Министерство внутренних дел Российской Федерации

Белгородский юридический институт

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

# Дисциплина «Гражданское право»

## Реферат

**На Тему: «ДОГОВОРЫ РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ»**

Подготовил:

Слушатель 345 группы

Конев П.Л.

Проверил:

Преподаватеть кафедры

Стеклов И.А.

Белгород 2008

**§ 1. Общие положения о ренте и пожизненном**

**содержании с иждивением**

1. Понятие договора ренты сформулировано в п. 1 ст. 583 ГК. Как следует из этой нормы, договором ренты признается договор, по которому одна сторона, именуемая получателем ренты, передает другой стороне, именуемой плательщиком ренты, в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Хотя договор ренты с точки зрения терминологии является новым для российского гражданского законодательства, одна из его разновидностей - договор пожизненного содержания с иждивением - была в основных чертах закреплена в ст. 253, 254 ГК РСФСР 1964г. в виде договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца.

Как следует из определения договора ренты, он реальный, возмездный и односторонне обязывающий. Сторонами договора ренты являются получатель и плательщик ренты. Содержание договора составляет обязанность плательщика ренты в периодической выплате ренты ее получателю.

2. Договор ренты относится к группе договоров, предусматривающих отчуждение имущества, и в этом его сходство с договорами купли-продажи, мены и дарения. В то же время от договора дарения договор ренты отличается возмездностью отчуждения имущества. Что касается отличия договора ренты от договоров купли-продажи и мены, то, как отмечалось выше, основное различие состоит в отсутствии в договоре ренты заранее определенного сторонами или определимого по правилам п. 3 ст. 424 ГК эквивалента отчуждаемого имущества.

Именно в силу неопределенности экономического результата договора ренты для его сторон этот договор обычно квалифицируется в юридической литературе как алеаторный, т.е. основанный на риске.

Такая квалификация представляется вполне очевидной для договора пожизненной ренты, поскольку срок жизни получателя ренты нельзя определить в момент заключения договора, в силу чего стоимость переданного под выплату ренты имущества может оказаться как больше, так и меньше общей суммы рентных платежей. Что же касается договора постоянной ренты, то, как будет показано далее, с позиций норм ГК о договоре постоянной ренты утверждение о его безусловной алеаторности может вызвать некоторые сомнения.

Статья 584 ГК предусматривает обязательную нотариальную форму договора ренты, несоблюдение которой влечет его недействительность. Если же под выплату ренты отчуждается недвижимое имущество, то договор подлежит также государственной регистрации.

3. Предметом договора ренты может быть любое имущество, как движимое, так и недвижимое, переданное под выплату ренты. Под рентой понимается определенная денежная сумма либо иное имущественное предоставление, предназначенное для содержания получателя ренты. Плательщиком постоянной ренты может быть любое лицо в соответствии с его правоспособностью, а получателями - только граждане и некоммерческие организации.

Российское гражданское законодательство (п. 2 ст. 583 ГК) предусматривает два вида договора ренты: договор постоянной ренты, т.е. договор, по которому устанавливается обязанность плательщика ренты выплачивать ее бессрочно, и договор пожизненной ренты, т.е. договор, предусматривающий обязанность выплаты ренты в течение срока жизни ее получателя. Специальный подвид договора пожизненной ренты - договор пожизненного содержания с иждивением. Более подробно эти виды договора ренты рассматриваются в последующих параграфах настоящей главы.

Существенное условие договора ренты любого вида - условие о денежном размере ренты (п. 1 ст. 590, п. 1 ст. 597, п. 2 ст. 602 ГК). Если под выплату ренты отчуждается движимое имущество, то существенным условием договора является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств, либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за их неисполнение, либо ненадлежащее исполнение.

Хотя выплата ренты, т.е. передача денежных средств или предоставление содержания в иной форме, несомненно, представляет собой имущественное предоставление со стороны плательщика ренты, в силу чего договор ренты следует отнести к возмездным, выплата ренты - это не плата за передаваемое имущество. Такой вывод следует из п. 1 ст. 585 ГК, где установлено, что отчуждаемое под выплату ренты имущество может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. Поэтому сумма рентных платежей не является ни ценой, ни иным эквивалентом передаваемого имущества, что отличает договор ренты от договоров купли-продажи и мены.

Если договор ренты не содержит специального указания об уплате цены за передаваемое имущество, оно считается переданным бесплатно, и в этом случае к отношениям сторон по передаче имущества субсидиарно применяются правила гл. 32 ГК о договоре дарения. Если же договором ренты предусматривается передача имущества за плату, то к отношениям сторон по передаче и оплате имущества субсидиарно применяются правила гл. 30 ГК о договоре купли-продажи (п. 2 ст. 585 ГК). При этом следует заметить, что субсидиарное применение правил о дарении или купле-продаже допускается, если такое применение не противоречит правилам посвященной договору ренты гл. 33 ГК и существу этого договора.

Если под выплату ренты передается недвижимая вещь (земельный участок, здание, сооружение, предприятие и т.п.), то обязанность по выплате ренты оказывается обременением такой вещи (п. 1 ст. 586 ГК). В случае отчуждения такой недвижимой вещи плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества, который приобретает статус нового плательщика ренты. Однако прежний плательщик ренты не выбывает полностью из правоотношений с получателем ренты, а оказывается, по общему правилу п. 2 ст. 586 ГК, субсидиарно с новым плательщиком ответственным по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты. Альтернативой субсидиарной ответственности прежнего плательщика ренты является лишь его солидарная с новым плательщиком ответственность, если это специально предусмотрено законом или договором ренты.

4. Основное содержание обязательства, возникающего в связи с заключением договора ренты, составляет обязанность плательщика ренты по ее выплате. За просрочку выплаты ренты плательщик ренты, по общему правилу ст. 588 ГК, уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 395 ГК. Ненадлежащее исполнение плательщиком обязанностей по выплате ренты рассматривается как просрочка выплаты и влечет указанную ответственность независимо от формы ренты (денежная сумма, вещи, работы или услуги).

Если имущество отчуждается под выплату ренты за плату, в содержание рентного обязательства входит обязанность плательщика ренты по уплате цены за отчуждаемое имущество. В случае просрочки исполнения плательщиком ренты этой обязанности его ответственность определяется правилом п. 3 ст. 486 ГК, т.е. плательщик ренты обязан уплатить проценты, предусмотренные ст. 395 ГК.

Кроме того, при передаче под выплату ренты движимого имущества в содержание рентного обязательства входит обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязанностей по выплате ренты либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за их неисполнение либо ненадлежащее исполнение. Надлежащее обеспечение интересов получателя ренты должно существовать в течение всего срока действия договора ренты. При невыполнении плательщиком ренты вышеуказанной дополнительной обязанности, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает (случайная утрата или повреждение предмета залога, несостоятельность поручителя или ухудшение его имущественного положения), получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора (п. 3 ст. 587 ГК).

**§ 2. Договор постоянной ренты**

1. Плательщиками постоянной ренты могут быть любые лица, а получателями - только граждане и некоммерческие организации. Право граждан на приобретение статуса получателя постоянной ренты не может быть ограничено, в то время как аналогичное право может возникнуть у некоммерческих организаций лишь при отсутствии препятствий к этому в законе и при условии соответствия предоставления имущества под выплату ренты целям деятельности таких организаций. В настоящее время не усматривается таких видов некоммерческих организаций, приобретение которыми статуса получателя ренты явно противоречило бы закону. Права получателя ренты могут переходить к гражданам и некоммерческим организациям в порядке сингулярного (уступка требования) и универсального (наследование, реорганизация юридического лица) правопреемства (п. 2 ст. 589 ГК).

Основной формой выплаты постоянной ренты является денежная форма. Вместе с тем п. 1 ст. 590 ГК допускает возможность установления в договоре постоянной ренты условия о ее выплате путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Согласно диспозитивному правилу п. 2 ст. 590 ГК размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законом минимального размера оплаты труда. Диспозитивным является и правило ст. 591 ГК о сроках выплаты постоянной ренты, которая выплачивается по окончании каждого календарного квартала, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты.

2. ГК содержит специальный способ прекращения договора постоянной ренты путем ее выкупа (ст. 592 - 594). Хотя договор постоянной ренты является бессрочным, плательщик постоянной ренты всегда вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты, выкупив ее, т.е. уплатив получателю выкупную цену постоянной ренты. Пункт 2 ст. 592 ГК устанавливает, что заявление об отказе от выплаты ренты может быть сделано плательщиком ренты не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты. Это правило является диспозитивным и может быть изменено договором, но лишь в сторону увеличения указанного срока по сравнению с трехмесячным. По общему правилу п. 2 ст. 592 ГК, которое может быть изменено договором, договор ренты прекращается лишь после получения получателем ренты всей выкупной суммы.

Плательщик постоянной ренты не может отказаться от права на ее выкуп, поэтому условие о таком отказе, будучи включено в договор постоянной ренты, было бы ничтожным (п. 3 ст. 592 ГК). В то же время осуществление права на выкуп постоянной ренты может быть ограничено путем установления в договоре условия о недопустимости выкупа в течение жизни ее получателя либо в течение иного срока, который не должен превышать 30 лет с момента заключения договора постоянной ренты.

Выкупная цена постоянной ренты может быть определена договором. Если же стороны не включили в договор условия о выкупной цене, то она определяется по правилам п. 2, 3 ст. 594 ГК. Согласно этим правилам выкупная цена определяется по-разному в зависимости от того, передавалось имущество по договору ренты за плату или бесплатно. В первом случае выкупная цена определяется в размере годовой суммы подлежащей выплате ренты, а во втором случае к этой сумме добавляется цена переданного имущества.

Как отмечалось в предыдущем параграфе, утверждение об алеаторном (рисковом) характере договора постоянной ренты может вызвать некоторые сомнения. Дело в том, что если стороны договора постоянной ренты не ограничили право плательщика ренты на ее выкуп сроком жизни получателя ренты (подобное условие делало бы такой договор сходным с договором пожизненной ренты), то уже в момент заключения договора плательщик ренты может на основе условий договора или диспозитивных норм закона (п. 2, 3 ст. 592 и п. 2, 3 ст. 594 ГК) предвидеть, какие затраты он понесет в связи с заключением, исполнением и прекращением договора ренты в соотношении с рыночной ценой передаваемого по договору имущества. Необходимость такого предвидения в договоре постоянной ренты вполне естественна, поскольку никакой плательщик не может иметь намерения платить постоянную ренту вечно. Отмеченное обстоятельство практически лишает договор постоянной ренты алеаторного (в аспекте его эквивалентности) характера. Вероятно, поэтому до настоящего времени не наблюдалось сколько-нибудь значительного применения договора постоянной ренты в гражданском обороте.

3. Договор постоянной ренты может быть прекращен по инициативе не только плательщика ренты, но и ее получателя. Однако если по инициативе плательщика рента при соблюдении установленного законом или договором порядка может быть выкуплена всегда, то право получателя постоянной ренты требовать ее выкупа и корреспондирующая этому праву обязанность плательщика произвести такой выкуп возникают, лишь при наличии предусмотренных в ст. 593 ГК или договоре постоянной ренты оснований. К числу таких оснований ст. 593 ГК относит как противоправные действия плательщика (просрочка выплаты ренты более чем на один год или нарушение плательщиком ренты обязательств по обеспечению выплаты ренты), так и наступление иных, не зависящих от плательщика ренты обстоятельств, очевидно свидетельствующих о невозможности надлежащего исполнения плательщиком ренты обязанности по ее выплате (например, признание плательщика ренты неплатежеспособным). В качестве отдельного основания возникновения у получателя ренты права требовать ее выкупа ст. 593 ГК называет поступление недвижимого имущества, переданного под выплату ренты, в общую собственность или его раздел между несколькими лицами.

4. Основанием прекращения или изменения договора постоянной ренты в части условий ее выплаты может послужить случайная гибель или случайное повреждение имущества, переданного под выплату постоянной ренты (п. 2 ст. 595 ГК). Это основание применимо лишь в отношении договора постоянной ренты, по которому имущество передано плательщику ренты за плату. Нетрудно видеть, что в этом случае риск случайной гибели или случайного повреждения имущества распределяется между сторонами договора ренты. Что касается риска случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, то такой риск всецело ложится на плательщика ренты как собственника переданного под выплату ренты имущества (п. 1 ст. 595, ст. 211 ГК), поскольку обязанность плательщика по выплате ренты в этом случае сохраняется в полном объеме и не может быть прекращена или изменена по его инициативе.

**§ 3. Договор пожизненной ренты**

1. Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина или нескольких граждан. Как следует из определения договора пожизненной ренты, содержащегося в п. 1 ст. 596 ГК, получателем такой ренты может быть только гражданин - как сам собственник передаваемого под выплату ренты имущества, так и другой указанный собственником гражданин. При отсутствии указания в договоре о другом получателе ренты ее получателем считается гражданин, передающий имущество под выплату ренты.

Если пожизненная рента установлена в пользу нескольких граждан (сополучателей ренты), то, по общему правилу ч. 1 п. 2 ст. 596 ГК, их доли в праве на выплату ренты считаются равными. Это правило является диспозитивным, поэтому в договоре пожизненной ренты могут быть установлены и неравные доли сополучателей ренты в праве на ее выплату. Как следует из диспозитивного правила ч. 2 п. 2 ст. 596 ГК, в случае смерти одного из сополучателей пожизненной ренты его доля в праве на выплату ренты не включается в состав наследственной массы, а переходит к другим сополучателям ренты. В момент смерти последнего из сополучателей пожизненной ренты обязательство по ее выплате прекращается.

2. Пожизненная рента может устанавливаться только в виде периодически выплачиваемой в течение жизни гражданина денежной суммы. Согласно ст. 598 ГК пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца. В договоре может быть установлена и иная периодичность выплаты пожизненной ренты. Хотя ГК не содержит каких-либо ограничений на установление в договоре иного, по сравнению с ежемесячным, периода выплаты ренты, но поскольку человеческая жизнь обычно исчисляется годами, а со смертью получателя ренты обязательство по ее выплате прекращается, то представляется, что пожизненная рента должна выплачиваться не реже чем один раз в год. Размер пожизненной ренты в договоре должен быть установлен применительно к периоду ее выплаты и в расчете на месяц быть не менее минимального размера оплаты труда, установленного законом.

3. Выкуп пожизненной ренты возможен только по инициативе ее получателя в случае существенного нарушения договора плательщиком ренты. Поскольку пожизненная рента может выражаться только в виде денежной суммы, под существенным нарушением может пониматься просрочка ее выплаты более чем на один год либо неисполнение плательщиком ренты обязательств по обеспечению выплаты ренты. Правила выкупа пожизненной ренты аналогичны правилам выкупа постоянной ренты (п. 1 ст. 599, ст. 594 ГК).

В отличие от договора постоянной ренты выкуп пожизненной ренты по инициативе плательщика ренты не допускается. Еще одно существенное отличие договора пожизненной ренты от постоянной состоит в том, что риск случайной гибели или повреждения имущества, переданного под выплату пожизненной ренты как по платному, так и бесплатному договору ренты, всецело несет плательщик ренты, который остается обязанным, несмотря на гибель или повреждение предмета ренты, продолжать выплачивать ренту на предусмотренных договором условиях.

**§ 4. Договор пожизненного содержания с иждивением**

1. Пожизненное содержание с иждивением представляет собой разновидность пожизненной ренты и имеет ряд особенностей по сравнению с последней, поэтому п. 2 ст. 601 ГК предусматривает субсидиарное применение правил о пожизненной ренте к договору пожизненного содержания с иждивением.

Предоставление содержания с иждивением включает в себя обеспечение потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, уходе, оплату ритуальных услуг в случае смерти получателя ренты и т.п. Существенное условие рассматриваемого договора - стоимость всего объема содержания с иждивением, которая, согласно п. 2 ст. 602 ГК, не может быть менее двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом, в расчете на месяц, что вдвое больше предусмотренного п. 2 ст. 597 ГК минимального размера пожизненной ренты.

Несмотря на указание в договоре денежной оценки всего объема содержания, основной формой предоставления содержания получателю ренты является предоставление соответствующих благ (вещей, работ, услуг) в натуре. Замена такого предоставления в натуре периодическими выплатами денежных сумм в течение жизни получателя ренты возможна лишь в случае, если это прямо предусмотрено договором ренты.

На защиту интересов получателя пожизненного содержания, который, очевидно, предполагается слабой стороной в этом договоре, направлено положение ст. 604 ГК о том, что плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только с предварительного согласия получателя ренты. Следует заметить, что право собственности плательщика ренты на предмет ренты оказывается настолько ограниченным, что объем правомочий плательщика ренты по распоряжению предметом ренты практически полностью совпадает с объемом правомочий обладателя права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК).

На плательщика ренты возлагается обязанность принятия необходимых мер для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование предмета ренты не приводило к снижению его стоимости. Таким образом, свобода усмотрения плательщика ренты при осуществлении правомочия пользования предметом ренты ограничена требованием недопущения снижения его стоимости.

2. Как и договор пожизненной ренты, договор пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Кроме того, этот договор может быть прекращен по инициативе получателя ренты в случае существенного нарушения плательщиком ренты обязательств. В последнем случае получатель ренты вправе потребовать по своему выбору либо возврата предмета ренты, либо выкупа ренты ее плательщиком. Удовлетворяя предъявленное требование, плательщик ренты не вправе требовать компенсацию понесенных в связи с содержанием получателя ренты расходов.

Как уже говорилось, в отличие от других видов договора ренты договор пожизненного содержания с иждивением имел аналог в ГК 1964г. в виде договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца. Поскольку многие из таких договоров, заключенных до введения в действие части второй ГК, продолжают действовать и сегодня, целесообразно остановиться на некоторых различиях между этими правовыми институтами.

Напомним, что ГК 1964г. допускал включение условия о пожизненном содержании лишь в договор купли-продажи жилого дома, в то время как предметом договора пожизненного содержания может быть любая недвижимость. Согласно ст. 253 ГК 1964г. продавцом по договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца могло быть только лицо, нетрудоспособное по возрасту или состоянию здоровья. Такой продавец передавал в собственность покупателя жилой дом или его часть, а покупатель обязывался в уплату покупной цены предоставлять продавцу до конца его жизни материальное обеспечение в натуре - в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи.

Повышенный уровень защиты интересов нетрудоспособного продавца (иждивенца) обеспечивали правило ст. 253 ГК 1964 г. о том, что случайная гибель жилого дома не освобождала покупателя (плательщика) от обязанности по пожизненному содержанию иждивенца и содержавшийся в этой норме категорический запрет на отчуждение дома плательщиком при жизни иждивенца. Нетрудно видеть, что в полном объеме право собственности возникало у плательщика лишь в момент смерти иждивенца, так как лишь после этого он приобретал одно из основных правомочий собственника - возможность распорядиться домом, в том числе путем его отчуждения.

Статья 254 ГК 1964г. устанавливала три основания прекращения договора купли-продажи дома, проданного с условием пожизненного содержания продавца. В двух случаях договор прекращался вследствие расторжения. В первом случае договор мог быть, расторгнут по требованию иждивенца, если плательщик не исполнял обязанностей по содержанию иждивенца, во втором - по требованию плательщика, если по не зависящим от него обстоятельствам его материальное положение изменялось настолько, что он оказывался не в состоянии предоставлять иждивенцу обусловленное содержание, либо если трудоспособность иждивенца полностью восстанавливалась. Третьим основанием прекращения договора была смерть покупателя при жизни иждивенца - в этом случае договор прекращался автоматически.

Применительно ко всем основаниям прекращения договора ст. 254 ГК 1964г. содержала императивное указание о том, что дом должен быть возвращен продавцу. Исключением было расторжение договора в связи с восстановлением трудоспособности иждивенца, который в этом случае был не вправе требовать возврата дома и сохранял лишь право пожизненного безвозмездного пользования предоставленным ему по договору помещением.

3. Как отмечалось выше, в отличие от договора купли-продажи жилого дома, предметом договора пожизненного содержания может быть любая недвижимость, а иждивенцем по этому договору может быть любой, а не только нетрудоспособный гражданин. Кроме того, собственник недвижимости может установить обязанность по пожизненному содержанию, как в отношении себя, так и в пользу любого другого гражданина или нескольких граждан.

Как и любой договор ренты, договор пожизненного содержания всегда является возмездным, поскольку предполагает предоставление пожизненного содержания в обмен на переданную недвижимость. Но будучи всегда возмездным, договор ренты может быть либо платным, либо бесплатным - в зависимости от того, передано имущество иждивенцем в собственность плательщика за плату или бесплатно (п. 1 ст. 585 ГК). В первом случае к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила ГК о купле-продаже, а во втором - правила о договоре дарения, если иное не установлено правилами ГК о договоре ренты и не противоречит существу договора. С договором купли-продажи жилого дома сходен второй - бесплатный - вид договора пожизненного содержания с иждивением.

В отличие от ст. 253 ГК 1964г., где содержался императивный запрет на отчуждение жилого дома плательщиком при жизни иждивенца, согласно ст. 604 ГК плательщик вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, но лишь с предварительного согласия получателя ренты. Кроме того, в силу п. 1 ст. 586 ГК в случае отчуждения такого имущества плательщиком его обязанности по договору пожизненного содержания переходят на приобретателя имущества, при этом прежний плательщик несет субсидиарную с новым плательщиком ответственность по требованиям иждивенца, возникшим в связи с нарушением договора пожизненного содержания, если ГК, другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность обоих плательщиков по этому обязательству (п. 2 ст. 586 ГК). Таким образом, если иждивенец и соглашается на отчуждение недвижимости, он не утрачивает первоначального плательщика в качестве обязанного лица.

4. Что касается оснований прекращения договора пожизненного содержания, то, согласно п. 1 ст. 605 ГК, обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью иждивенца. Кроме того, при существенном нарушении плательщиком обязательств иждивенец вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты выкупной цены на условиях, установленных ст. 594 ГК.

В отличие от ст. 254 ГК 1964г. никакого правового значения с позиций ГК не имеет факт восстановления трудоспособности иждивенца, поскольку иждивенцем по договору ренты может быть любой гражданин. Не содержит ст. 605 ГК и такого основания прекращения договора пожизненного содержания, как смерть плательщика при жизни иждивенца, которое предусматривалось ранее ст. 254 ГК 1964г.

Отмеченные различия в правовом регулировании рассматриваемых сходных (но, тем не менее, не одинаковых) договоров влекут и весьма значимые правовые последствия для обеих сторон договора ренты. Что означало прекращение договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания в связи со смертью плательщика при жизни иждивенца?

Во-первых, автоматически восстанавливалось право собственности иждивенца на дом, который в силу этого не входил в состав наследственного имущества. Указание ст. 254 ГК 1964г. о том, что дом должен быть передан иждивенцу, имело в виду фактическую передачу дома во владение иждивенца после восстановления его права собственности на дом. Напомним также, что действовавшее в тот период законодательство не предусматривало регистрации возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Регистрации подлежал лишь сам договор купли-продажи жилого дома (ст. 239 ГК 1964г.). В момент такой регистрации у плательщика возникало право собственности на дом (ч. 2 ст. 135 ГК 1964г.). Если плательщик умирал при жизни иждивенца, последний вновь приобретал право собственности на дом и мог распорядиться им как угодно, в том числе заключив новый договор купли-продажи с условием пожизненного содержания с любым гражданином. Если же плательщик переживал иждивенца, то дом переходил по наследству к наследникам плательщика.

Во-вторых, прекращалась обязанность плательщика по содержанию иждивенца. Эта обязанность не переходила на наследников плательщика и, таким образом, не обременяла наследственное имущество. Отмеченное обстоятельство имело важное значение, особенно в случае случайной гибели дома в период жизни плательщика - ведь его обязанность по содержанию иждивенца продолжала существовать, но не могла обременить наследственное имущество, в составе которого в этом случае не могло быть не существующего к моменту открытия наследства дома. Следовательно, заключая договор, плательщик, в частности, сознавал, что не обременит принятой на себя обязанностью свое наследственное имущество.

Как указывалось выше, действующий ГК не содержит аналогичного основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением. Это означает, что при отсутствии в самом договоре специальных оснований его прекращения в случае смерти плательщика при жизни иждивенца договор не прекращает существовать. Недвижимость, если она сохранилась, переходит к принявшим наследство наследникам плательщика. К ним же, независимо от сохранности недвижимости, переходит и обязанность по пожизненному содержанию иждивенца. Эту обязанность наследники должны исполнять в пределах общей стоимости всего наследственного имущества.

В правоприменительной практике может вызвать затруднения вопрос о судьбе договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца, заключенного до 1 марта 1996г., если плательщик умер после этой даты, но при жизни иждивенца. Какие нормы подлежат в этом случае применению - ст. 254 ГК РСФСР или ГК о договоре пожизненного содержания с иждивением? Основания для решения этого вопроса в пользу норм ГК, казалось бы, может дать правило ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 26 января 1996г. "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон), согласно которому по обязательственным отношениям, возникшим до 1 марта 1996г., часть вторая ГК применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения ее в действие. Но такое решение было бы неверным по следующим причинам.

Во-первых, как было показано выше, хотя договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца и договор пожизненного содержания с иждивением имеют значительное сходство, они порождают не вполне одинаковые обязательственные отношения, имеют различия по субъектному составу и являются разными видами договоров. Правило же ч. 2 ст. 5 Вводного закона имеет в виду такое обязательственное отношение, которое возникло до 1 марта 1996г. и продолжает существовать после этой даты именно в качестве такого отношения.

Во-вторых, в ч. 2 ст. 5 Вводного закона речь идет о применении части второй ГК к возникающим правам и обязанностям, а рассматриваемый вопрос касается не возникновения прав и обязанностей, а их прекращения вместе с прекращением самого обязательственного отношения по пожизненному содержанию иждивенца в связи со смертью плательщика.

В-третьих, наиболее существенный, как представляется, аргумент против применения в рассматриваемом аспекте норм ГК к договору купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания состоит в том, что действие ч. 2 ст. 5 Вводного закона в данном случае исключается действием п. 2 ст. 422 ГК, который устанавливает, что если после заключения договора приняты обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда законом установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров. Пункт 2 ст. 422 ГК является специальной нормой по отношению к ч. 2 ст. 5 Вводного закона, так как действие ст. 422 ГК направлено не на любые, а только на договорные обязательства.

Именно поэтому во Вводном законе есть ст. 8, которая специально устанавливает применимость обязательных для сторон норм части второй ГК об основаниях, последствиях и о порядке расторжения (но не прекращения договора независимо от воли сторон, как в случае смерти плательщика по договору купли-продажи жилого дома) договоров отдельных видов к тем договорам соответствующего вида, которые продолжают действовать после введения в действие части второй ГК. Кроме того, ГК вовсе не исключает возможности установления в договоре пожизненного содержания тех оснований и последствий его прекращения, которые содержались в ст. 254 ГК 1964г., поэтому нельзя сказать, что ГК содержит какие-либо правила, столь же обязательные для сторон, сколь и правила ст. 254 ГК, и в то же время иные.

Поскольку правило ст. 254 ГК 1964г. о прекращении договора в случае смерти плательщика при жизни иждивенца и возврате последнему дома было императивным и не могло быть изменено договором, не было необходимости изложения этого правила в тексте самого договора купли-продажи. Предполагается, что законы должны быть известны каждому, поэтому правила ст. 254 ГК 1964 г. одновременно были и условиями договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания.

Изложенное позволяет сделать вывод, что правило ст. 254 ГК 1964г. о прекращении договора купли-продажи с условием пожизненного содержания в случае смерти плательщика при жизни иждивенца применимо в отношении всех таких договоров, заключенных до 1 марта 1996г., хотя бы смерть плательщика и наступила после этой даты. То же самое следует сказать и о предусмотренном ст. 254 ГК РСФСР праве плательщика требовать расторжения договора без возвращения дома иждивенцу в случае восстановления трудоспособности последнего. Установление подобных условий вполне допустимо и в заключаемых сегодня договорах пожизненного содержания с иждивением.

**ЛИТЕРАТУРА**

1. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
2. Леонова Г.Б. Договор пожизненного содержания с иждивением // Законодательство. 1999. N 8.
3. Мамаев А. Противоречивость конструкции договора ренты // Российская юстиция. 1999. N 9.
4. Цыбуленко З. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. 1997. N 6, 7.
5. Эрделевский А.М. Пожизненное содержание в прошлом и настоящем // Домашний адвокат. 2003. N 23.