СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

1.1 Понятие и юридическая природа договора пожизненного содержания с иждивением

1.2 Договор пожизненного содержания с иждивением как подвид договора пожизненной ренты

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

2.1. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением

2.2 Стороны договора пожизненного содержания с иждивением

2.3 Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением

2.4 Порядок заключения, изменения и расторжения договора пожизненного содержания с иждивением

2.5 Гражданско-правовая ответственность сторон по договору пожизненного содержания с иждивением

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ВВЕДЕНИЕ

Существует много причин, по которым люди идут на отчуждение своего имущества в обмен на частично обеспеченный быт в виде регулярного дохода. В гражданском праве совсем недавно появилось понятие ренты как еще одной разновидности сделок по отчуждению. По договору ренты одна сторона передает в собственность имущество другой стороне. Последняя, в обмен на полученное имущество, обязуется периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание в другой форме.

Термин "рента" (нем. Rente, фр. rente, происходит от лат. reddita отданная) означает всякий регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности [34, с.601]. Этот термин вошел в правовые словари многих государств одновременно с трансформацией гражданского права в условиях рынка, представляя собой общее обозначение дохода, получаемого от вложения капитала.

До недавних пор наше законодательство, отрицавшее всякую возможность получения нетрудовых доходов, допускало применение рентных отношений только при отчуждении жилого дома (квартиры) с условием пожизненного содержания с весьма ограниченным составом участников и жесткими условиями заключения и исполнения договора (ст.ст. 250-253 Гражданского кодекса Республики Беларусь 1964г.). Видимо это и обусловило то обстоятельство, что в наименовании главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь 1998г. в целях сохранения преемственности указанная разновидность пожизненной ренты оговорена особо.

Кардинальное изменение экономической и правовой систем в начале 90-х годов прошлого столетия привело к исключению запретов и ограничений на получение доходов от имущества. Согласно новому Гражданскому кодексу Республики Беларусь разрешается отчуждение имущества под выплату и постоянной ренты (§ 2 гл. 33), и пожизненной ренты (§ 3 гл. 33). Что касается такой разновидности пожизненной ренты как содержание с иждивением, то ее применение не ограничено более по видам имущества, отчужденного под ренту (по Гражданскому кодексу Республики Беларусь 1964 г. это мог быть только жилой дом (квартира), а также составу участников рентных отношений. При этом получение ренты гражданами не ставится, как это предусматривалось Гражданским кодексом Республики Беларусь 1964 г., в зависимость от состояния их здоровья, возраста, трудоспособности. Получателями ренты могут быть любые граждане, желающие отдать свое имущество тому, кто в обмен на это имущество согласиться выплачивать ренту.

Этим и обусловлена актуальность настоящего дипломного исследования.

На основании вышесказанного, целью данной работы является изучение и анализ правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением в соответствии с действующим законодательства Республики Беларусь.

Для достижения данной цели поставлены и решаются следующие задачи:

1. Изучение общих положений о договоре пожизненного содержания с иждивением;
2. анализ особенностей и правовой конструкции договора пожизненного содержания с иждивением.

На основании поставленных задач определена структура дипломной работы, которая состоит из введения, двух глав, имеющих подразделы, заключения и списка использованной литературы.

В дипломной работе использована нормативная, учебная и специальная юридическая литература. Следует отметить, что, проблема приватизации в Республике Беларусь освещена в научной литературе достаточно широко.

Исследование опирается на материалы периодической печати, учебную и монографическую литературу, среди авторов, чьи труды были использованы, следует назвать Брагинского М.И., Витрянского В.В., Лазареву Е.В., Натарова С.В., Подгрушу В., Потаповича В., Токареву К.Г., Чигиря В.Ф. и др. При написании работы были использованы также нормативно-правовые акты Республики Беларусь.

Методологию проведенного исследования составляют общенаучные (диалектика, анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия) и частнонаучные методы (сравнительно-правовой).

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ**

**1.1 Понятие и юридическая природа договора пожизненного содержания с иждивением**

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) (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Характеристика договоров осуществляется с использованием различных критериев, которые позволяют уяснить правовую природу соответствующего договора, его значение и сферу применения.

Договоры могут быть возмездными и безвозмездными в соответствии с критерием наличия встречного удовлетворения интересов во взаимоотношениях контрагентов по договору.

Договор пожизненного содержания с иждивением является возмездным, так как на стороны возложены встречные обязанности по предоставлению материального или иного блага. Договор является возмездным независимо от того, выплачивается ли получателю ренты помимо рентных платежей цена этого имущества или нет. Если имущество передано под выплату ренты бесплатно, то договор тем не менее остается возмездным, поскольку налицо встречное предоставление в виде рентных платежей. Следует отметить, что возмездность договора не означает его эквивалентности, так как рентные платежи не рассматриваются в качестве эквивалента стоимости переданного имущества. Объем платежей невозможно определить заранее, он зависит от продолжительности договора.

О.С. Иоффе отмечал, что "в общей правовой характеристике договора, вытекающей из определения, не вызывает никаких сомнений только один признак - возмездность, поскольку каждая сторона получает от другой встречное удовлетворение: приобретатель - в виде жилого дома или его части, а отчуждатель - в виде пожизненного содержания" [15, с.292].

В зависимости от того, соглашение сторон или реальная передача вещи служит правообразующим фактом, договоры делятся на консенсуальные и реальные.

Договор пожизненного содержания с иждивением, по мнению большинства исследователей (например, М.И. Брагинский, А.П. Сергеев, З.И. Цыбуленко), является реальным, так как "получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру..." (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь). В соответствии с другой точкой зрения (О.С. Иоффе, В.А. Тархов, Н.П. Волошин, В.Ф. Яковлева) данный договор является консенсуальным, так как моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является государственная регистрация перехода права собственности.

Особое мнение высказал В.С. Ем, полагающий, что если под выплату ренты передается недвижимое имущество, то в этом случае "о консенсуальности или реальности договора говорить не приходится, так как правообразующая сила договора ренты возникает только во взаимосвязи с другим юридическим фактом - актом государственной регистрации" [11, с.13].

Договоры могут подразделяться на односторонние и двусторонние. Так как договор пожизненного содержания с иждивением является реальным, то можно сделать вывод об одностороннем характере этого соглашения. Однако те авторы, которые стоят на позиции консенсуального характера ренты, указывают на возможность признания договора двусторонним.

Договор пожизненного содержания с иждивением является алеаторным (рисковым). Конечный результат в таком договоре зависит от случайного неизвестного события, и до этого события также неизвестно, какая из сторон будет в выгоде. О.С. Иоффе, определяя договор пожизненного содержания алеаторным, считал, что "таким обстоятельством является смерть отчуждателя, к моменту которой и выясняется, в чем выразилась возмездность совершенного им акта отчуждения в пользу приобретателя" [15, с.295]. На алеаторность договора пожизненного содержания с иждивением также указывали С.А. Хохлов, А.П. Сергеев, М.И. Брагинский.

Договор пожизненного содержания с иждивением является длящимся, так как предполагает систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя.

Кроме того, договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать как фидуциарный, так как содержание взаимоотношений сторон по договору носит особый доверительный характер. Договор пожизненного содержания с иждивением базируется на тесном личном контакте плательщика и получателя ренты.

В литературе правильно отмечается, что причиной требований получателя ренты о расторжении договора часто является не нарушение плательщиком ренты своих обязательств, а именно конфликты и разрыв в личных отношениях [30, с.120].

Таким образом, договор пожизненного содержания с иждивением является возмездным, реальным, односторонним, алеаторным, длящимся, фидуциарным.

В соответствии с п. 2 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь правовой режим договора пожизненного содержания с иждивением, помимо специальных норм, охватывает не противоречащие им положения, включенные в параграф, посвященный пожизненной ренте. Имеются в виду главным образом нормы, допускающие заключение договора в пользу третьего лица, а равно и третьих лиц (п. 2 ст. 567 Гражданского кодекса Республики Беларусь). В последнем случае речь идет о равенстве сокредиторов (получателей ренты), если иное не предусмотрено договором, о пропорциональном приращении долей в случае смерти одного из выгодоприобретателей и прекращении договора вследствие смерти последнего получателя ренты, о ничтожности договора в случае, когда к моменту его заключения получатель ренты уже умер.

Это же относится к предусмотренному ст. 568 Гражданского кодекса Республики Беларусь увеличению размера ренты, специальным правилам о расторжении договора по требованию получателя (ст. 570 Гражданского кодекса Республики Беларусь), а также к установлению порядка, при котором случайная гибель или случайное повреждение переданного под уплату ренты имущества не влияют на размер подлежащего выплате содержания (ст. 571 Гражданского кодекса Республики Беларусь). И для договора пожизненной ренты и для договора пожизненного содержания с иждивением установлен срок выплаты ренты (презюмируемый срок - помесячно) (ст. 569 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Несмотря на исполнение обязательства в натуре, в п. 2 ст. 573 Гражданского кодекса Республики Беларусь содержится требование об обязательном указании в договоре стоимости всего объема содержания с иждивением, то есть в течение всего срока действия договора. Однако законодатель не связывает с отсутствием этого условия никаких правовых последствий. Указанная величина носит весьма условный характер, так как на момент заключения договора невозможно рассчитать ни продолжительность жизни получателя ренты, ни размер минимальной заработной платы, а оценке подлежат определенные услуги и товары - продукты питания, одежда, лекарственные препараты, уход за больным и т.д. Определенной гарантией прав и плательщика, и получателя ренты является закрепление в законе нижнего предела ежемесячного объема содержания в размере не менее двукратного размера базовой величины, установленного законодательством (п. 2 ст. 573 Гражданского кодекса Республики Беларусь). При этом стороны в договоре вправе увеличить размер ежемесячного содержания в денежном выражении.

Срок действия договора пожизненного содержания с иждивением определяется периодом жизни получателя содержания. Периодичность предоставления содержания законом особо не оговаривается, поскольку решение вопроса зависит в конечном итоге от характера предоставляемых услуг. Если речь идет об обеспечении потребностей иждивенца в жилище, питании, уходе, то следует исходить из необходимости обеспечения нормальных естественных потребностей человека, если только стороны не оговорили специально эти вопросы в самом договоре.

Однако, независимо от вида предоставляемых получателю услуг и их количества в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением. Максимальный размер стоимостного выражения содержания законом не ограничивается, тогда как минимальный не может быть менее двукратного размера минимальной заработной платы, установленного законодательством. Предполагается, что "меньший объем содержания не обеспечивает целей договора, превращает его либо в притворный, прикрывающий другую сделку (например, дарение), либо в кабальный для получателя" [40, с.328]. Учитывая допустимость применения правил о пожизненной ренте, следует иметь в виду, что стоимость пожизненного содержания с иждивением пропорционально увеличивается с увеличением в установленном порядке размера минимальной заработной платы, как это предусмотрено ст. 299 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Гражданским кодексом Республики Беларусь не исключается возможность замены предоставления содержания в натуре периодическими денежными платежами в течение жизни гражданина. Такая замена по смыслу ст. 574 Гражданского кодекса Республики Беларусь допускается, если она предусмотрена договором пожизненного содержания с иждивением. При этом в договоре может быть предусмотрено, что правом требования такой замены наделяется только одна сторона (например, получатель содержания), либо и получатель, и плательщик.

Возможность замены предоставления содержания выплатой денежных сумм может быть обусловлена рядом дополнительных условий, которые должны быть оговорены в договоре, поскольку они могут иметь определяющее значение для оценки правомерности требований заинтересованной стороны в такой замене.

Отмеченные особенности рассматриваемого договора дали М.И. Бару основание использовать по отношению к нему термин "алиментирование" [35, с.343]. В определенной мере основания для такого вывода содержатся теперь в самой редакции действующего Семейного кодекса Республики Беларусь, который использует применительно к алиментным обязательствам понятие "содержание". Разумеется, между алиментными обязательствами в семейном праве и пожизненным содержанием в Гражданском кодексе Республики Беларусь есть и немало принципиальных различий, начиная с оснований возникновения соответствующих обязательств. Такими основаниями служат в первом случае - закон, а во втором - договор, к тому же еще построенный на возмездных началах. И все же идея алиментирования как таковая не чужда рассматриваемому договору.

Поскольку применительно к данной разновидности ренты установлен специальный режим, особо льготный для получателя, есть основания признать за плательщиком право требовать прекращения или изменения соответствующего договора (превращения его из договора пожизненного содержания с иждивением в договор пожизненной ренты), если будет доказано, что получатель ренты использует выплаченные суммы не по назначению, пренебрегая таким образом теми предпосылками, под влиянием которых соответствующий специальный режим был создан.

**1.2 Договор пожизненного содержания с иждивением как подвид договора пожизненной ренты**

Гражданский кодекс Республики Беларусь содержит главу 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением". Ее наименование, казалось бы, позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем в данном случае проводится наиболее распространенный для Гражданского кодекса принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава раздела IV Гражданского кодекса Республики Беларусь в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к главе 33 таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением - это только его разновидность.

Подтверждением может служить наличие в рассматриваемой главе помимо трех специальных параграфов одного общего для выделенных в ней договоров. И хотя указанный параграф носит название "Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением", каждая из его статей включает указание на то, что она регулирует именно договор ренты. При этом ни в одной из статей указанного параграфа договор пожизненного содержания с иждивением особо не упоминается.

Выводу о признании пожизненного содержания с иждивением разновидностью ренты не противоречит и то, что наряду с ее общим определением (п. 1 ст. 554 Гражданского кодекса Республики Беларусь) также и параграф, посвященный пожизненному содержанию с иждивением (§ 4), включает определение этого последнего договора (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Такое построение главы, в которой сосуществуют определения договорного типа и особо - его видов, весьма широко используется в Гражданском кодексе Республики Беларусь. Примером может служить глава 30 Гражданского кодекса Республики Беларусь, в которую включены определения и самой купли-продажи как договорного типа, и общепризнанных разновидностей этого договора, в том числе таких, в названии которых указание на принадлежность к купле-продаже вообще не фигурирует. Имеются в виду определения договоров поставки товаров, государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд, контрактации, энергоснабжения.

Наряду с договором пожизненного содержания с иждивением в главе 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь выделены договоры постоянной и пожизненной ренты. По поводу соотношения между этими двумя договорами, с одной стороны, и договором пожизненного содержания с иждивением - с другой, в литературе высказаны прямо противоположные взгляды.

Ряд авторов признают все три договора самостоятельными видами договора ренты [23, с.12].

В то же время другие рассматривают постоянную, пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением в качестве разновидностей договора ренты [10, с.144].

Интересной также представляется позиция А. Пахомова [30, с.119], придерживающегося того мнения, что пожизненная рента, которая может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением, и постоянная являются формами отчуждения имущества под выплату ренты.

Существует и четвертая точка зрения, согласно которой договоры постоянной и пожизненной ренты являются видами договора ренты, а договор пожизненного содержания с иждивением рассматривается в качестве разновидности (подвида) договора пожизненной ренты [19, с.10].

Представляется, что более правильной является последняя точка зрения. Такой вывод следует прежде всего из п. 2 ст. 554 Гражданского кодекса Республики Беларусь, где говорится, что по договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). При этом прямо предусмотрено, что пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Двучленное деление ренты нашло отражение и в п. 2 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь, где предусмотрено, что к договору пожизненного содержания с иждивением, которому посвящен одноименный параграф главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь, применяются, если иное не предусмотрено включенными в него правилами, правила о пожизненной ренте. Для уяснения значения соответствующей нормы можно сравнить ее с имеющимися во многих главах Гражданского кодекса Республики Беларусь отсылками к статьям, заведомо посвященным иным типам (видам) договоров. В подобных случаях законодатель, формируя отсылочную норму, учитывает несоответствие, которое может повлечь за собой ее применение.

В результате напрашивается вывод, что построение главе 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь аналогично тому, которое сложилось и в главе "Купля-продажа". В ней выделены купля-продажа как род, поставка - как один из ее видов, а наряду с этим поставка товаров для государственных нужд и контрактация - в качестве подвидов соответствующего вида (поставки).

На основании вышесказанного представляется целесообразным поменять название главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь "Рента и пожизненное содержание с иждивением" и именовать ее в дальнейшем "Рента".

Совпадая в своих существенных признаках, виды договора ренты (постоянная и пожизненная) различаются между собой по ряду более частных моментов. Так, имеются отличия в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательства, возможностях правопреемства и выкупа ренты, последствиях риска случайной гибели имущества и т.д. При этом различия существуют как между постоянной и пожизненной рентой, с одной стороны, и пожизненным содержанием с иждивением - с другой, так и между пожизненной рентой и пожизненным содержанием с иждивением, с одной стороны, и постоянной рентой - с другой.

Уже само различие в названии видов ренты - "постоянная" и "пожизненная" дает возможность предопределить специфику установленного для каждого из них правового режима [39, с.27].

Главным признаком постоянной ренты является бессрочный характер обязательства по выплате ренты, возложенного договором на плательщика ренты. Бессрочность обязательства по выплате постоянной ренты означает, что его существование не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе сроком жизни получателя.

Получателями постоянной ренты могут выступать любые граждане, как те, которые передали свое имущество под выплату ренты, так и те, которые были указаны в качестве получателей ренты гражданами, передавшими свое имущество под выплату ренты. Получение ренты гражданами не ставится в зависимость от состояния их здоровья, возраста, трудоспособности и так далее.

Постоянная рента - единственный вид ренты, в которой получателем может быть юридическое лицо, а сама рента - использована для покрытия особых потребностей получателя, не являющихся личными, бытовыми. Некоммерческие организации могут быть получателями постоянной ренты, но только в том случае, если это не противоречит целям, задачам, закрепленным в их учредительных документах, и специальному законодательству.

Получателями постоянной ренты не могут быть коммерческие организации, так как основной целью их деятельности является извлечение прибыли (п. 1 ст. 46 Гражданского кодекса Республики Беларусь), которую они должны получать от предпринимательской деятельности (продажа товаров, выполнение работ, оказание услуг и т.д.), а не от передачи имущества в собственность другим лицам под выплату ренты. Этот запрет объясняется тем, что их деятельность - предпринимательская, неразрывно связанная с оборотом имущества, несовместима с положением рантье, "живущего на доход, в создание которого он не вовлечен" [9, с.320]. Данное ограничение объясняется и экономической сущностью ренты: рента как экономическое явление представляет собой доход, не связанный с предпринимательской деятельностью.

В отличие от постоянной ренты договор пожизненной ренты порождает срочные обязательства по выплате, которые устанавливаются на период жизни получателя ренты. Иначе говоря, смерть получателя ренты является юридическим фактом, с которым связывается прекращение обязательства по выплате пожизненной ренты. Права получателя пожизненной ренты непередаваемы, так как неразрывно связаны с его личностью.

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина. Пожизненная рента может быть установлена в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты. При этом в случае смерти одного из получателей ренты его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты, если договором пожизненной ренты не предусмотрено иное, а в случае смерти последнего получателя ренты обязательство выплаты ренты прекращается (п. 2 ст. 567 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни другого гражданина, указанного лицом, передавшим имущество под выплату ренты, следовательно, возможна ситуация, когда договор на таких условиях был заключен, а гражданин, в пользу которого он заключен, к этому времени скончался. Такой договор ничтожен как устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту его заключения.

Определение договора пожизненного содержания с иждивением дано в ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь, согласно которой 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 многочисленных комментариях авторы, разграничивая пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением, указывают, как правило, на два существенных отличия. От договора пожизненной ренты договор пожизненного содержания с иждивением отличается в первую очередь тем, что предметом договора пожизненного содержания с иждивением может быть лишь недвижимое имущество, причем как жилое, так и нежилое. Второе существенное отличие заключается в форме и объеме рентных платежей. В договоре пожизненной ренты по общему правилу допускается только денежная форма рентных платежей. В договоре пожизненного содержания с иждивением форма ренты - это обеспечение потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, а также уход за ним, если это необходимо по состоянию здоровья получателя ренты. Договором может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты и ритуальных услуг. Закон допускает, что договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических денежных сумм. Но при этом в отличие от договора пожизненной ренты в договоре пожизненного содержания с иждивением общий объем месячного содержания должен быть не менее удвоенного минимального размера оплаты труда, установленного законом [25, с.39].

Не оспаривая справедливость сказанного, хотелось бы отметить: главное, что отличает обязательства договора пожизненной ренты от обязательств договора пожизненного содержания с иждивением, - это особый характер отношений между получателем ренты и лицом, предоставляющим пожизненное содержание с иждивением. Указанный характер отношений обусловлен социальной сущностью и назначением пожизненного содержания с иждивением. Так, необходимость в уходе может возникнуть уже после заключения договора. Но сразу после появления она становится обязанностью плательщика ренты и должна быть исполнена им с учетом сложившихся обстоятельств. Поэтому в соответствии с п. 3 ст. 573 Гражданского кодекса Республики Беларусь при разрешении между сторонами спора об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

Реальность прав гражданина - получателя ренты гарантируется, во-первых, тем, что плательщик ренты - собственник недвижимого имущества, приобретенного им по договору содержания с иждивением, вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять это имущество только с предварительного согласия получателя ренты (это правило, закрепленное в ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь, нельзя рассматривать в качестве особенного, присущего только правовому регулированию отношений пожизненного содержания с иждивением. Оно является следствием наличия у гражданина - получателя ренты залогового права на недвижимое имущество, возникшего у него по закону); а во-вторых, тем, что плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не привело к снижению стоимости этого имущества.

**ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОЙ КОНСТРУКЦИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ**

**2.1 Особенности договора пожизненного содержания с иждивением**

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) (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Складывающиеся в таком случае отношения обладают родовыми признаками договора ренты, а также видовыми - договора пожизненной ренты [17, с.151]. Индивидуальные особенности рассматриваемых отношений выражаются в ограничении круга передаваемого под выплату ренты имущества (только недвижимость), специальном назначении ренты (обеспечение получателю соответствующего содержания), а также в более широком составе объектов ренты (имеются в виду деньги, иное имущество, а равно различные нематериальные блага). Учитывая отмеченные особенности договора, законодатель установил специальный режим для указанной ренты. С этой целью используются, помимо статей главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь, также нормы, которые находятся за пределами этой главы.

Так, например, из ст. 299 Гражданского кодекса Республики Беларусь вытекает, что сумма, выплачиваемая в виде ренты по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина, с увеличением установленного законодательством размера базовой величины пропорционально увеличивается.

В силу ст. 381 Гражданского кодекса Республики Беларусь требования, связанные с пожизненным содержанием, не подлежат зачету. Это означает, что плательщик в подобных случаях не вправе, в частности, зачесть в счет ренты, подлежащей выплате получателю, любые долги последнего перед ним. Точно так же в случае смерти получателя пожизненной ренты вследствие причинения ему вреда, при подсчете размера возмещения вреда, который возник из-за потери кормильца, в состав доходов умершего включаются вместе с утерянной заработной платой причитавшаяся ему пенсия, а также, как подчеркнуто п. 1 ст. 958 Гражданского кодекса Республики Беларусь, получаемое им при жизни пожизненное содержание. Следовательно, со смертью получателя ренты обязанность плательщика по ее выплате прекращается, но вместо этого лицо, по отношению к которому погибший был или мог быть кормильцем (несовершеннолетние сын или дочь, нетрудоспособный супруг и другие лица, перечисленные в ст. 957 Гражданского кодекса Республики Беларусь), приобретает право взыскивать с того, кто признан ответственным за смерть получателя ренты, равную ей по размеру сумму.

Специфика норм о договоре пожизненного содержания в параграфе, посвященном этому договору, охватывает следующее:

а) определение объема ренты с учетом удовлетворения различных потребностей граждан, как материальных, так и нематериальных. Соответственно пожизненное содержание с иждивением может включать в себя обеспечение потребности в жилище, питании, одежде и т.п., а также уход за получателем ренты, если этого требует его здоровье. Хотя со смертью последнего договор и прекращает свое действие, в нем может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты стоимости ритуальных услуг;

б) установление, подобно общим правилам о пожизненной ренте, соответствующих гарантий, включая обязательный минимум подлежащей выплате ренты, который должен быть, однако, для пожизненного содержания с иждивением уже не равен минимальному размеру оплаты труда, а вдвое больше его;

в) ограничение имущества, передаваемого под выплату этого вида ренты, одной лишь недвижимостью;

г) включение в перечень существенных условий этого вида ренты также и стоимости всего объема содержания с иждивением;

д) закрепление в Гражданском кодексе Республики Беларусь (ст. 573) принципов, которыми следует руководствоваться суду при разрешении возможных споров между сторонами по поводу объема предоставления или подлежащего предоставлению содержания, в частности при изменении по требованию одной из сторон условия подлежащего выплате содержания. Эти принципы - добросовестность и разумность - направлены в первую очередь на защиту интересов получателя ренты. Однако вместе с тем они предполагают учет в соответствующих пределах и интересов плательщика ренты;

е) возможность замены предусмотренного в договоре условия о предоставлении пожизненного содержания с иждивением в натуре периодическими платежами в деньгах в течение жизни гражданина (ст. 574 Гражданского кодекса Республики Беларусь);

ж) установление в качестве гарантии реального предоставления соответствующего содержания более широкого круга ограничений прав плательщика ренты на переданное ему в обеспечение пожизненного содержания имущество. Так, в силу ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь отчуждение, сдача в залог, иные способы обременения переданной под выплату ренты недвижимости допускаются только с предварительного согласия получателя. Кроме того, особо выделена (ч. 2 ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь) обязанность плательщика ренты принимать необходимые меры для использование переданного имущества, не допуская при этом снижения его стоимости [7, с.385].

Договор пожизненного содержания с иждивением направлен на отчуждение имущества, а поэтому его следует отличать от договоров купли-продажи, мены и дарения.

В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Республики Беларусь в случаях, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30), а в случаях, когда такое имущество передается бесплатно - правила о договоре дарения (глава 32). Однако законодатель особо подчеркнул, что применение правил о купле-продаже или дарении к рентным отношениям допустимо постольку, поскольку иное не установлено правилами главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь и не противоречит существу договора ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением, являясь возмездным, отличается этим от безвозмездного договора дарения.

По мнению М.И. Бару, договоры пожизненного содержания и купли-продажи необходимо различать по такому критерию, как правовой результат договора. Правовым результатом договора купли-продажи является переход права собственности. По договору пожизненного содержания таким результатом является получение содержания. Отчуждение строения стимулирует достижение основной цели договора пожизненного содержания с иждивением, состоящей в получении содержания. В связи с этим следует поместить договор пожизненного содержания среди договоров, которые опосредуют оказание услуг [35, с.337].

В целом договору пожизненного содержания с иждивением присущи такие признаки, которые не свойственны никаким другим договорам об отчуждении имущества. Суть их заключается, во-первых, в характере встречного удовлетворения, т.е. в предоставлении получателем имущества пожизненного содержания другой стороне. Это содержание является для последней зачастую единственным источником средств на существование.

Во-вторых, отношения, возникающие из договора пожизненного содержания с иждивением, носят долговременный и стабильный характер (допускается выплата ренты на срок жизни получателя ренты).

В-третьих, в отличие от договоров купли-продажи и мены, по которым совершается эквивалентный товарообмен ("товар" - "деньги", "товар" - "товар") по договору пожизненного содержания с иждивением эквивалентность может только предполагаться, поскольку на практике это всегда связано с риском того, что размер рентных платежей может оказаться больше стоимости переданного имущества. Общий размер рентных платежей по договору пожизненного содержания с иждивением не подсчитывается и он не может быть ограничен стоимостью имущества. С этой точки зрения договоры ренты являются алеаторными (рисковыми: от лат. alea - игральная кость, случайность). По рентным договорам каждая из сторон берет на себя известную долю риска фактически получить меньше того, чем сама предоставила. Как отмечал О.С. Иоффе, анализируя природу договоров пожизненного содержания, "на первый план в них выступает известный элемент риска, принимаемого на себя каждой из сторон, так как вполне вероятно, что либо один, либо другой контрагент фактически получит встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное" [15, с.295].

Договор пожизненного содержания с иждивением следует отличать от договора возмездного оказания услуг.

Договор по оказанию услуг отличается от договора пожизненного содержания по характеру оказываемой услуги. Услуги нематериального характера оказываются по договору возмездного оказания услуг, по договору пожизненного содержания с иждивением предоставляемые услуги имеют преимущественно материальный характер.

Наконец, если рассматривать схожие и отличительные признаки договора пожизненного содержания с иждивением и договора займа, то к первым, несомненно, относятся те, которые характеризуют эти договоры как односторонние и возмездные. Однако возмездность здесь носит разный характер. По договору займа заемщик обязан возвратить в установленный срок сумму долга и проценты, если иное не предусмотрено законом или договором. В договоре пожизненного содержания с иждивением возмездность выражается в регулярной выплате рентных платежей, которые тоже можно рассматривать в качестве процентов, в которые трансформировалось имущество, переданное получателем ренты ее плательщику. При этом, однако, выплаты по договору пожизненного содержания с иждивением могут ограничиваться сроком жизни получателя ренты [31, с.29].

В договоре пожизненного содержания с иждивением особое значение имеет фидуциарность отношений, так как важна личность плательщика ренты. По договору возмездного оказания услуг исполнитель услуги обязан оказать ее лично. Однако отношения, возникающие из такого договора, не имеют лично-доверительного характера, так как между заказчиком и исполнителем отсутствует личная связь.

Кроме того, договор пожизненного содержания с иждивением является реальным и односторонним. Договор возмездного оказания услуг является консенсуальным и двусторонним.

Таким образом, договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора пожизненной ренты, имеет свои особенности и отличается от договоров купли-продажи, мены, дарения и возмездного оказания услуг. Правовыми результатами договора пожизненного содержания с иждивением являются переход права собственности (с этого момента складываются отношения между его участниками) и получение содержания с иждивением (эти отношения носят длительный характер).

**2.2 Стороны договора пожизненного содержания с иждивением**

В соответствии со ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются получатель и плательщик ренты, которые непосредственно приобретают для себя взаимные права и обязанности.

Получателем ренты в соответствии с п. 1 ст. 601 Гражданского кодекса Республики Беларусь является гражданин, передающий принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость под периодически предоставляемое содержание с иждивением.

Главная причина того, что получателем ренты может быть только физическое лицо, заключается в том, что у юридического лица отсутствуют потребности в жилище, питании, одежде, медицинской помощи и оплате ритуальных услуг, а следовательно, и не требуется обеспечивать их удовлетворение путем предоставления содержания с иждивением.

Получателями пожизненного содержания с иждивением могут быть любые граждане, в том числе иностранные, а также лица без гражданства, обладающие недвижимым имуществом на праве собственности независимо от возраста и состояния здоровья [29, с.35].

Однако осуществлять весь объем правомочий собственника могут не все граждане. Ограничения касаются в большей степени возможности распоряжения имуществом.

Распоряжаться недвижимым имуществом, составляющим предмет договора пожизненного содержания с иждивением, могут только дееспособные граждане. Лица, не обладающие полной дееспособностью, вступают в договор пожизненного содержания с иждивением с помощью законных представителей.

Гражданская дееспособность – это способность гражданина своими действиями осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Она возникает у гражданина в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т.е. по достижении 18-летнего возраста (п. 1 ст. 20 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Это объясняется тем, что только лицо, достигшее такого возраста, обладает сложившейся психикой и может правильно оценивать свои действия и руководить ими [43, с.11]. Следовательно, не всякое правоспособное лицо является дееспособным, а только достигшее указанного возраста.

В отличие от гражданской правоспособности, которая в равной мере признается за всеми гражданами, гражданская дееспособность, как уже отмечалось выше, в том или ином объеме устанавливается в зависимости от возраста гражданина и состояния его здоровья. В связи с эти выделяют полную и неполную (частичную) дееспособность.

Неполная дееспособность характеризуется тем, что за гражданином признается право приобретать и осуществлять своими действиями гражданские права и обязанности, но в установленном порядке.

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением ряда, указанных в ст. 25 Гражданского кодекса Республики Беларусь, с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителей. Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при последующем письменном одобрении его родителей, усыновителей или попечителя. По достижении шестнадцати лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с актами законодательства о кооперативах. За несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет (малолетних) сделки, за исключением указанных в ст. 27 Гражданского кодекса Республики Беларусь, могут совершать от их имени только их законные представители – родители, усыновители или опекуны.

Гражданин, который вследствие злоупотребления спиртными напитками, наркотическими средствами либо психотропными веществами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть ограничен в дееспособности судом в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается попечительство. Такой гражданин вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки. Совершать другие сделки, а также получать заработок, пенсию и иные доходы и распоряжаться ими он может лишь с согласия попечителя. Однако он самостоятельно несет имущественную ответственность по совершенным им сделкам и за причиненный им вред.

Если основания, в силу которых гражданин был ограничен в дееспособности, отпали, суд отменяет ограничение его дееспособности. На основании решения суда отменяется установленное над гражданином попечительство [1].

Гражданин, который вследствие психического расстройства (душевной болезни или слабоумия) не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается опека. От имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его опекун. Если основания, в силу которых гражданин был признан недееспособным, отпали, суд признает его дееспособным. На основании решения суда отменяется установленная над ним опека.

Договор пожизненного содержания с иждивением, заключенный представителем в пользу собственника, не имеющего возможности заключить этот договор, необходимо отличать от договора, заключенного собственником имущества в пользу третьего лица. В этом случае третье лицо является выгодоприобретателем, но не стороной указанного соглашения. По договору пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица собственник имущества выступает от своего имени. 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).

Выгодоприобретатель, в пользу которого заключается договор пожизненного содержания с иждивением, должен быть указан в договоре, так как индивидуализация получателя содержания необходима в каждом договоре. Третье лицо также должно обладать гражданской правоспособностью, поскольку законом запрещено заключение договора в пользу гражданина, который умер к моменту его заключения.

На стороне кредитора возможна множественность лиц. Множественность лиц на стороне получателя ренты может возникнуть, когда недвижимое имущество находится на праве общей собственности. В этом случае обязанности плательщика конкретизируются в отношении каждого сособственника.

Практика свидетельствует о том, что организации и граждане стараются не заключать договоры пожизненного содержания с иждивением, когда на стороне получателя ренты имеется множественность лиц [21, с.8].

Другой стороной договора пожизненного содержания с иждивением является плательщик ренты.

На стороне плательщика ренты могут выступать любые субъекты гражданских правоотношений, что вытекает из содержания ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь, в которой не содержится ограничений в отношении плательщика ренты.

В этой связи заслуживает внимания точка зрения тех авторов, которые полагают, что плательщиками ренты имеют право выступать граждане, а также юридические лица, заинтересованные в необходимости приобретения имущества у получателя ренты и обладающие экономическими возможностями выплачивать ренту [41, с.12].

М.И. Брагинский считает, что обстоятельством, препятствующим заключению договора пожизненного содержания с иждивением, служит объем правоспособности плательщика ренты, а не наличие у него заинтересованности и экономических возможностей [7, с.638]. Таким образом, юридическое лицо, являющееся плательщиком ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, должно обладать правоспособностью, возникающей с момента государственной регистрации.

Анализ указанных точек зрения позволяет сделать вывод, что способность быть плательщиком ренты зависит от соблюдения фактических и юридических условий. Фактические условия заключаются в способности лица выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора и обеспечению выплаты содержания, которая определяется при заключении договора ренты, являясь для получателя основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным плательщиком. Юридическим условием является запрет на заключение договоров пожизненного содержания с иждивением, содержащийся в уставе юридического лица [11, с.10].

**2.3 Права и обязанности сторон договора пожизненного содержания с иждивением**

В любом рассматриваемом договоре ренты в его содержание входит обязанность плательщика платить ренту, то есть выплачивать ее в указанном договором порядке и размере. Эта общая норма конкретизируется применительно к особенностям каждого из видов (подвидов) договора ренты.

Обязанности плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением вытекают из самой сути рентных отношений: это может быть обеспечение потребностей гражданина-получателя ренты в жилище, питании, одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина - и в уходе за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг (п. 1 ст. 573 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Приведенный в Гражданском кодексе Республики Беларусь перечень услуг, предоставляемых получателю ренты, является примерным, поэтому конкретные обязательства плательщика должны быть указаны в договоре.

При этом возможно как расширение перечня услуг, так и его сужение, что не противоречит закону. Кодекс не связывает также предоставление получателю услуг с обязательным использованием для этого переданного плательщику имущества. В обеспечение пожизненного содержания с иждивением гражданин, проживающий в городской квартире, может передать плательщику жилой дом в сельской местности, оговорив, например, в договоре удовлетворение его потребностей только в пище и уходе.

Из содержания п. 1 ст. 573 Гражданского кодекса Республики Беларусь следует, что удовлетворение потребности в жилище является одной из составных частей всего объема содержания. Это означает, что указанная обязанность плательщика может содержаться в договоре независимо от того, какое недвижимое имущество передается в обеспечение пожизненного содержания [13, с.67].

В зависимости от передаваемого объекта недвижимости обязанность плательщика по удовлетворению потребности получателя ренты в жилище может быть определена в договоре по-разному.

При передаче в обеспечение пожизненного содержания жилого помещения возможны несколько вариантов урегулирования взаимоотношений между сторонами. Первый вариант - в жилом помещении, переданном по договору, проживает получатель (получатели) ренты (бывший собственник или третье лицо либо бывший собственник и третье лицо). Второй - в жилом помещении проживают и получатель, и плательщик ренты. Третий - при множественности лиц на стороне получателя ренты возможно, что право пользования жилым помещением предоставляется одному лицу, а содержание, например в форме обеспечения потребностей в питании и одежде, - другому. Четвертый вариант - плательщик ренты не несет обязанности по удовлетворению потребности получателя ренты в жилье, что является маловероятным, поскольку, как правило, получатель ренты не имеет иного жилого помещения для удовлетворения своих потребностей в жилище, в результате чего проживание в жилом помещении, переданном взамен предоставления содержания, является для него жизненно важным условием договора [21, с.12].

В то же время закон не требует, чтобы предоставление содержания с иждивением обязательно связывалось с использованием плательщиком ренты переданного ему имущества (например, с предоставлением получателю ренты права проживания обязательно в переданной квартире, жилом доме). Стороны в договоре могут предусмотреть обязанность плательщика предоставить получателю ренты для пожизненного проживания и другое жилое помещение.

Если по соглашению между сторонами получатель ренты имеет право на удовлетворение потребности в жилище, то в договоре необходимо указать, в каком помещении он будет проживать - в передаваемом по договору или ином. Необходимость такой конкретизации вытекает из того, что Гражданский кодекс Республики Беларусь не содержит никаких ограничений на предоставление иного жилого помещения, принадлежащего плательщику ренты. Не оговаривается и правовой режим жилого помещения, предоставляемого получателю ренты для удовлетворения его потребности. Таким образом, жилое помещение может принадлежать плательщику ренты на любом законном основании - на праве собственности, по договору найма жилого помещения, в том числе и социального, либо на праве аренды (для юридических лиц) [12, с.22].

Путем предоставления иного жилого помещения решается и вопрос об удовлетворении потребности получателя ренты в жилье при передаче в обеспечение содержания с иждивением недвижимого имущества нежилого назначения [22, с.33].

В договоре должно быть сказано не только о том, имеется или отсутствует у получателя ренты право на удовлетворение потребности в жилище, но и о том, как именно будет исполняться эта обязанность плательщиком ренты.

На сегодняшний день ситуация, при которой потребность получателя ренты в жилище удовлетворяется путем предоставления иного жилого помещения, маловероятна. Значительное число договоров пожизненного содержания с иждивением заключается по поводу жилых помещений, и одним из существенных условий договора является сохранение права проживания гражданина в жилом помещении, переданном под предоставление содержания.

Наличие в договоре формулировки "плательщик удовлетворяет потребности получателя ренты в жилище" означает, что при невозможности предоставить право пользования жилым помещением, указанным в договоре, плательщик обязан предоставить получателю ренты право пользования другим жилым помещением. Включение в договор такого условия слишком обременительно для плательщика, так как в силу различных причин и длительного характера правоотношения обстоятельства могут измениться [42, с.20]. Исходя из этого, стороны вправе предусмотреть в договоре основания прекращения обязанности плательщика по удовлетворению потребности получателя ренты в жилье, а при наступлении определенных обстоятельств согласовать объем содержания, предоставляемого в дальнейшем.

В договоре, заключаемом на неопределенный срок, достаточно сложно предусмотреть конкретный вид содержания, поскольку в один период необходимо удовлетворение потребностей получателя ренты в питании и одежде, а в другой - например, в связи с ухудшением состояния здоровья - в лекарствах и уходе.

Стороны вправе предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре периодическими выплатами в течение жизни гражданина определенных денежных сумм. Толкование указанной нормы ставит под сомнение возможность замены периодических денежных выплат предоставлением содержания в натуре. Такой подход законодателя не вполне оправдан, так как подобная замена не противоречит правовой природе договора пожизненного содержания с иждивением. В Гражданском кодексе Республики Беларусь следовало предусмотреть возможность изменения условий договора пожизненного содержания с иждивением как в ту, так и в другую сторону и предоставить сторонам право самостоятельно определять характер взаимоотношений в установленных законом пределах.

Предусмотренное в § 1 гл. 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь регулирование относится главным образом к способам обеспечения прав получателя ренты. Первый из таких способов связан с тем, что рента обременяет возникшее у плательщика право собственности на полученное им под выплату ренты имущество. Н. Коняев и В. Круглов справедливо усматривали в этом - ограниченном праве собственности, возникающем у плательщика ренты, - одну из основных особенностей соответствующего договора [16, с.32].

Подобно другим обременениям и это обладает общим для вещного права признаком: следованием за вещью. При этом установлена дополнительная гарантия для получателя ренты в случаях, когда плательщик ренты отчуждает переданное ему в собственность получателем недвижимое имущество (в качестве примера в Гражданском кодексе Республики Беларусь выделяются земельные участки, предприятия, здания, сооружения): перед получателем ренты появляются сразу два должника. Это, во-первых, тот, кто приобрел обремененную рентой недвижимость у ее плательщика, и, во-вторых, сам плательщик - лицо, заключившее договор с получателем ренты (п. 2 ст. 557 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

В виде общего правила предполагается, что ответственность первоначального плательщика перед получателем ренты по отношению к приобретателю обремененного рентой имущества является субсидиарной в том смысле, как это предусмотрено ст. 370 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Имеется в виду обязательность предварительного заявления требования основному должнику (в данном случае - приобретателю) о возврате переданного под выплату ренты недвижимого имущества с тем, что впоследствии - при отказе удовлетворить это требование либо неполучении ответа на предъявленное требование в разумный срок - получатель ренты приобретает возможность обращения с таким же требованием к субсидиарному должнику (плательщику, заключившему в свое время договор ренты).

Первоначальный плательщик может нести и солидарную ответственность с лицом, которому передана вещь. Такую возможность предусматривает п. 2 ст. 557 Гражданского кодекса Республики Беларусь со ссылкой на "договор". Пункт 2 ст. 557 Гражданского кодекса Республики Беларусь не уточняет, правда, о каком договоре идет речь. Но, очевидно, имеется в виду договор ренты. Это объясняется тем, что и при солидарной, и при субсидиарной ответственности у получателя ренты в подобных случаях все равно будут те же два упомянутых выше должника. При этом в зависимости от обстоятельств кто-нибудь из них или оба должника вместе в какой-либо части понесут в полном объеме ответственность перед получателем ренты.

В то же время интересы последнего, как и любого иного кредитора, оказываются гарантированными в большей степени при солидарной ответственности содолжников. Этот свой интерес получатель ренты и обеспечивает, заранее закрепляя в договоре ренты на случай продажи соответствующего имущества солидарную ответственность продавца (плательщика ренты) и покупателя [7, с.691].

Однако при определенных условиях форма ответственности может устанавливаться и без участия должников. Имеется в виду, что солидарная ответственность первого и последнего приобретателя имущества, переданного в виде платы, может возникнуть, в частности, в ситуации, предусмотренной п. 3 ст. 56 Гражданского кодекса Республики Беларусь для случаев реорганизации юридического лица - плательщика ренты. Мы говорим о ситуации, при которой разделительный баланс не дает возможности определить правопреемника в обязательстве выплачивать ренту.

Особые гарантии предусмотрены для защиты интересов получателя ренты, учитывая при этом, помимо прочего, что им было передано для выплаты ренты определенное имущество.

Прежде всего, речь идет о передаче под выплату ренты недвижимого имущества (земельного участка, здания и т.п.). В силу п. 1 ст. 558 Гражданского кодекса Республики Беларусь у такого получателя ренты без всякого договора на этот счет, в силу самого закона возникает на указанное имущество залоговое право. Тем самым складывается ситуация, предусмотренная абз. 2 п. 3 ст. 315 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Во всех случаях, когда под выплату ренты переданы денежная сумма или иное движимое имущество, в договор ренты должно быть внесено условие, которое предусматривает либо использование определенного способа обеспечения исполнения обязательства (имеются в виду неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток или другой способ, предусмотренный в законе или договоре), либо страхование в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства выплатить ренту. Придавая особое значение данному договорному условию, Гражданский кодекс Республики Беларусь (ст. 558) признает его существенным, а это означает, что при отсутствии указанного условия договор не будет считаться заключенным.

Отметим здесь также, что если при залоге недвижимости, принадлежащей получателю ренты, именно залоговое (ипотечное) право возникает непосредственно из закона, то в отношении движимости (например, при передаче какой-либо драгоценности плательщику ренты) получатель вправе использовать любой способ обеспечения исполнения и только в этом числе залог. В отличие от ипотеки в данном случае речь пойдет об обычном залоге, который возникает из договора и соответственно подчиняется требованиям ст. 320 Гражданского кодекса Республики Беларусь к форме договора о залоге и кругу его существенных условий.

Правила о залоге позволяют и еще в одном смысле обеспечивать интересы получателя ренты. Имеется в виду предусмотренное ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь запрещение плательщику ренты сдавать недвижимое имущество, переданное в обеспечение пожизненного содержания с иждивением, в залог, не имея на то согласия получателя ренты.

Возможен, наконец, вариант, при котором существенное условие, о котором шла речь (т.е. условие об определенном способе обеспечения или о страховании), включается в договор и тем самым только в этом случае, при наличии других существенных условий, он должен считаться заключенным. Однако плательщик ренты признается не исполнившим обязанности, указанные в этом условии (передать задаток, предоставить банковскую гарантию, осуществить страхование указанных рисков и т.п.), тогда, когда имущество, переданное в обеспечение плательщику ренты, окажется утраченным или его состояние ухудшится, притом даже в случае, если все это произойдет вследствие обстоятельств, за которые получатель ренты не отвечает.

Применительно к пожизненному содержанию с иждивением ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусмотрены специальные меры защиты прав и законных интересов получателя ренты в дополнение к уже установленным общим нормам обеспечения его прав.

Эти меры заключаются в предъявлении к плательщику ренты дополнительных требований в части отчуждения и использования переданного ему в обеспечение ренты недвижимого имущества.

Так, отчуждение плательщиком имущества, переданного для обеспечения пожизненного содержания, сдача его в залог, обременение иным способом допускается только при наличии предварительного согласия получателя ренты. В период предоставления пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы использование указанного имущества не приводило к снижению его стоимости (ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Это может выражаться в поддержании надлежащего технического, санитарного состояния имущества, осуществлении текущих и капитальных ремонтов и т.п. Требования указанной статьи носят императивный характер и не могут быть изменены договором. Последнее обстоятельство вполне объяснимо, поскольку у получателя ренты сохраняется право при определенных условиях на возврат переданного в обеспечение ренты недвижимого имущества [31, с.33].

В силу требований ст. 559 Гражданского кодекса Республики Беларусь за просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, если иной размер процентов не установлен договором ренты.

**2.4 Порядок заключения, изменения и расторжения договора пожизненного содержания с иждивением**

Каких-либо ограничений, касающихся передаваемого под выплату ренты имущества, Гражданский кодекс Республики Беларусь не содержит. Это может быть как недвижимость, так и движимые вещи. В их числе могут быть денежные суммы, коллекции, посуда, мебель, изделия из драгоценных металлов, квартира, жилой дом, дача, гараж, предприятие как имущественный комплекс. Указанные характеристики рентных отношений в известной мере предопределили и форму договора ренты, которая максимальным образом должна гарантировать интересы получателя ренты как правообладателя [31, с.34].

Согласно ст. 555 Гражданского кодекса Республики Беларусь договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, - также и государственной регистрации. Такое жесткое требование обязательного соблюдения нотариальной формы независимо от вида и стоимости имущества законодатель, кстати, применил только к договору ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит обязательной государственной регистрации, в силу чего признается заключенным с момента регистрации, если иное не предусмотрено законом (ст. 166 и п. 3 ст. 403 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Таким образом, в отличие от других видов ренты обеспечение пожизненного содержания с иждивением может осуществляться только с передачей в собственность плательщика ренты какой-либо недвижимости.

В соответствии со ст. 166 Гражданского кодекса Республики Беларусь несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации договора ренты влекут его недействительность. Такой договор является ничтожным, а стороны приводятся в первоначальное положение, т.е. плательщик ренты возвращает полученное им имущество обратно получателю ренты, а последний возвращает сумму платы, если договором ренты предусматривалась передача имущества за плату.

Не исключаются случаи, когда на практике предусмотренная законом форма договора ренты может быть не соблюдена. При этом могут быть ситуации, когда плательщик ренты начал выплату рентных платежей, но получатель ренты считает сделку ничтожной из-за несоблюдения формы договора и, наоборот, когда имущество получателем ренты передано, все условия договора оговорены, но плательщик ренты уклоняется от его нотариального удостоверения. Возможна ситуация, когда сторона уклоняется от государственной регистрации. В таком случае на указанные отношения в полной мере распространяются требования ст. 166 ГК. Если одна из сторон полностью или частично исполнила договор, требующий нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения, суд вправе признать такой договор действительным по требованию стороны, его исполнившей. В этом случае последующее нотариальное удостоверение договора не требуется.

Если договор ренты совершен в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от его регистрации (в случаях, когда под выплату ренты предусматривалось отчуждение недвижимости), суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации договора. В этом случае договор регистрируется в соответствии с решением суда.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации договора, должна возместить также другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации договора.

В ст. 576 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусмотрены основания и последствия прекращения пожизненного содержания с иждивением. Поскольку закон не содержит каких-либо оговорок, можно сделать вывод, что при жизни гражданина-получателя ренты обязательство может быть прекращено способами, допустимыми для прекращения всех рентных отношений.

Применительно к договору постоянной ренты можно указать, что обязательство по ее выплате может быть прекращено как по основаниям, общим для большинства гражданско-правовых обязательств (за определенными изъятиями), так и по специальным основаниям, присущим только для рентных отношений. Так, на практике из первой группы оснований может иметь место прекращение обязательства соглашением сторон, которые сами определяют порядок и условия взаиморасчетов, компенсационных выплат и т.п.

Получатель ренты может отказаться от получения рентных платежей, прекратив обязательство прощением долга.

По смыслу договора стороны могут также прибегнуть к отступному. Обязательство может быть прекращено совпадением плательщика ренты и ее получателя в одном лице, новацией и по другим основаниям, предусмотренным главы 26 Гражданского кодекса Республики Беларусь, за исключением одного из них - это прекращения обязательства исполнением. В силу алеаторного характера рентных отношений даже многократное превышение выплаченных платежей стоимости переданного под выплату ренты имущества не прекращает ренту.

К особым основаниям прекращения рентных отношений следует отнести следующие.

Обязательство ренты прекращается, когда права получателя ренты переходят к субъекту, который в силу закона не может выступать в качестве такового (например, к коммерческой организации, или к некоммерческой, но не имеющей такого права в силу учредительных документов).

Рентное обязательство может быть прекращено путем выкупа постоянной ренты ее плательщиком. Указанное право плательщика ренты в силу предписаний ст. 563 Гражданского кодекса Республики Беларусь является безусловным и может быть реализовано независимо от наличия каких-либо обстоятельств и мотивов, обосновывающих такой выкуп [хохлов, с.324]. Более того, плательщик ренты в силу закона не может отказаться от своего права на выкуп ренты, равно как и от дальнейшей выплаты ренты без ее выкупа. Условие договора об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп ничтожно (ч. 1 п. 3 ст. 563 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Договором, однако, может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (ч. 2 п. 3 ст. 563 Гражданского кодекса Республики Беларусь) [1].

Для действительности отказа плательщика постоянной ренты от ее выплаты путем выкупа необходимо соблюдение ряда условий.

Во-первых, такой отказ должен быть заявлен плательщиком ренты в письменной форме. Устное волеизъявление никаких юридических последствий не влечет.

Во-вторых, отказ должен быть заявлен не позднее чем за 3 месяца до прекращения выплаты ренты. Поскольку договором постоянной ренты может быть предусмотрен более длительный срок для такого заявления плательщиком ренты, то трехмесячный срок является, таким образом, минимальным сроком, который должен быть соблюден, если стороны при заключении договора не условились об ином.

В-третьих, плательщик ренты не освобождается от рентного обязательства, несмотря на подачу в установленный срок письменного заявления об отказе, до тех пор, пока получатель ренты не получит всю сумму выкупа, если только иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Как и в случаях с пожизненной рентой обязательство по содержанию с иждивением прекращается смертью получателя ренты (п. 1 ст. 576 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Существенное нарушение плательщиком ренты своих обязательств дает право получателю ренты на досрочное расторжение договора. При этом получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, причем, независимо от того, было оно передано за плату или бесплатно, либо выплаты ему выкупной цены ренты на условиях, установленных ст. 565 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением по вышеприведенным основаниям имеет особенности по сравнению с аналогичным прекращением обязательства пожизненной ренты.

Во-первых, перечень нарушений, признаваемых существенными, применительно к пожизненной ренте законом, как уже отмечалось, не приводится. Что же касается пожизненного содержания с иждивением, то установление таких обстоятельств, помимо общедопустимых для пожизненной ренты, может быть напрямую связано также с нарушением положений ст. 575 Гражданского кодекса Республики Беларусь, когда, например, плательщик ренты продал, обменял, сдал в залог полученное им недвижимое имущество, не получив на то согласия получателя ренты, или когда плательщик ренты не принял необходимых мер по обеспечению сохранности имущества, что привело к снижению его стоимости либо утрате, повреждению.

Во-вторых, прекращение обязательства пожизненного содержания с иждивением при существенном нарушении плательщиком своих обязанностей не дает ему права на компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты (п. 2 ст. 576 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Как и в обязательстве пожизненного содержания, случайная гибель или случайное повреждение недвижимости, переданной под обеспечение содержания с иждивением, не освобождают плательщика ренты от обязательств по содержанию получателя на условиях, предусмотренных договором.

**2.5 Гражданско-правовая ответственность сторон по договору пожизненного содержания с иждивением**

В главе 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь содержатся нормы, регулирующие гражданско-правовую ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением.

Вначале следует остановиться на основаниях договорной ответственности, то есть основных нарушениях субъективных прав участников договора пожизненного содержания с иждивением (в основном это права получателя ренты).

Просрочка выплаты регулярных рентных платежей занимает основное место среди вероятных нарушений договора пожизненного содержания с иждивением, которые могут быть допущены плательщиком ренты. Другим распространенным основанием наступления договорной ответственности выступает существенное нарушение плательщиком ренты своих обязанностей.

Следует отметить, что к договору пожизненного содержания с иждивением могут применяться нормы об ответственности за нарушение договоров купли-продажи и дарения в части, не противоречащей сущности рентных сделок, так как законодателем установлен субсидиарный порядок применения к отношениям пожизненного содержания с иждивением норм о купле-продаже и дарении. Следовательно, меры ответственности могут применяться в отношении как рентного должника, так и рентного кредитора. Основаниями ответственности для последнего могут быть нарушения, связанные с передачей недвижимого имущества плательщику ренты, например непредставление необходимой информации о свойствах имущества, передаваемого под выплату ренты, которые могут причинить вред жизни, здоровью или имуществу плательщика пожизненного содержания [28, с.16].

С учетом специфики обеспечения исполнения обязательства по предоставлению содержания к данному договору могут применяться нормы Закона "О залоге" [3]. Так, к договору пожизненного содержания с иждивением вполне применимы правила об ответственности за нарушение правил обеспечения сохранности недвижимости - предмета залога.

Основанием наступления ответственности плательщика ренты также будет несоблюдение обязанности по предоставлению получателю содержания в пожизненное пользование отчуждаемого жилья, когда этого требует закон.

Наличие широкого круга оснований наступления ответственности по договору пожизненного содержания с иждивением, на наш взгляд, имеет положительное значение, так как, во-первых, обеспечивается защита имущественных интересов получателя ренты и гарантируется стабильность договорных отношений, а во-вторых, применение норм о договорах дарения и купли-продажи выравнивает объем обязанностей плательщика и получателя содержания.

Помимо оснований для наступления ответственности необходимо наличие определенных условий. К условиям наступления гражданско-правовой ответственности относятся противоправное деяние, вредные последствия, причинная связь между противоправным деянием и наступившими вредными последствиями, а также вина нарушителя договора или требований закона. Наличие вины является обязательным условием для плательщика ренты, если он является физическим лицом либо некоммерческой организацией, а также для получателя пожизненного содержания.

К мерам договорной ответственности относятся возмещение убытков, взыскание неустойки, уплата процентов за неисполнение денежного обязательства, а также компенсация морального вреда.

Гражданский кодекс Республики Беларусь исходит из принципа полного возмещения убытков потерпевшему. Поэтому возмещение убытков называют общей (универсальной) мерой гражданско-правовой ответственности, так как она применяется во всех случаях нарушения гражданских прав, если законом или договором не предусмотрено иное. Иные меры ответственности являются специальными, так как они применяются тогда, когда это специально предусмотрено законом или договором для конкретного вида гражданского правоотношения.

Первой составляющей убытков является реальный ущерб, то есть расходы, которые лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. К таким расходам относятся суммы санкций, подлежащих уплате третьим лицом по вине своего контрагента, нарушившего договорные обязательства; стоимость необходимых и разумных расходов по выполнению обязательства за счет должника-нарушителя иным лицом или самим потерпевшим, в том числе приобретение покупателем товара вследствие нарушения обязательств продавцом у иного продавца по более высокой, но разумной цене; продажа продавцом товара вследствие нарушения обязательств покупателем иному покупателю по более низкой, но разумной цене. Реальный ущерб также включает утрату или повреждение имущества потерпевшего.

По договору пожизненного содержания с иждивением реальным ущербом для рентного кредитора, по нашему мнению, следует признать ухудшение плательщиком пожизненного содержания первоначальных потребительских качеств недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, и связанные с этим расходы и материальные потери. Для плательщика пожизненного содержания в качестве реального ущерба могут выступать потери, связанные с приобретением имущества со скрытыми недостатками, о которых не сообщил его контрагент, и устранение причиненного вследствие этого вреда.

Другой составляющей убытков является упущенная выгода, то есть неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы это право не было нарушено.

Возмещение убытков в части упущенной выгоды осложнено определенными трудностями в доказывании [14, с.357]. Это связано тем, что общих правил возмещения убытков, изложенных в ст. 14 Гражданского кодекса Республики Беларусь и в п. 4 ст. 364 Гражданского кодекса Республики Беларусь, недостаточно для взыскания судом упущенной выгоды. Поэтому суды руководствуются также Временной методикой определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров, утвержденной Советом Министров СССР от 21.12.1990г. [5].

Практикующие юристы рекомендуют согласовывать в договоре собственную методику взыскания убытков, в целях облегчения процедуры полного взыскания всех видов убытков, и предупреждения судебных споров между лицами, заключающими гражданско-правовые договоры, в том числе и договор пожизненного содержания с иждивением. Подобные методики могут быть оформлены в виде одного из пунктов договора либо в виде приложения к основному тексту соглашения. Стороны могут рассчитать и указать основания для взыскания убытков, а также обоюдно согласованный размер компенсаций за допущенные нарушения договорных условий.

Договор пожизненного содержания с иждивением в силу своей специфики требует особых методов исчисления убытков, которые должны позволить сторонам рассчитать и доказать не только реальный ущерб, но и упущенную выгоду [26, с.34].

Разработка достоверной типовой методики расчета убытков, подлежащих возмещению, является весьма сложной задачей в связи с разнообразием составов гражданских правонарушений, их последствий для потерпевшего, а также постоянно меняющейся экономической ситуацией в стране. Однако попытки разработать методики по исчислению убытков, вызванных ненадлежащим исполнением договорного обязательства, предпринимались как на уровне нормативных актов, так и в научных исследованиях [20, с.15].

Компенсация убытков возможна с помощью мер оперативного воздействия в отношении недобросовестного плательщика пожизненного содержания, в частности, на основе выкупа ренты, позволяющего получателю содержания в случае существенного нарушения условий договора требовать выкупа ренты либо возврата рентного капитала. Кроме того, упущенная выгода наряду с возвратом имущества может покрываться неустойкой, выплачиваемой рентным должником. Однако реализация данных мер должна осуществляться только с учетом индивидуальных особенностей конкретного договора пожизненного содержания с иждивением.

С одной стороны, рентный кредитор может не сохранить право проживания в отчужденном объекте недвижимости или сам объект не являться объектом жилищного фонда и не использоваться в качестве жилого помещения. С другой стороны, кредитор, являющийся залогодержателем, на основании заключенного договора пожизненного содержания с иждивением несет расходы по обеспечению надлежащего состояния предмета залога. Поэтому стороны договора и суд должны учитывать эти обстоятельства при расчете убытков.

Вредоносные последствия нарушения договора пожизненного содержания могут быть неимущественными. В связи с этим уместно остановиться на рассмотрении такой меры ответственности, как компенсация морального вреда.

Договор пожизненного содержания является фидуциарной сделкой. Личные отношения, складывающиеся между плательщиком и получателем содержания, оказывают значительное влияние на заключение, изменение и расторжение договора.

Считаем, что пренебрежительное, оскорбительное отношение к получателю ренты со стороны плательщика является основанием для расторжения договора и возмещения вреда, в том числе и морального. Проблемы компенсации морального вреда, причиненного в результате нарушения гражданско-правового договора, урегулированы в нормах гражданского законодательства, а также подвергались исследованию в юридической литературе [45, с.22].

Компенсация морального вреда допустима во всех случаях причинения гражданину физических или нравственных страданий, действиями, нарушающими личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага. Следовательно, оскорбление получателя пожизненного содержания, унижение его человеческого достоинства, неисполнение обязанностей по уходу за гражданином, не имеющим возможности самостоятельно себя обслуживать, повлекшие расторжение договора, должны быть компенсированы наравне с материальными потерями получателя ренты.

Взыскание неустойки и уплата процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами являются мерами гражданско-правовой ответственности и также могут быть применены в случае нарушения договора пожизненного содержания с иждивением.

В соответствии со ст. 559 Гражданского кодекса Республики Беларусь в качестве меры ответственности за просрочку выплаты ренты предусмотрена уплата процентов, размер которых может быть установлен соглашением сторон, а при отсутствии такого соглашения данный размер определяется по правилам ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Однако проценты, взимаемые в соответствии со ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, при отсутствии специального соглашения между сторонами об уплате процентов нельзя отнести к мерам ответственности по договору ренты. По мнению ряда авторов, в случае применения ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь к рентным отношениям следует говорить не о неустойке, а об оплате пользования чужими средствами плательщиком ренты. При отсутствии в договоре ренты соглашения о размере процентов, взимаемых в случае просрочки ее выплаты, нормы об ответственности, содержащиеся в ст. 559 Гражданского кодекса Республики Беларусь, несмотря на название данной статьи, не действуют. С момента пропуска срока выплаты рентных платежей возникает обязанность выплаты долга [7, с.641].

Данная точка зрения подтверждается ссылкой на Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 21.01.2004г. N 1 "О некоторых вопросах применения норм Гражданского кодекса Республики Беларусь об ответственности за пользование чужими денежными средствами". В данном Постановлении разъяснено, что Проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, по своей природе отличаются от процентов, подлежащих уплате за пользование денежными средствами, предоставленными по договору займа (ст. 762 Гражданского кодекса Республики Беларусь), кредитному договору (ст. 771 Гражданского кодекса Республики Беларусь) либо в качестве коммерческого займа (ст. 770 Гражданского кодекса Республики Беларусь), по договору банковского вклада (ст. 773 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Поэтому при разрешении споров о взыскании процентов хозяйственный суд должен определить, требует ли истец уплаты процентов за пользование денежными средствами, предоставленными в качестве займа, либо существо требования составляет применение ответственности за неисполнение или просрочку исполнения денежного обязательства (ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь) [5].

Однако рассмотренная точка зрения не является общепризнанной. К примеру, Э. Гаврилов рассматривает проценты как неустойку. По мнению данного автора, определение процентов и легальное определение неустойки совпадают, а поэтому в ст. 12 ГК РФ проценты в числе способов защиты гражданских прав не указаны [8, с.14].

По мнению М.Г. Розенберга, проценты за пользование чужими денежными средствами представляют собой особую плату за пользование чужими денежными средствами [33, с.8].

Обоснованной представляется точка зрения В.А. Хохлова, полагающего, что взимание процентов за пользование чужими денежными средствами является комплексной, но самостоятельной мерой ответственности, не совпадающей ни с убытками, ни с неустойкой, ни с другими санкциями, которая выполняет четыре функции. В число этих функций В.А. Хохлов включает плату за капитал, учет инфляции, возмещение потерь и меры стимулирования (наказания) должника. Совокупность перечисленных функций позволяет рассматривать проценты как самостоятельную меру ответственности [40, с.35].

Однако следует отметить, что применительно к договору пожизненного содержания с иждивением, в котором допускается получение содержания в натуральной форме, правило о взимании процентов не действует, поскольку отсутствует денежное обязательство. Полагаем, что в данном случае возможно применение такой меры гражданско-правовой ответственности, как штрафная неустойка. Кроме того, во всех случаях, когда Кодекс применительно к отдельным видам договорных обязательств устанавливает ответственность за нарушение обязательства, не являющегося денежным, мы имеем дело с законной неустойкой, несмотря на то, что Кодекс, определяя такую ответственность, в отношении ее размера и порядка применения отсылает к ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь [7, с.560].

С учетом изложенного не вполне обоснованным можно считать точку зрения В.Н. Литовкина, отмечающего, что "независимо от того, в какой форме осуществляются рентные платежи (вещами, деньгами, выполненными работами и т.п.), их просрочку закон во всех случаях связывает с ответственностью плательщика за неисполнение денежного обязательства".

В нормах главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь содержится указание на виды ответственности, применяемой при нарушении договора пожизненного содержания с иждивением. В ст. 557 Гражданского кодекса Республики Беларусь закреплена субсидиарная ответственность плательщика ренты, передавшего обремененное рентой недвижимое имущество, перед первоначальным собственником, то есть получателем содержания с иждивением. По мнению М.И. Брагинского, в первую очередь получатель ренты должен заявить требование к основному должнику (новому собственнику рентного капитала) о возврате переданного под выплату содержания недвижимого имущества. Это связано с тем, что в случае отказа удовлетворить это требование либо неполучении ответа на предъявленное требование в разумный срок получатель ренты приобретает возможность обращения с таким же требованием к субсидиарному должнику [7, с.639].

Помимо субсидиарной ответственности возможно закрепление в договоре пожизненного содержания с иждивением солидарной ответственности первоначального и последующих рентных должников. Включение в договор такого условия гарантирует защиту получателя содержания, поскольку ему предоставляется возможность требовать возмещения от того должника, который способен в полном объеме возместить убытки.

Не исключено применение долевой ответственности. Такая ответственность может возникнуть, например, когда право собственности на имущество, полученное по договору пожизненного содержания с иждивением, перешло в порядке наследования к нескольким лицам. В связи с тем что наличие нескольких должников усложняет обеспечение выплаты ренты, законодатель предусмотрел право получателя отказаться от договора в случае перехода рентного капитала в общую собственность.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключение проведенного дипломного исследования можно сделать следующие выводы.

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) (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Анализ различных критериев классификации договоров позволил сделать вывод о том, что договор пожизненного содержания с иждивением является возмездным, реальным, односторонним, алеаторным, длящимся, фидуциарным.

Гражданский кодекс Республики Беларусь содержит главу 33 "Рента и пожизненное содержание с иждивением". Ее наименование, казалось бы, позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем в данном случае проводится наиболее распространенный для Гражданского кодекса принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава раздела IV Гражданского кодекса Республики Беларусь в виде общего правила посвящается определенному договорному типу. Применительно к главе 33 таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением - это только его разновидность.

Специфика норм о договоре пожизненного содержания в параграфе, посвященном этому договору, охватывает следующее:

а) определение объема ренты с учетом удовлетворения различных потребностей граждан, как материальных, так и нематериальных;

б) установление, подобно общим правилам о пожизненной ренте, соответствующих гарантий, включая обязательный минимум подлежащей выплате ренты, который должен быть, однако, для пожизненного содержания с иждивением уже не равен минимальному размеру оплаты труда, а вдвое больше его;

в) ограничение имущества, передаваемого под выплату этого вида ренты, одной лишь недвижимостью;

г) включение в перечень существенных условий этого вида ренты также и стоимости всего объема содержания с иждивением;

д) закрепление в Гражданском кодексе Республики Беларусь (ст. 573) принципов, которыми следует руководствоваться суду при разрешении возможных споров между сторонами по поводу объема предоставления или подлежащего предоставлению содержания;

е) возможность замены предусмотренного в договоре условия о предоставлении пожизненного содержания с иждивением в натуре периодическими платежами в деньгах в течение жизни гражданина;

ж) установление в качестве гарантии реального предоставления соответствующего содержания более широкого круга ограничений прав плательщика ренты на переданное ему в обеспечение пожизненного содержания имущество.

В соответствии со ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются получатель и плательщик ренты, которые непосредственно приобретают для себя взаимные права и обязанности. Получателем ренты в соответствии с п. 1 ст. 601 Гражданского кодекса Республики Беларусь является гражданин, передающий принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость под периодически предоставляемое содержание с иждивением. Главная причина того, что получателем ренты может быть только физическое лицо, заключается в том, что у юридического лица отсутствуют потребности в жилище, питании, одежде, медицинской помощи и оплате ритуальных услуг, а, следовательно, и не требуется обеспечивать их удовлетворение путем предоставления содержания с иждивением. На стороне плательщика ренты могут выступать любые субъекты гражданских правоотношений, что вытекает из содержания ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь, в которой не содержится ограничений в отношении плательщика ренты. В настоящей дипломной работе были рассмотрены права и обязанности получателя и плательщика ренты, а также ответственность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь

Согласно ст. 555 Гражданского кодекса Республики Беларусь договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, - также и государственной регистрации. Такое жесткое требование обязательного соблюдения нотариальной формы независимо от вида и стоимости имущества законодатель, кстати, применил только к договору ренты. Договор пожизненного содержания с иждивением подлежит обязательной государственной регистрации, в силу чего признается заключенным с момента регистрации, если иное не предусмотрено законом. Таким образом, в отличие от других видов ренты обеспечение пожизненного содержания с иждивением может осуществляться только с передачей в собственность плательщика ренты какой-либо недвижимости.

Таким образом, в целом действующее законодательство республики Беларусь достаточно четко сформулировало все правовую платформу данного вида гражданско-правовых договоров. В то же время, на наш взгляд, существуют определенные недостатки, подлежащие устранению.

Во-первых, построение главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь аналогично тому, которое сложилось и в главе "Купля-продажа". В ней выделены купля-продажа как род, поставка - как один из ее видов, а наряду с этим поставка товаров для государственных нужд и контрактация - в качестве подвидов соответствующего вида (поставки). Представляется целесообразным поменять название главы 33 Гражданского кодекса Республики Беларусь "Рента и пожизненное содержание с иждивением" и именовать ее в дальнейшем "Рента". Во-вторых, договор пожизненного содержания с иждивением, по мнению большинства исследователей (например, М.И. Брагинский, А.П. Сергеев, З.И. Цыбуленко), является реальным, так как "получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру..." (п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь). В соответствии с другой точкой зрения (О.С. Иоффе, В.А. Тархов, Н.П. Волошин, В.Ф. Яковлева) данный договор является консенсуальным, так как моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является государственная регистрация перехода права собственности. На наш взгляд, договор пожизненного содержания с иждивением следует относить к реальным договорам, поскольку это следует из его законодательной формулировки.

В-третьих, поскольку применительно к данной разновидности ренты установлен специальный режим, особо льготный для получателя, есть основания признать за плательщиком право требовать прекращения или изменения соответствующего договора (превращения его из договора пожизненного содержания с иждивением в договор пожизненной ренты), если будет доказано, что получатель ренты использует выплаченные суммы не по назначению, пренебрегая таким образом теми предпосылками, под влиянием которых соответствующий специальный режим был создан.

В-четвертых, в соответствии со ст. 559 Гражданского кодекса Республики Беларусь в качестве меры ответственности за просрочку выплаты ренты предусмотрена уплата процентов, размер которых может быть установлен соглашением сторон, а при отсутствии такого соглашения данный размер определяется по правилам ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Однако проценты, взимаемые в соответствии со ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, при отсутствии специального соглашения между сторонами об уплате процентов нельзя отнести к мерам ответственности по договору ренты. По мнению ряда авторов, в случае применения ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь к рентным отношениям следует говорить не о неустойке, а об оплате пользования чужими средствами плательщиком ренты. При отсутствии в договоре ренты соглашения о размере процентов, взимаемых в случае просрочки ее выплаты, нормы об ответственности, содержащиеся в ст. 559 Гражданского кодекса Республики Беларусь, несмотря на название данной статьи, не действуют. С момента пропуска срока выплаты рентных платежей возникает обязанность выплаты долга. Данная точка зрения подтверждается ссылкой на Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 21.01.2004г. N 1 "О некоторых вопросах применения норм Гражданского кодекса Республики Беларусь об ответственности за пользование чужими денежными средствами". В данном Постановлении разъяснено, что Проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь, по своей природе отличаются от процентов, подлежащих уплате за пользование денежными средствами, предоставленными по договору займа (ст. 762 Гражданского кодекса Республики Беларусь), кредитному договору (ст. 771 Гражданского кодекса Республики Беларусь) либо в качестве коммерческого займа (ст. 770 Гражданского кодекса Республики Беларусь), по договору банковского вклада (ст. 773 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Поэтому при разрешении споров о взыскании процентов хозяйственный суд должен определить, требует ли истец уплаты процентов за пользование денежными средствами, предоставленными в качестве займа, либо существо требования составляет применение ответственности за неисполнение или просрочку исполнения денежного обязательства (ст. 366 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Однако рассмотренная точка зрения не является общепризнанной. К примеру, Э. Гаврилов рассматривает проценты как неустойку. Обоснованной представляется точка зрения В.А. Хохлова, полагающего, что взимание процентов за пользование чужими денежными средствами является комплексной, но самостоятельной мерой ответственности, не совпадающей ни с убытками, ни с неустойкой, ни с другими санкциями.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

# Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998г. № 218-3 (ред. от 18.05.2007г.) // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. -1999. -№ 7 - 9. -Ст. 419.
2. Кодекс о браке и семье Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 09.07.1999г. № 278-3 (ред. от 23.06.2008г.) // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. -1999. -№ 23. -Ст. 419.
3. О залоге: Закон Республики Беларусь от 24.11.1993г.N 2586-XII (ред. от 22.12.2005г.) // Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. -1993. -№ 35. -Ст. 449.
4. Временная методика определения размера ущерба (убытков), причиненного нарушениями хозяйственных договоров: Методические рекомендации Совета Министров СССР от 21.12.1990г. // КонсультантПлюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО "Юрспектр", Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. –Мн., 2001.
5. О некоторых вопросах применения норм Гражданского кодекса Республики Беларусь об ответственности за пользование чужими денежными средствами: Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 21.01.2004г. N 1 (ред. от 06.04.2005г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь -2004. -N 22. –Ст. 6/394

# Специальная литература

1. Богатырев Ф.О. Основание и последствия расторжения договора пожизненной ренты по требованию получателя ренты / Комментарий судебной практики. выпуск 9 / Под ред. К.Б. Ярошенко. –М.: Юридическая литература, 2004. -154с.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. -М.: Статут, 2003. -785с.
3. Гаврилов Э. Ответственность за неисполнение денежного обязательства // Российская юстиция. -1997. -N 11. -С. 13-15.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть 2. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. -М.: Юристъ, 1996. -1125с.
5. Гражданское право: Учебник для вузов / Под ред. В.В. Залесского, М.М. Рассолова. -М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. -587с.
6. Ем В.С. Договор ренты // Законодательство. -1999. -N 5. –С.11-17.
7. Емелькина И.А. Жилые и нежилые помещения как объекты вещных прав // Жилищное право. -2003. -N 1. –С.21-25.
8. Ефремова А.А. Учет операций по договорам ренты // Бухгалтерский учет. -2002. -N 19. –С.15-18.
9. Завидов Б.Д., Гусев О.Б. Гражданско-правовая ответственность: Справочник практикующего юриста. -М., 2000. -48с.
10. Иоффе О.С. Обязательственное право. -М.: Юридическая литература, 1975. -487с.
11. Коняев Н., Круглов В. Договор купли-продажи с условием пожизненного содержания // Советская юстиция. -1974. -N 6. –С.31-35.
12. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. -М., 1996. -132с.
13. Ключникова Я.А. Правовые проблемы определения условий договора пожизненного содержания с иждивением // Право и политика. -2007. -N 2. –С.22-26.
14. Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве России // Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. -Томск, 2005. -24с.
15. Латынцев А.В. Расчет убытков в коммерческой деятельности. -М., 2002. -39с.
16. Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением // Законодательство. -1999. -N 8. –С.74-81.
17. Липовенко М. Пределы вселения // Домашний адвокат. -2003. -N 1. –С.32-37.
18. Маркова О.А. Договор ренты в российском гражданском праве // Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. -Санкт-Петербург, 2002. -27с.
19. Минахина И.А. Наследование. Дарение. Пожизненная рента: вопросы правового регулирования. –М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков И К", 2007. -248с.
20. Морунова Е. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением // Бюллетень нотариальной практики. -2003. -N 5. –С.25.-29.
21. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением // Юрист. -2007. -N 5. –С.33-35.
22. Натаров С.В. Правовая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением // Гражданское право. -2007. -N 1. –С.42-48.
23. Натаров С.В. Гражданско-правовая ответственность за нарушение договора пожизненного содержания с иждивением // Юрист. -2007. -N 5. –С.14-18.
24. Натаров С.В. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением // Российский судья. -2007. -N 4. –С.31-36.
25. Пахомов А. Купля-продажа с условием пожизненного содержания с иждивением // Закон. -1998. -N 7. -С. 118-124.
26. Подгруша В. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Юстиция Беларуси. -2001. -N 2. –С.28-34.
27. Потапович В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Бюллетень нормативно-правовой информации. -2002. -N 8. –С.42-48.
28. Розенберг М.Г. Ответственность за неисполнение денежного обязательства // Комментарий к ГК РФ. -М., 1995. -897с.
29. Словарь иностранных слов в русском языке. Юнвес. -М., 1996. -796с.
30. Советское гражданское право: Учебник / Под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. -Киев, 1978. -357с.
31. Танага А.Н. Комментарий к главе 33 Гражданского кодекса Российской Федерации "Рента и пожизненное содержание с иждивением" (постатейный) –М.: Зао Юстицинформ, 2006. -78с.
32. Токарева К.Г. Возмездный характер рентного договора: вопросы теории и практики // Юридический мир. -2008. -N 2. –С.25-29.
33. Токарева К.Г. Правовые последствия существенного нарушения договора пожизненного содержания с иждивением // Российский судья. -2008. -N 5. –С.27-22.
34. Токарева К.Г. Разновидности договора ренты по российскому законодательству // Юрист. -2007. N 7.
35. Хохлов С.А. Рента и пожизненное содержание с иждивением (глава 33). Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. -М.: Межд. центр фин.-экон. развития, 1996. -1254с.
36. Цыбуленко З.И. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция, 1997. -NN 6, 7. –С.13-19.
37. Чекмарева Е. Право пользования жилыми помещениями членами семьи собственника // Нотариус. -2004. -N 1. –С.32-35.
38. Чигир В.Ф. Граждане (физические лица) как субъекты гражданского права // Промышленно-торговое право. -1999. -№ 1. –С.3-31.
39. Эрделевский А.М. Пожизненное содержание в прошлом и настоящем **//** Домашний адвокат. -2003. -N 23. –С.24-28.
40. Эрделевский А.М. Проблема компенсации морального вреда в зарубежном и российском законодательстве и судебной практике // Государство и право. -1997. - 10. –С.21-26.