждаемое право. Законодатель устанавливает, что данное право действует в пределах срока жизни пользователя.

Считаем необходимым согласиться с мнением И.А. Емелькиной, которая утверждает, что «правовое регулирование вещных прав на жилье значительно отстает от современных российских социально-экономических реалий, классическая категория вещного права на жилье у нас не признана» [11, с. 55].

Считаем, что не совсем верной является позиция законодателя, касающаяся отождествления содержания таких прав как право пользования

жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением и права пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, поскольку права отказополучателей имеют исключительно личный характер. В частности, это имеет большое значение при определении возможности или невозможности получателя ренты вселять в предоставленное ему жилое помещение членов своей семьи. Нередки случаи, когда в судебных спорах по расторжению договора пожизненного содержания с иждивением упоминаются члены семьи получателя ренты.

При определении содержания права получателя ренты на жилое помещение безусловный интерес вызывает обязанность такого лица по оплате коммунальных платежей. Так, ст. 33 ЖК РФ, к которой отсылают нормы ст. 34 ЖК РФ, регулирующие пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, содержит формулировку «пользуется наравне с собственником». Данное положение можно истолковать, исходя из норм ст. 31 ЖК РФ, устанавливающих права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. В п.3 упомянутой статьи говорится: дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Однако, следует не согласиться с подобным законодательным решением, поскольку оно не соответствует природе договора пожизненного содержания с иждивением. Основываясь на заложенном в основе договора неравенстве контрагентов, суды чаще всего встают на сторону получателей ренты [18].

В то же время, на основании ст. 695 ГК РФ, закрепляющей обязанности ссудополучателя по договору безвозмездного пользования, а именно: поддержание вещи, полученной в безвозмездное пользование, в исправном

состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и несение всех расходов на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования, можно утверждать, что безвозмездность проживания не исключает долженствования по уплате коммунальных платежей получателем ренты.

Исходя из вышеизложенного, представляется необходимым императивно закрепить обязанность плательщика ренты по оплате коммунальных услуг жилого помещения, предоставляемого в пользование получателю ренты. Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты.

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 [20, с. 165]. Собственник, в случае передачи третьему лицу обремененного рентой объекта недвижимости в собственность третьего лица, может быть привлечен к субсидиарной ответственности согласно требованиям, урегулированным в ст. 399 ГК РФ по требованиям получателя ренты. [30, с. 108]. В отношении рентного договора субсидиарная ответственность имеет ряд особых признаков [2, с. 156]. «В той ситуации, когда отчуждено, обремененное рентой имущество и имеет место нарушение обязанности по выплате ренты, то согласно положениям, закрепленным в части 1 статьи 399 ГК РФ.

Получатель рентных платежей обязан предъявить требование об уплате рентных платежей к новому собственнику. Если новый собственник откажется от обремененного имущества или не ответит на запрос получателя ренты в разумный срок, то последний имеет право обратиться к первоначальному плательщику ренты как к субсидиарному должнику» [19, с. 63].

## **Глава 3 Правовое регулирование договора пожизненного содержания с иждивением**

### **3.1 Заключение договора пожизненного содержания с иждивением**

Глава 33 ГК РФ устанавливает общие положения о ренте, условиях постоянной и пожизненной ренты, а также о договоре пожизненного содержания с иждивением.

Положения ст. 588 ГК РФ устанавливают требования о привлечении к гражданско-правовой ответственности, которая наступает в силу допущения просрочки внесения рентных платежей, согласно которой плательщик ренты должен выплатить второй стороне рентного договора проценты, которые начисляются в соответствии в силу положений ст. 395 ГК РФ, если иное не согласовано сторонами при заключении рентного договора [22, с. 145].

«Неустойка в случае когда имеет место факт надлежащего исполнении плательщиком ренты обязанностей по предоставлению содержания получателю ренты, по сути, выполняет роль обеспечительного инструментария, применяемого для исполнения обязательства, и выполняет функции стимула, но здесь важно понимать, что в ситуации, когда договорные обязанности нарушается, неустойка играет роль меры гражданско-правовой ответственности за совершение неправомерных действий участника рентных отношений в силу требований статьи 394 ГК РФ.

В случае невыполнения условий договора плательщиком ренты, получатель ренты имеет право на взыскание неустойки без необходимости доказывать причинение имущественного вреда» [23, с. 109].

Получатель ренты не может применять другие способы защиты своих прав, если он уже получил неустойку [30, с. 111].

Следует подчеркнуть, что «согласно положениям, закрепленным в ст. 586 ГК РФ законодателем закреплена возможность установления

обременения объекта недвижимости в силу заключения ренты. Заключение рентного договора является основанием для вменения обременения объекта недвижимости, переданное под выплату ренты. В ситуации, когда плательщик ренты выполнил сделку по отчуждению имущества, обремененного рентой, обязанности по рентному договору переходят на нового собственника такого имущества» [13, с. 211].

Д.А. Биликсин полагает, что «рассматриваемый договор пожизненного содержания по своей правовой природе предназначен для обеспечения законных прав и интересов лиц, находящихся на иждивении. Говоря о правовой природе договора пожизненного содержания, нельзя не сказать о колоссальной значимости данного института, с социальной точки зрения. Так, лицо, что находится на иждивении, будет получать необходимый ему уход и материальное обеспечение.

В правоприменительной практике нередки случаи злоупотребления правом в реализации рассматриваемого договора, а также неисполнения, возложенных договором пожизненного содержания со стороны плательщика ренты.

В то же время реализация договора пожизненного содержания будет также приносить благоприятный результат и плательщику ренты, поскольку тот сможет в установленный договором момент приобрести в собственность определенный объект недвижимого имущества» [38, С. 75].

В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. При этом стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской

Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Одной из ключевых особенностей данного договора является его гибкость в определении условий содержания, позволяющая адаптировать его положения к индивидуальным потребностям получателя ренты.

Реализация договора пожизненного содержания с иждивением начинается с передачи недвижимого имущества. Следующим этапом заключения договора является регистрация недвижимого имущества в Росреестре. Учитывая вышесказанное, необходимо внести дополнение в ст. 602 ГК РФ, для более точного определения момента начала правоотношений по договору пожизненного содержания.

Изменение условий договора пожизненного содержания возможно лишь по соглашению сторон. «В подтверждение этому, можно привести практику Верховного суда РФ по спору, возникшему по исполнению договора пожизненного содержания с иждивением от 02.10.2012. Так, плательщик ренты в одностороннем порядке решил отказаться от возложенных на него обязанностей по уплате платежей получателю ренты, а также прекратил уход за иждивенцем, аргументировав существенным снижением рыночной стоимости полученной по договору пожизненного содержания квартиры.

Суд счел решение расторгнуть договор ренты справедливым и вынесенным определением оставил предыдущие решения судебных инстанций без изменений» [32].

### **3.2 Прекращение договора пожизненного содержания с иждивением**

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты.

Б.Г. Доржиев отмечает, что «пожизненное соглашение о содержании с иждивенцем – это сделка, при которой деньги выплачиваются в течение жизни, соглашение расторгается только после смерти получателя. После смерти последнего из собственников плательщик арендной платы становится законным владельцем жилья» [12, С. 12].

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 Гражданского Кодекса. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Так, ФИО1 через своего представителя ФИО3 обратилась в суд с иском к ФИО2 о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, указав, что ДД.ММ.ГГГГ года между сторонами был заключен договор пожизненного содержания с иждивением.

Согласно п.1 указанного договора ФИО1 передала в собственность ФИО2 земельный участок общей площадью № кв. метров с кадастровым номером № и жилой дом общей площадью № кв. метров с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> Как следует из п.5 договора, «плательщик ренты» обязан осуществлять пожизненное содержание с иждивением ФИО1

В этих целях обязуется обеспечивать ФИО1 одеждой, медикаментами, уходом, необходимой помощью, стоимость которых определена сторонами ежемесячно в размере не менее двух установленных в соответствии с

законом величин прожиточного минимума на душу населения в Брянской области Российской Федерации.

В соответствии с п.7 договора, настоящий договор предусматривает возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни «получателя ренты» периодических денежных платежей, которые должны производиться ежемесячно в размере не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в Брянской области Российской Федерации.

В силу п.10 договора, «плательщик ренты» обязан принимать необходимые меры к тому, чтобы пользование земельным участком и жилым домом не приводило к снижению их стоимости. Как следует из п.13 договора, нотариусом обращено внимание сторон на возможность возврата земельного участка и жилого дома по иску «получателя ренты» в случае существенного нарушения «плательщика ренты» своих обязательств. Ответчик нарушил свои обязательства, должным образом не осуществлял содержание с иждивением, не оказывал истцу необходимую помощь, предусмотренную договором.

Истец производит оплату ответчику работ, продуктов питания, медикаментов за счет личных денежных средств, уход за собой осуществляет самостоятельно.

Таким образом, ответчик в нарушение п.5 договора не обеспечивает истца необходимой помощью, а за оказанную по просьбе истца помощь, получает у нее денежные средства.

Истец просит суд расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением; прекратить право собственности ФИО2 на земельный участок и жилой дом.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил исковые требования ФИО1 к ФИО2 о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением удовлетворить.

Расторгнуть договор пожизненного содержания с иждивением, заключенный ДД.ММ.ГГГГ года между ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, и ФИО2 ДД.ММ.ГГГГ года рождения.

Прекратить право собственности ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, на земельный участок общей площадью ДД.ММ.ГГГГ кв. метров с кадастровым номером № и жилой дом общей площадью № кв. метров с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>

Признать право собственности ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, на земельный участок общей площадью № кв. метров с кадастровым номером № и жилой дом общей площадью № кв. метров с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>

Расторжение договора ренты может быть осуществлено по соглашению сторон, подлежащему нотариальному удостоверению в соответствии с п. 1 ст. 599 ГК РФ.

В случае существенного нарушения договора пожизненной ренты плательщиком ренты получатель ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты на условиях, предусмотренных статьей 594 Гражданского Кодекса, либо расторжения договора и возмещения убытков.

Выкуп постоянной ренты в случаях производится по цене, определенной договором постоянной ренты.

При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано за плату под выплату постоянной ренты, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты.

Однако одностороннее расторжение договора возможно в случае нарушений условий договора другой стороной. Обычно требование о расторжении договора выдвигает получатель ренты, который ранее являлся собственником переданного имущества. Плательщики ренты гораздо реже инициируют расторжение договора.

Если иск о расторжении подается получателем ренты, который ранее являлся собственником переданного имущества или стороной договора, суд может отказать в удовлетворении исковых требований о расторжении договора.

Если ранее уже было принято решение суда о расторжении договора по иску, новые требования должны касаться иного периода времени неисполнения условий договора ответчиком.

В таком случае спор не будет повторным, и суд не может отказать в принятии искового заявления. В случаях отсутствия оснований для расторжения, стороны могут попытаться оспорить договор пожизненного содержания с иждивением.

Таким образом, договор пожизненного содержания с иждивением может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон или по решению суда. Одностороннее расторжение договора возможно в случае нарушений условий договора другой стороной.

## Заключение

Подводя итог, можно отметить, что тема пожизненного содержания с иждивением приобретает особую актуальность в контексте старения населения, увеличения продолжительности жизни и изменения традиционных семейных структур. Данный тип договора, закрепленный нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, представляет собой важный инструмент социальной поддержки пожилых людей, позволяя им обеспечить себе достойное содержание в обмен на передачу своего имущества.

История становления пожизненного содержания с иждивением имела длительный характер.

Пожизненное содержание с иждивением, является одним из древнейших и наиболее стабильных институтов гражданского права. Он представляет собой сложный и многоаспектный объект изучения. Его историческое развитие охватывает различные правовые системы и эпохи, отражая изменения в социально-экономической жизни общества, взаимоотношения между людьми, а также в представлениях о социальной защите и поддержке.

Договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой инструмент правового регулирования отношений, связанных с передачей недвижимости и обеспечением жизненных потребностей физических лиц. Он отражает стремление законодателя обеспечить защиту прав и интересов уязвимых категорий населения, одновременно предоставляя сторонам широкие возможности для урегулирования своих взаимоотношений.

Пожизненное содержание рассматривается как разновидность ренты. В свою очередь рента признается исторической основой пожизненного содержания с иждивением. Термин рента в широком смысле обычно используется для обозначения регулярного дохода, получаемого от капитала

и имущества или земли, без необходимости активной предпринимательской деятельности со стороны получателя.

Пожизненное содержание рассматривается как разновидность ренты. В свою очередь рента признается исторической основой пожизненного содержания с иждивением. Договор пожизненного содержания с иждивением представляет собой соглашение, согласно которому получатель ренты передает свое недвижимое имущество в собственность плательщику ренты, обязуемому обеспечить содержание и иждивение гражданина или указанных им лиц в течении их жизни. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Если получателей ренты несколько, их доли в праве на получение ренты считается равными, если иное не установлено договором.

Все виды ренты предполагают передачу определенного имущества или средств от одной стороны к другой с определенными условиями и на определенный срок. Кроме того, все виды связаны с пожизненным обеспечением одной стороны другой, что делает их формой долгосрочных обязательств.

Основополагающей особенностью договора ренты является его реальный характер. Это означает, что без реальной передачи имущества договор не может считаться заключенным.

Среди всех признаков пожизненного содержания с иждивением основным является алеаторность, или рисковость договора. Такие договоры по своей сути являются таковыми, поскольку невозможно точно предсказать, какие обстоятельства наступят, и, следовательно, кто из сторон получит большую выгоду или понесет большие убытки. Содержанием подобных договоров может быть предусмотрена большая выгода для стороны, несущей большей риск. С другой стороны, такие договоры требуют от сторон особого внимания к оценке рисков, связанных с неопределенными событиями.

На практике возникает вопрос о возможности отнесения к предмету договора ренты движимого имущества, особенно того, которое обладает

значительной ценностью. Мы полагаем, такая возможность не противоречит принципу свободы договора, закрепленному в ГК РФ, и может быть рассмотрена как способ расширения практического применения договоров ренты, делая их более гибкими и соответствующими интересам сторон.

Ограничение объема передаваемого имущества вышеперечисленным перечнем делает данный договор инструментом, который предназначен для определенной жизненной и экономической ситуации, когда стороны стремятся обеспечить определенный уровень жизни одной из сторон за счет передачи права собственности на недвижимость.

Законодателем установлено требование об определении стоимости всего объема предоставляемого содержания. Под содержанием понимается как качественное, так и количественно обеспечение потребностей получателя ренты в течение согласованного периода времени. Определение такой стоимости требует также четкого описания предоставляемых услуг и их указание в договоре.

В договоре должны быть четко прописаны порядок и условия оказания одноразовых услуг, таких как услуги нотариуса при оформлении сделки и государственная регистрация передачи права собственности. Это способствует предотвращению возможных споров и недоразумений между сторонами в будущем.

Законодательство предоставляет сторонам возможность согласовать обязанности плательщика в зависимости от конкретных обстоятельств. В случае заключения договора на неопределенный срок удовлетворение потребностей получателя ренты может варьироваться, что требует гибкости в определении условий. Таким образом, стороны могут предусмотреть периодические выплаты в течении жизни гражданина определенных денежных сумм.

Важно также отметить, что договор должен четко определять обязательства сторон и их права, включая условия о сроках, стоимости и виде предоставляемого содержания.

Заклучение договора пожизненного содержания с иждивением может предоставить значительные преимущества для получателя ренты, но и может учитывать возможные риски и ограничения. Таким образом, заключение договора пожизненного содержания с иждивением требует тщательного анализа условий соглашения, гарантирующих защиту интересов обеих сторон и обеспечивающих стабильность в течении всего периода его действия.

Одностороннее расторжение договора возможно в случае нарушений условий договора другой стороной. Обычно требование о расторжении договора выдвигает получатель ренты, который ранее являлся собственником переданного имущества. Плательщики ренты гораздо реже инициируют расторжение договора.

Если иск о расторжении подается получателем ренты, который ранее являлся собственником переданного имущества или стороной договора, суд может отказать в удовлетворении исковых требований о расторжении договора.

Если ранее уже было принято решение суда о расторжении договора по иску, новые требования должны касаться иного периода времени неисполнения условий договора ответчиком.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Абзеева А.Х. Понятие и особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Инициатива в науке: вопросы продуктивного взаимодействия в рамках образовательного процесса: Сборник научных трудов. Казань, 2019. С. 106-109.
2. Алтухов Д.В. К вопросу о прекращении договора пожизненного содержания с иждивением // Инновационная наука. 2017. № 5. С. 155-157.
3. Аменова О.В. Договор пожизненного содержания с иждивением в контексте перспектив развития вещного права в России // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2024. № 1(89). С. 88-93.
4. Белов В.А. Гражданское право в 2 т. Том 2. Особенная часть: учебник для вузов. М: Издательство Юрайт, 2021.
5. Бородина П.А. Алеаторный характер договора пожизненного содержания с иждивением // Журнал «Вестник магистратуры». 2015. № 6.
6. Верхорубов И.Н. К вопросу о рентных отношениях в России во второй половине XIX - начале XX вв. // Экономика и социум. 2017. № 3 (34). С. 373-378.
7. Волгина Е.Ю. понятие и виды договоров ренты // Юриспруденция, государство и право: актуальные вопросы и современные аспекты: сборник статей XIII Международной научно-практической конференции, Пенза, 05 июня 2023 года. Пенза, 2023. С. 34-37.
8. Герценберг В.Э., Перетерский И.С. Обязательственное право. Книга V Гражданского уложения. СПб., 1914.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. ст. 410.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

11. Гражданское право социального государства: сборник статей, посвященный 90-летию со дня рождения профессора А.Л. Маковского (1930-2020) / отв. ред. В. В. Витрянский, Е. А. Суханов. М.: Статут, 2020. 480 с.
12. Доржиев Б.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: понятие, содержание, особенности // Актуальные исследования. 2024. № 9 (191). Ч.III. С. 12-14.
13. Жаркова Г.И., Жиганова В.А. Ответственность по договору ренты и пожизненного содержания с иждивением // Вестник Академии управления и производства. 2023. № 3. С. 211 – 218.
14. Иншакова А.О. Определяющие факторы развития юрисдикций: эволюция правовой политики и правовой культуры // Правовая парадигма. 2020. Т. 19. № 4. С. 6-16.
15. Иншакова А.О. Теоретическая модель субъективных прав и юридических обязанностей: государственно-правовая реальность // Правовая парадигма. 2023. Т. 22. № 2. С. 6-16.
16. Иоффе О.С., Толстой Ю.К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Изд-во ЛГУ, 1965. 260 с.
17. Кабаева О.А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением // Проблемы науки. 2017. № 10 (23). С. 80-84.
18. Кассационное определение Саратовского областного суда от 10.03.2011 № 33 – 4771/10 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/DUoaA9aQyFVW/>
19. Кротова Е.В. Субсидиарная ответственность по условиям договора ренты // Современное право. 2013. № 9. С. 61-64.
20. Кублова Ю.Э. Договор ренты в гражданском законодательстве: основные аспекты // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых. 2018: Сб. научн. ст. VI Междунар. молодежной научн. конф. В 4-х т. (Курск, 13–14 ноября 2018 г.). Т. 2. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2018. С. 164-167.

21. Курбанова Р.А. Гражданское право. Общая и особенная части: учебник. М.: Проспект, 2022.
22. Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве современной России. Томск: Изд-во Том. ун-та, 2006. 154 с.
23. Логвина С. Рента // Жилищное право. 2019. № 11. С. 105 – 112.
24. Магомедов М.А., Осадченко Э.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением // Тенденции развития науки и образования. 2024. № 106-6. С. 25 – 27.
25. Махина Д.В. Алеаторный характер договора пожизненного содержания с иждивением // Аллея науки. 2023. Т. 1. № 3 (78). С. 39-43.
26. Махина Д.В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Аллея науки. 2023. Т. 1. № 3 (78). С. 79-83.
27. Мигачева А.Ю. Изменение и прекращение договора пожизненного содержания с иждивением сквозь действия принципов обязательственного и вещного права // Юридический вестник Кубанского государственного университета. 2019. № 2. С. 37-41.
28. Мищенко А.В. Понятие ренты. Основные признаки ренты как гражданско-правового договора // Вестник науки. 2023. Т. 3. № 10 (67). С. 307-311.
29. Муртазаева А.А. Сравнительный анализ видов договора ренты // Сборник трудов. Симферополь: Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского, 2022. С. 22-29.
30. Нестерова А.О. Современные проблемы правового регулирования договора постоянной ренты в Российской Федерации // Наука через призму времени. 2018. № 4 (13). С. 108-112.
31. Определение СК по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2021 г. по делу N 8Г-9759/2021 [88-11202/2021]. URL: <http://6kas.sudrf.ru>.

32. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 02.10.2012 № 5 -КГ12-51 // Бюллетень Верховного суда РФ. - 2013. - № 4. - С. 946.

33. Осадченко Э.О. Применение правил об эвикции в отечественном гражданском праве // Правовая парадигма. 2020. Т. 19. № 2. С. 89-96.

34. Осадченко Э.О. Способы защиты гражданских прав // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 5-3 (80). С. 61-65.

35. Пантелеева Н.В. История возникновения, развития и закрепления договора пожизненной ренты в гражданском праве // Вестник науки. 2007. № 2. С. 61-63.

36. Пендак Д.А. Признаки договора пожизненного содержания с иждивением // Вестник науки. 2020. Т. 3. № 3 (24). С. 38-43.

37. Першина С.Р. Порядок и форма заключения договора пожизненного содержания с иждивением // Современная наука: инновационный взгляд молодежи: Материалы III Всероссийской научно-практической конференции, Пятигорск, 23 марта 2021 года. Пятигорск: Пятигорский государственный университет, 2021. С. 166-171.

38. Прасковьян Д.А. Правовая природа договора пожизненного содержания с иждивением и некоторые вопросы применения правовой конструкции договора пожизненного содержания // Юридическая наука и практика: альманах научных трудов Самарского юридического института ФСИН России. Самара: Самарский юридический институт ФСИН России, 2023. С. 75-78.

39. Рясенцев В.А. Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования. // Социалистическая законность. 1945. № 1-2.

40. Степанова Е.А. Передача недвижимого имущества в собственность по договору пожизненного содержания с иждивением // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2019. Т. 4. № 1. С. 104-107.

41. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том II. Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. 960 с.

42. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. 1208 с.

43. Шевченко А.В. Договоры ренты в системе российского права // Global and Regional Research. 2022. Т. 4. № 3. С. 188-197.