

# ДОГОВОРЫ РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

## Кабаева О.А.

*Кабаева Ольга Анатольевна – студент,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин,  
Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА, г. Москва*

Хроника происхождения института пожизненного содержания с иждивением берет своё начало ещё в римском праве, в период постклассической эпохи, когда получила широкое распространение конструкция эмфитевзиса [7] – «вид наследственного долгосрочного пользования чужой землёй (земельной аренды), включающий в частности право возводить на арендуемой земле сооружения, собирать урожай, передавать участок по наследству, правозалога и, с определенными условиями, его дарения и продажи» [5].

Последующее формирование института пожизненного содержания происходит в средние века. В данный период рентные договоры классифицировали на договоры о пожизненной и о вечной ренте. Вечная рента делилась на ренту с капитала, ренту с недвижимых изменений и поземельную.

Формирование института пожизненного содержания являлось следствием обычая отдавать церквям и монастырям во владение имущество, как движимое, так и недвижимое, в обмен на собственное содержание и обеспечение в виде пожизненной ренты.

Попытка законодательного укрепления института ренты имела место в 1913 году в проекте главы XIX Гражданского уложения, которая называлась «Пожизненный доход (рента) и пожизненное содержание». Статья 1100 проекта включала в себя толкование договора о пожизненном доходе (ренте) и договора о пожизненном содержании в качестве его разновидности [6]. Договор пожизненного содержания согласно собственной сущности похож на договор пожизненного содержания с иждивением. В обязанности плательщика по договору входило предоставление жилья, одежды, уход в случае болезни. В отличие от современного договора пожизненного содержания предметом рассматриваемого договора могло быть как недвижимое, так и движимое имущество, включая деньги.

Понятие ренты отсутствовало в законодательстве России после Октябрьской революции 1917 г. Нормы о договоре с условием пожизненного содержания не были включены в Гражданский кодекс 1922 г. Законодатель не видел необходимости закрепления в законе договоров приобретения пожизненного содержания.

Тем не менее, договоры с условием предоставления пожизненного содержания стали широко использоваться. Причиной появления исследуемого договора явилась экономическая ситуация в стране, сложившаяся в России после совершения Октябрьской революции и окончания Гражданской войны. Из-за разрушения основного жилищного фонда возрастала потребность в жилье. Социальным обоснованием необходимости введения исследуемого договора было, по сути, трудное материальное положение граждан. Одиноким нетрудоспособным гражданам, которые имели в собственности жилые дома, были не в силах поддерживать их в пригодном для жилья состоянии, кроме того, им, как правило, необходимы забота и помощь. Все это они могли получить, заключив договор с условием пожизненного содержания.

Отношения пожизненного содержания получили широкое распространение во время Великой Отечественной войны и в послевоенный период. Число нуждающихся, одиноких граждан значительно возрастало, и единственным спасением для многих, и прежде всего для имеющих в личной собственности жилые дома, было заключение договора с условием пожизненного содержания.

В 1945 г., перед окончанием войны, в журнале «Социалистическая законность» была опубликована статья В.А. Рясенцева – деятеля науки РСФСР, доктора юридических наук – «Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования». По мнению автора, договор широко использовался в быту, несмотря на то, что он не был признан судебной практикой. В.А. Рясенцев писал: «Пора откликнуться на настойчивые запросы жизни и признать юридическую силу за этими договорами» [1, с. 25].

Наличие на практике обширного круга неурегулированных общественных отношений являлось причиной признания юридической силы за договорами с условием пожизненного содержания, а также к введению в Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. статей, которые содержали нормы о договоре купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца. Эти статьи были помещены в главу Гражданский кодекс РСФСР «Купля-продажа», и, соответственно, законодатель рассматривал договор о пожизненном содержании разновидностью договора купли-продажи [4].

В юридической литературе преобладало мнение, что договор о пожизненном содержании необходимо рассматривать не как разновидность договора купли-продажи, а как самостоятельный тип договора. Аргументируя это, многие авторы обращали внимание на то, что сходство договора купли-продажи и договора о пожизненном содержании с иждивением состояло лишь в том, что жилой дом переходит в

собственность от одной стороны к другой [9, с. 260]. Доктор юридических наук, профессор О.С. Иоффе считал, что «при всем отличии от купли-продажи договоров поставки и контрактации, они, как выражающие обмен имущества на деньги, более приближены к ней, чем договор пожизненного содержания, в котором для одной из сторон возмездность означает предоставление обеспечения в виде жилья, питания, ухода и помощи. Поэтому, пожизненное содержание... в действительности представляет самостоятельный договор» [8, с. 294].

Нормы Гражданского кодекса РСФСР, которые регулировали отношения пожизненного содержания, были малоэффективными. Одной из главных причин этого была недооценка законодателем их социальной значимости.

В январе 1995 года в действие был введен Гражданский кодекс Российской Федерации. После его введения в российском законодательстве появилось понятие «ренты».

Согласно 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» [3].

Данным Гражданским кодексом Российской Федерации было установлено два вида ренты (табл. 1):

- Постоянная рента (ст. 589 ГК РФ);
- Пожизненная рента (ст. 596 ГК РФ).

Особенная разновидностью второго вида ренты – пожизненное содержание с иждивением (ст. 601 ГК РФ) [10, с. 226].

*Таблица 1. Разновидности ренты и договора, которыми оформляются отношения сторон*

<b>Разновидности ренты</b>	<b>Соответствующий договор</b>
Постоянная рента	Договор постоянной ренты
Пожизненная рента	Договор пожизненной ренты
	Договор пожизненного содержания гражданина с иждивением

Пожизненному содержанию с иждивением Гражданский кодекс Российской Федерации посвятил §4 гл. 33, пять статей которого (ст. 601 – 605 ГК РФ) регулируют данные правоотношения.

Согласно п.1 ст. 601 Гражданского кодекса Российской Федерации «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)» [3].

Данный договор имеет социально-направленный характер. Плательщик ренты по данному договору обязан периодически выплачивать определенную сумму денег и обеспечивать все потребности получателя ренты: питание, одежда, жилище, уход и т.д. (п. 1 ст. 602 ГК РФ), При заключении данного договора необходимо определить 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» (п. 2 ст. 602 ГК РФ), 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» (п. 2 ст. 602 ГК РФ) [3].

Данной разновидности договора присущи дополнительные гарантии, согласно которым плательщик ренты не имеет права отчуждать, сдавать в залог переданное ему имущество без предварительного согласования с получателем ренты. Плательщик ренты также обязан сохранять имущество и не способствовать снижению его стоимости (ст. 604 ГК РФ).

Договором может быть также предусмотрена замена предоставления содержания с иждивением в натуре на выплату в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах (ст.603 ГК РФ).

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты (п. 1 ст. 605 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 605 Гражданского кодекса Российской Федерации «при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств по договору получатель ренты вправе потребовать от него либо возврата переданного в обеспечение пожизненного содержания недвижимого имущества, либо выплаты ему выкупной цены» [3].

Обязанности плательщика ренты (ст. 602 ГК РФ) и последствия при их неисполнении (п. 2 ст. 605 ГК РФ) представлены в таблице 2:

Таблица 2. Обязанности плательщика ренты и последствия при их неисполнении

Договор пожизненного содержания иждивением	Обязанности плательщика ренты	При неисполнении обязанностей получатель ренты вправе требовать
	с	Предоставлять содержание;  Использовать имущество, не допуская снижения его стоимости.

На сегодняшний день договор пожизненного содержания с иждивением для многих пожилых людей является единственной возможностью обеспечить свое существование. Реальное отсутствие у государства достаточных средств для обеспечения социальной защиты пожилых людей путем выплаты социальных пособий ведет к тому, что число договоров пожизненного содержания с иждивением постепенно увеличивается. Изучение нотариальной и судебной практики показывает, что, несмотря на то, что в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации получателями ренты могут быть любые граждане, традиционно ими продолжают оставаться одинокие и пожилые люди. Предвидя возможные сценарии развития договорных отношений, законодательно установлена защита для получателей ренты: обязательное нотариальное оформление договора, государственная регистрация, обременение имущественной рентой, способы обеспечения исполнения и ответственность за просрочку ренты в виде уплаты процентов.

В третьей статье Всеобщей декларации прав человека, которая была принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 года закреплено важнейшее, абсолютное право человека на жизнь [2]. Гарантией реализации этого бесспорного права является, в том числе и право на достойные условия жизни.

Действующая Конституция Российской Федерации гласит, что Россия «социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь», где «обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, инвалидов и пожилых граждан» [1].

Договор пожизненного содержания с иждивением позволяет небогатому пожилому человеку довериться плательщику и в обмен на передачу своего имущества получить все необходимое – жильё, питание, одежду, медикаменты, различные бытовые услуги и т.д. Именно поэтому данный договор является более распространенным среди всех разновидностей ренты.

#### Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ).
2. Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.) // Российская газета. 10.12.1998.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г. [с послед. изм. и доп.].
4. Гражданский кодекс РСФСР. Утвержден Законом РСФСР от 11 июня 1964 г., введен в действие с 1 октября 1964 г.
1. Большой юридический словарь. Академик.ру. 2010. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/19445/> (дата обращения: 02.06.2016).
5. Герценберг В.Э., Перетерский И.С. Обязательственное право. Книга V Гражданского уложения. СПб., 1914.
6. Золотко Н.В. Договор ренты в гражданском праве России Автореферат на соискание ученой степени кандидата юридических наук Краснодар, 2002.
7. Иоффе О.С. Обязательственное право. М. Юрид. лит., 1975. 294 с.
8. Иоффе О.С., Толстой Ю.К. Новый Гражданский кодекс РСФСР. Изд-во ЛГУ, 1965. 260 с.
9. Мамаев А. Договор ренты, М.: Юрайт, 2002. 226 с.
10. Рясенцев В.А. Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования. // Социалистическая законность, 1945, № 1–2. с. 25.