# **nРОССИЙСКИЙ НОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

### ***Юридический Факультет***

#### Контрольная работа

## по предмету «ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО»

Тема:

Договор пожизненного содержания с иждивением

##### Студентки V курса заочного отделения

##### Рогачевой Екатерины Дмитриевны

г.Москва, 2001 год

Договор пожизненного содержания с иждивением в последние годы стал весьма популярным, поэтому, я хотела бы остановиться на его особенностях.

В последнее время различные издания пестрят объявлениями о продаже квартир по нереально низким ценам, часто с отсрочкой заселения. Это не что иное, как предложение заключить договор ренты, суть которого заключается в том, что одна сторона (получатель ренты) передает в собственность другой стороне (плательщику ренты) имущество, а плательщиц ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание или указанного им третьего лица, в иной форме.

Договор ренты в зависимости от срока его действия и передаваемого имущества может быть нескольких видов. Однако на практике в основном встречается одна его разновидность – договор пожизненного содержания с иждивением. Это связано с тем, что пожилые одинокие люди, в основном и заключающие данный договор, нуждаются не столько в денежных средствах, сколько в уходе и обеспечении всем необходимым. Соответственно, именно этот вид договора рента предлагается заключить для того, чтобы стать собственником квартиры за треть цены, и именно этот договор вызывает наибольшие сложности при его исполнении.

Суть договора пожизненного содержания с иждивением состоит в том, что под выплату ренты происходит отчуждение недвижимого имущества, при этом получателем ренты может быть только физическое лицо и рента должна выплачиваться полностью или частично в натуральной форме, то есть включая в себя обеспечение потребностей в жилище, питании, одежде, необходимый медицинский уход и т.д.

Необходимо отметить, что в отличие от других договоров ренты по своей правовой природе этот договор не является абсолютно новым для российского гражданского права, законодатель лишь усовершенствовал известную ранее правовую конструкцию.

Так, в соответствии с Гражданским кодексом РСФСР 1964 г. указанный договор мог заключаться только между гражданами. Причем в качестве продавца мог выступать гражданин, нетрудоспособный по возрасту или состоянию здоровья.

 ГК РСФСР 1964 г. предъявлял не только особые требования к субъектному составу сторон, но и предусматривал довольно жесткие основания расторжения договора (полное восстановление трудоспособности продавца, смерть покупателя при жизни продавца, изменение материального положения покупателя по не зависящим от него обстоятельствам, в результате чего он не в состоянии предоставлять продавцу обусловленное содержание), что способствовало забвению этого вида договора в 70-80-е годы. Лишь с принятием законов, разрешающих гражданам иметь на праве собственности жилые помещения в многоквартирных домах, заключение договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца вновь получило широкое распространение.

Новый Гражданский кодекс Российской Федерации внес свои коррективы. Согласно ст. 601 ГК РФ, сторонами договора пожизненного содержания с иждивением являются получатель ренты и плательщик ренты. Но в отличие от ГК РСФСР 1964 г., теперь в качестве лица, предоставляющего содержание (плательщика ренты) могут выступать как граждане, так и юридические лица. Применительно к этой стороне договора ГК РФ не только не содержит ограничений по субъектному составу, но и не предъявляет каких-либо требований к организационно-правовой форме юридического лица. Таким образом, плательщиком ренты могут быть как коммерческие, так и некоммерческие юридические лица. В тех случаях, когда в роли плательщика выступает юридическое лицо, как правило, оно является организацией, для которой в силу ее правоспособности заключение такого рода договоров и оказание услуг по предоставлению содержания является одной из целей деятельности. Так, в городе Москве договор пожизненного содержания с иждивением заключают благотворительные организации, а также государственное унитарное предприятие "Московская социальная гарантия".

Как я уже упоминала выше, в качестве получателей ренты могут выступать **только граждане**. При этом в зависимости от условий договора различают несколько типов получателей ренты:

а) бывший собственник (или собственники при передаче имущества, принадлежавшего на праве общей собственности),

б) третье лицо

в) бывший собственник и третье лицо

Таким образом, законодатель допускает множественность лиц на стороне кредитора.

Надо заметить, что при отсутствии сведений о том, в чью пользу заключен договор (т.е. если не назван выгодоприобретатель - получатель ренты), договор следует считать незаключенным.

Индивидуализация получателя ренты необходима в каждом договоре, а не только в договоре в пользу третьего лица. Это особенно важно при множественности лиц на стороне кредитора, так как обязанности плательщика конкретизируются в отношении каждого из них.

Как я уже говорила, несмотря на то, что действующее законодательство не устанавливает каких-либо требований к получателю ренты ни по возрасту, ни по состоянию здоровья, на практике в подавляющем большинстве случаев договор пожизненного содержания с иждивением заключается только с гражданами-пенсионерами. При этом в основном в качестве получателей ренты выступают не все пенсионеры, а преимущественно одинокие малоимущие граждане преклонного возраста либо пожилые семейные пары.

Наличие определенных ограничений для потенциальных получателей ренты вполне объяснимо. Заключая договор пожизненного содержания с иждивением, плательщик ренты приобретает вещь с обременением - рента обременяет недвижимое имущество, переданное под ее выплату. Срок обременения неразрывно связан с продолжительностью жизни получателя ренты, так как в соответствии с ст.605 ГК РФ обязательство плательщика ренты прекращается со смертью получателя ренты. При множественности лиц на стороне кредитора, если договором не предусмотрено иное, обязательство плательщика прекращается в случае смерти последнего получателя ренты.

Таким образом, договор пожизненного содержания с иждивением заключается на неопределенный срок, и обременение собственника имущества, касающееся как исполнения определенных обязанностей по предоставлению содержания, так и ограничения в осуществлении субъективного права, может растянуться на десятилетия.

Наряду с этим, действующее законодательство предусматривает основания для прекращения права собственности плательщика ренты и возврат получателю ренты недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания. Заключение договора пожизненного содержания с иждивением является одним из оснований приобретения права собственности на недвижимость. Закон не содержит каких-либо ограничений в отношении объектов, передаваемых под выплату ренты, и стороны вправе заключить договор по поводу любого имущества, относящегося к недвижимости. Однако на сегодняшний день значительное число договоров заключается по поводу жилых помещений домов, квартир. Это объясняется отсутствием у большинства граждан, нуждающихся в содержании, иного недвижимого имущества, принадлежащего им на праве собственности.

По усмотрению сторон передача имущества под выплату ренты может осуществляться как на возмездной, так и безвозмездной основе. Исходя из этого, в зависимости от условия договора, к отношениям сторон применяются правила о купле-продаже или договоре дарения.

Что касается формы договора, то договор пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

При возмездной передаче имущества в соответствии с ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами акту или иному документу о передаче, согласованному сторонами. Представляется, что для более четкого урегулирования взаимоотношений между сторонами и во избежание трудноразрешимых ситуаций данное правило должно применяться и к безвозмездной передаче имущества, поскольку указанный документ подтверждает качество передаваемой недвижимости. Необходимость в таком документе вызвана еще и тем, что взаимоотношения между сторонами носят длительный характер, а на плательщике ренты в силу закона лежит обязанность сохранить принадлежащее ему имущество. Так, в соответствии со ст. 604 ГК РФ плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления содержания использование имущества, переданного ему в обеспечение пожизненного содержания, не приводило к снижению стоимости этого имущества. Стоимость же недвижимости неразрывно связана с ее качественными характеристиками. При этом следует признать, что документ, подтверждающий качество передаваемого недвижимого имущества, является неотъемлемой частью договора пожизненного содержания с иждивением.

Поскольку ГК РФ не содержит никаких ограничений, возможно заключение договора в отношении не только объекта как единого целого, но и его части, например, одной из комнат.

При заключении договора пожизненного содержания с иждивением сторонам следует очень внимательно относиться к формированию его условий, поскольку ГК РФ не только не регулирует детально, но в определенных случаях даже не дает ориентиров для урегулирования взаимоотношений сторон.

Так, в ст.602 ГК РФ основная обязанность плательщика ренты сформулирована достаточно широко - как предоставление содержания с иждивением. Указанная обязанность может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если того требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором может быть предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг. В тех случаях, когда получателем ренты являются несколько лиц, если иное не предусмотрено в договоре, их доли в праве на получение ренты являются равными.

Таким образом, законодатель передал на согласование сторон в зависимости от обстоятельств конкретизировать в договоре обязанности плательщика. При этом, несмотря на исполнение обязательства в натуре, в ГК РФ содержится требование об обязательном указании в договоре стоимости всего объема содержания с иждивением, т.е. 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 (например, через 10 лет после заключения договора), 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 не менее двух минимальных заработных плат, установленных законом. При этом стороны в договоре вправе увеличить размер ежемесячного содержания в денежном выражении.

О сложностях определения как всего, так и ежемесячного объема содержания с иждивением свидетельствует и ст.602 ГК РФ, согласно которому при разрешении спора между сторонами об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности.

Право пользования жилым помещением может быть прекращено по инициативе получателя ренты, например, при помещении его в стационарное учреждение органов социальной защиты населения. Поскольку лица, находящиеся в данных учреждениях, находятся на полном обеспечении, изменяется содержание обязанности плательщика по предоставлению содержания получателю ренты. В этом случае стороны с учетом конкретных обстоятельств должны пересмотреть объем предоставляемого плательщиком ренты содержания.

В договоре, заключаемом на неопределенный срок, достаточно сложно предусмотреть конкретный вид содержания, так как 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 (ст.603 ГК РФ). Толкование указанной нормы ставит под сомнение возможность замены периодических денежных выплат предоставлением содержания в натуре.

При исполнении обязательства в натуре денежное обязательство отсутствует.

Содержание обязанности плательщика по предоставлению пожизненного содержания с иждивением может измениться и при наличии других обстоятельств, например, в случае множественности лиц на стороне кредитора. Так, в случае смерти одного из получателей ренты, по общему правилу, его доля в праве на получение ренты переходит к пережившим его получателям ренты. В зависимости от условий договора доля умершего либо перераспределяется между оставшимися получателями ренты в равных частях, либо переходит к кому- то одному. Договором может быть предусмотрено и прекращение обязательства плательщика в этой части.

Из сказанного следует объективная необходимость периодически вносить изменения и дополнения в условия договора с точки зрения пересмотра объема обязанностей плательщика. Это можно сделать, заключая дополнительные соглашения.

Особенность договора пожизненного содержания с иждивением проявляется еще и в том, что при заключении договора, в силу закона, устанавливается залоговое правоотношение. Так, в соответствии со ст.587 ГК РФ при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога этого имущества. По договору пожизненного содержания с иждивением в качестве залогодателя выступает плательщик ренты, залогодержателя получатель ренты.

Таким образом, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением одно и то же имущество подлежит одновременно двум обременениям рентному и залоговому, а отношения между сторонами после передачи недвижимости регулируются нормами о двух договорах.

В соответствии с ГК РФ к залогу, возникающему в силу закона, применяются правила, предусмотренные для залога, возникающего в силу договора, если законом не установлено иное. Устанавливая правило о возникновении залога при заключении договора ренты, в том числе и договора пожизненного содержания с иждивением, ГК РФ не предусматривает каких-либо особенностей в осуществлении права. Следовательно, взаимоотношения сторон регулируются общими положениями гл.23 ГК РФ и нормами Закона об ипотеке, имеющими приоритет перед правилами ГК РФ как нормы специального закона. Однако анализ норм указанных законов и характера отношений между плательщиком и получателем ренты свидетельствует о наличии определенных особенностей в осуществлении субъективного права, выделяющих этот вид залоговых отношений в самостоятельный, отличный от других.

*ИСТОЧНИКИ:*

1. Справочно-правовая система ГАРАНТ-WWW http://garant.park.ru
2. Информационная система «ПАРК» http://is.park.ru

###### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая) (с изм. и доп. от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г.).

2. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей (под общ. ред. Брагинского М. И.)

3. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) (под ред. О.Н.Садикова)

4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. «Договорное право: Общие положения», Москва, 1997 г.