

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Алтайский государственный университет»**

Юридический факультет  
Кафедра Гражданского права

**Договор пожизненного содержания с иждивением  
(магистерская диссертация)**

**Выполнил магистрант**  
3 курса, 343мз группы, заочного  
отделения  
Минина Евгения Сергеевна

**Научный руководитель**  
к.ю.н., доцент  
Казанцева Александра Ефимовна

**Допустить к защите**  
Зав. Кафедрой,  
к.ю.н., профессор  
Филиппова Татьяна Аркадьевна  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Выпускная квалификационная работа  
защищена  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Оценка \_\_\_\_\_  
Председатель ГЭК

---

Барнаул 2017

## Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Общие положения договора пожизненного содержания иждивением .....	6
1.1. Понятие и особенности договора пожизненного содержания с иждивением.....	6
1.2. Заключение договора пожизненного содержания с иждивением.....	15
1.2.1. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением .....	15
1.2.2. Существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением .....	28
1.2.3. Форма договора пожизненного содержания с иждивением.....	41
Глава 2. Прекращение договора пожизненного содержания с иждивением и признание его недействительным.....	50
2.1. Основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением .....	50
2.2. Недействительность договора пожизненного содержания с иждивением.....	61
Заключение.....	69
Библиографический список .....	71

## Введение

Политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. В нашей стране немало одиноких и пожилых граждан, инвалидов, которые не в состоянии должным образом заботиться о себе. На обеспечение этой категории граждан достойным существованием, на повышение уровня их жизни направлен договор пожизненного содержания с иждивением. Для плательщика ренты договор пожизненного содержания с иждивением предоставляет возможность стать собственником недвижимости. Например, могут разрешиться жилищные проблемы таких граждан, которые взяли на себя обязательство по пожизненному содержанию одинокого пожилого человека. Заключение подобных договоров позволяет государству разрешать вопросы социальной политики в области социального обеспечения нетрудоспособных граждан. Вопросы правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением освещаются по большей части в комментариях к Гражданскому кодексу и в отдельных статьях в юридической прессе в связи с чем, остаются нерешенными проблемы применения данного договора на практике. Поэтому представляется, актуальным исследование отношений, вытекающих из договора пожизненного содержания с иждивением, и развитие норм, регулирующих такие отношения.

Новизна работы состоит в создании теоретической основы для исследования вопросов, возникающих при правовом регулировании отношений, связанных с договором пожизненного содержания с иждивением.

Целью работы является комплексное исследование договора пожизненного содержания с иждивением, определение субъектного состава, изучение предмета договора, его существенных условий, формы договора.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- проведение сравнительного анализа рентных договоров;
- анализ субъектного состава;
- определение существенных условий договора, в том числе предмета договора;
- рассмотрение порядка заключения договора;
- выявление формы договора и порядка государственной регистрации прав по договору.

Объект исследования представляет собой общественные отношения, возникающие между субъектами договора пожизненного содержания с иждивением при его заключении, исполнении его условий, прекращении договора, признании договора недействительным.

Предметом исследования являются нормы, регулирующие отношения, возникающие в связи с заключением договора пожизненного содержания с иждивением.

Методологическую основу работы составляют положения науки гражданского права. В качестве методов исследования применялись общенаучные методы познания: анализ, синтез, формально-логический, исторический, сравнительно-правовой, системно-структурный и логический анализ.

Теоретическую основу работы составляют труды ученых-цивилистов различных периодов. Так, были изучены труды классиков отечественного гражданского права XIX и XX вв., таких как Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, Г.Ф. Шершеневич. В работе были использованы труды таких ученых, как О.С. Иоффе, И.А. Покровский, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Ю.В. Романец, Е.А. Суханов, О.М. Козырь, С.А. Хохлов и др.

Нормативно-правовую базу исследования составляют Конституция РФ, Гражданской кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Основы законодательства РФ о нотариате, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ФЗ «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», иные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, вытекающие из договора пожизненного содержания с иждивением. В работе использованы материалы опубликованной судебной практики по спорам, возникающим из отношений по пожизненному содержанию с иждивением.

Структура работы обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка нормативных актов и литературы. Во введении обосновывается актуальность темы исследования, определяются цели, задачи, объект и предмет исследования, изложены методологическая и теоретическая основы работы, раскрывается научная новизна, а также теоретическая и практическая значимость предлагаемого исследования. В первой главе изложены общие положения договора пожизненного содержания с иждивением, раскрывается понятие и особенности договора, порядок заключения договора, его субъектный состав, существенные условия и форма договора пожизненного содержания с иждивением. Во второй главе изложены порядок и основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением, признание его недействительным. В заключении на основе проведенного исследования сформулированы основные выводы, а также предложены рекомендации по изменению положений законодательства в части регулирования отношений по пожизненному содержанию с иждивением.

## **Глава 1. Общие положения договора пожизненного содержания иждивением**

### **1.1. Понятие и особенности договора пожизненного содержания с иждивением**

Глава 33 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) называется «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Она состоит из четырёх параграфов, первый из которых содержит общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением, три следующих параграфа закрепляют в отдельности положения о постоянной ренте, пожизненной ренте, о пожизненном содержании с иждивением. Чтобы определить особенности пожизненного содержания с иждивением необходимо рассмотреть вопрос о договоре ренты.

В соответствии с ст. 583 ГК РФ по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Согласно толкованию различных энциклопедий, словарей иностранных слов «рента» определяется как регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

Положение п. 1 ст. 601 ГК РФ договора определяет, что 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 юридической литературе высказываются разные точки зрения относительно вопроса о том, является ли договор пожизненного содержания

с иждивением наряду с договором постоянной ренты и договором пожизненной ренты самостоятельным видом ренты или он является разновидностью договора пожизненной ренты.

Некоторые авторы полагают, что все три вида ренты являются самостоятельными договорами. Сторонником этой позиции является А.П. Сергеев. Он предлагает рассматривать договор ренты как общую юридическую конструкцию, которая лежит в основе всех трех видов рентных договоров. Автор отмечает, что «...рента, совпадая в своих главных чертах, различается по ряду более частных моментов»<sup>1</sup>.

К выводу о самостоятельности договора пожизненного содержания с иждивением пришел также П.С. Федосеев, полагающий, что исследуемый договор выделяется в ряду других гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества.<sup>2</sup>

Противоположная позиция заключается в том, что существует два вида договора ренты, отличающихся между собой сроком ее выплаты: бессрочно (постоянная рента) либо на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента), а договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать как разновидность, подвид пожизненной ренты. Такой позиции придерживается ряд других авторов, например, П.В. Крашенинников, В.А. Микрюков и др..

Признавая договор пожизненного содержания с иждивением разновидностью пожизненной ренты П.В. Крашенинников, указывает, что «...на отношения, связанные с заключением данного договора, распространяются положения не только о пожизненной ренте, но и о ренте, в частности, положения о форме договора ренты, об отчуждении имущества под выплату ренты, о получателе пожизненной ренты и другие»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) : учеб.-практ. комментарий / под. ред. А.П. Сергеева. М., 2010. 912 с.

<sup>2</sup> Федосеев П.С. Договор пожизненного содержания с иждивением по гражданскому праву России : дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2004. С. 73.

<sup>3</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) : учеб.-практ. комментарий / под. ред. А.П. Сергеева. М., 2010. 912 с.

В.А. Микрюков отмечает «...несмотря на то, что формулировка названия главы 33 ГК РФ ("Рента и пожизненное содержание с иждивением") дает повод рассматривать договор пожизненного содержания с иждивением наряду с договорами ренты, а не в качестве их разновидности, в действительности законодатель признает единую юридическую природу рентного договора как типа, различает в качестве видов договоры постоянной и пожизненной ренты и выделяет особый подвид договора пожизненной ренты - договор пожизненного содержания с иждивением»<sup>4</sup>.

Мы полагаем что рента, может быть либо постоянной, либо пожизненной, в зависимости от срока её выплаты. Следовательно, договор пожизненного содержания гражданина с иждивением следует рассматривать как особую разновидность пожизненной ренты, а пожизненное содержание предоставляемое получателю ренты, осуществляется взамен отчуждения.

В юридической литературе большинство авторов отмечают следующие признаки, характеризующие договор ренты: во-первых, направленность договора на передачу имущества в собственность; во-вторых, передача имущества носит возмездный характер; в-третьих, возмездность договора ренты характеризуется алеаторностью, а не эквивалентно-определенным встречным предоставлением, как например, в договоре купли-продажи.

Высказано мнение о том, что договор пожизненного содержания с иждивением является реальным, а не консенсуальным. О.С. Иоффе, относивший государственную регистрацию сделки к ее форме, отмечал "договор подлежащий государственной регистрации, как и договор пожизненного содержания, заключенный под отчуждение жилого дома, являются консенсуальными договорами..." Автор полагал, что "если дом фактически передан до регистрации, договор, оставаясь консенсуальным, будет односторонним. При обратной последовательности, он становится

---

<sup>4</sup> Микрюков, В.А., Микрюкова Г.А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Законодательство и экономика. 2013. № 8. С. 42–46.



также взаимным договором, возлагающим определенную обязанность по передаче жилого дома и на отчуждателя<sup>5</sup>.

По мнению Е.А. Суханова, «реальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества осуществляется по модели договора дарения, являются односторонними, а консенсуальные договоры ренты, по которым передача движимого имущества осуществляется по модели договора купли-продажи, являются взаимными»<sup>6</sup>. Обосновывая свой вывод, автор приходит к выводу, о том, что «к договору ренты, связанному с передачей плательщику ренты имущества бесплатно, применяются правила о договоре дарения, а к договору ренты, предусматривающему передачу имущества за плату, применяются правила о договоре купли-продажи»<sup>7</sup>.

И всё же договор пожизненного содержания с иждивением является, несомненно, реальным договором, так как п. 1 ст. 601 Гражданском кодексе РФ устанавливает, что получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру... Известно, что момент возникновения права собственности по договору связан, прежде всего, с передачей вещи в связи с чем, вопрос о передаче, ее способе имеет важное значение как с точки зрения вещно-правовых отношений (возникло или не возникло право собственности), так и с точки зрения отношений обязательственных (исполнена или не исполнена обязанность передать, состоялся ли предмет договора).

Как известно, в связи с критерием направленности все договорные обязательства делятся на четыре группы: а) направленные на передачу имущества; б) на выполнение работ; в) на оказание услуг; г) на передачу денег. Передача имущества составляет основной элемент предмета обязательств, возникающих из таких договоров, как купля-продажа, мена, дарение, рента и пожизненное содержание с иждивением. Указанные

---

<sup>5</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. М., 1975. 808 с.

<sup>6</sup> Российское гражданское право : учеб. В 2 т. Т. 1 : Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2010. 1208 с.

<sup>7</sup> Там же

договоры объединяет одна черта. Она выражается в распоряжении имуществом в форме его передачи в собственность лицу, которое приняло это имущество и становится его собственником.<sup>8</sup>

За исключением договора дарения, все указанные выше договоры относятся к числу возмездных договоров. Возмездность, как основной признак договора пожизненного содержания, выделял Иоффе О.С. На основании определения, закрепленного в ст. 253 ГК РСФСР 1964 года, «поскольку каждая сторона получает от другой стороны встречное удовлетворение: приобретатель — в виде жилого дома или его части, а отчуждатель — в виде пожизненного содержания»<sup>9</sup>.

Не вызывает сомнения возмездный характер договора пожизненного содержания с иждивением на том основании, что отчуждение недвижимого имущества по данному договору всегда предполагает встречное исполнение обязательства по содержанию получателя ренты. Это подтверждает позиция Верховного Суда РФ: «Договор пожизненного содержания с иждивением не является безвозмездным, так как по условиям договора плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц)»<sup>10</sup>.

Если такие признаки договора ренты, как направленность договора на передачу имущества в собственность, а также возмездность объединяют рентные договоры с другими договорами, то признак алеаторности наоборот выделяет ренту из числа остальных договоров, потому как в отличие, например, от договора купли-продажи, где цена заранее согласована сторонами, либо определяема по правилам п. 3 ст. 424 ГК РФ, сторонам

---

<sup>8</sup> Витрянский В.В. Система гражданско-правовых договоров в условиях реформирования гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1. С. 26–59.

<sup>9</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. 880 с.

<sup>10</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 23.06.2004, 30.06.2004, Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2004 года // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

договора ренты в момент его заключения неизвестно, каким окажется общий размер рентного дохода получателя ренты.

В юридической литературе правомерно указывается на то, что признак алеаторности свойствен в большей мере для договора пожизненной ренты и его разновидности договора пожизненного содержания с иждивением, в отношении договора постоянной ренты алеаторность подвергается сомнению. Потому как, в соответствии со ст. 592 ГК РФ, плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем отказа плательщика от дальнейшей выплаты ренты. Такой отказ будет действителен при соблюдении следующих правил: отказ должен быть заявлен в письменной форме, к тому же не позднее, чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Правоотношения по договору пожизненного содержания с иждивением характеризуются родовыми признаками договора ренты, а также видовыми – договора пожизненной ренты. Признаками, характерными для договора пожизненной ренты: срок, на который может устанавливаться рента, определяется периодом жизни получателя ренты, отсутствием правопреемства и возможного наличия множественности лиц на стороне получателя ренты.

К характерным особенностям договора пожизненного содержания с иждивением следует отнести ограничение видов имущества, которое может передаваться под выплату ренты; целевое назначение ренты, форма и способ предоставления ренты.

Если по договору пожизненной ренты получатель ренты может рассчитывать только на получение ежемесячных денежных выплат, то по договору пожизненного содержания - на регулярно гарантированные содержание и уход. Законодатель предоставил право сторонам договора

предусмотреть возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

В результате заключения договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты находится на иждивении плательщика ренты. Понятие «иждивение» определяется в п. 3 ст. 9 ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», согласно которой члены семьи умершего кормильца признаются состоявшими на его иждивении, если они находились на его полном содержании или получали от него помощь, которая была для них постоянным, основным источником средств к существованию.

Существенное значение договора пожизненного содержания с иждивением выражается в том, что по данному договору получатель ренты, например, пожилой человек или инвалид, не имеющий возможности самостоятельно обеспечить себе нормальную жизнедеятельность, получает от плательщика ренты такую помощь, которая позволяет удовлетворять основные потребности получателя ренты, как то продукты питания, лекарственные средства, медицинская помощь и т.п..

Следует отметить, что плательщик ренты не обязан исполнять любую прихоть получателя ренты, как то приобретение предметов роскоши, оплата услуг в самых дорогих медицинских клиниках, оплата туристических путевок и т.п..

Удовлетворение потребности в питании подразумевает наличие необходимого рациона. Обеспечение получателя ренты медицинским обслуживанием может означать покупку лекарств, вызов врача на дом, организацию лечения в стационаре и т.п.. Сторонами могут быть оговорены другие услуги, предоставляемые получателю ренты, необходимые для обеспечения нормальной жизнедеятельности человека. Таким образом, заключая договор пожизненного содержания с иждивением, гражданин, передающий недвижимость по договору, использует свое правомочие собственника так, чтобы он или указанное им третье лицо обеспечивались

до конца жизни средствами к существованию, жильём, питанием, лекарствами, а также другой необходимой помощью.

По исследуемому нами договору может передаваться не любое имущество, а только недвижимое. Еще одним отличием является минимальный размер ренты по договору пожизненной ренты в расчете на месяц и минимальная стоимость общего объема содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, для случаев, когда имущество под выплату ренты отчуждалось бесплатно. По договору пожизненного содержания с иждивением такой размер увеличен вдвое, по сравнению с минимальным размером по договору пожизненной ренты и постоянной ренты. Так, стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте РФ по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте РФ указанной величины - не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по РФ.

Следует отметить, что ранее объем содержания зависел не от прожиточного минимума, а от минимального размера оплаты труда. Эти изменения были следствием позиции Конституционного суда Российской Федерации выраженной в Постановлении Конституционного Суда РФ от 27 ноября 2008 года за № 11-П "По делу о проверке конституционности ч. 2 ст. 5 ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной". Конституционный Суд РФ признал несоответствующими Конституции РФ ряд положений ч. 2 ст. 5 ФЗ "О минимальном размере оплаты труда", предписывающих рассчитывать платежи по договору пожизненной ренты с 1 января 2001 г., исходя из базовой суммы, равной 100 руб. В определении Конституционного Суда РФ справедливо отмечено, что "зачастую граждане распоряжаются своим

имуществом подобным образом не столько ради получения дохода как такового, сколько с целью сохранения уровня жизнеобеспечения".<sup>11</sup> Таким образом, законодатель, осознавая значимость договора пожизненного содержания с иждивением для пожилых, одиноких людей установил большие гарантии для защиты прав и законных интересов получателя ренты, по сравнению с договором пожизненной ренты.

Размер постоянной и пожизненной ренты, установленный на уровне величины прожиточного минимума на душу населения, подлежит увеличению с учетом роста соответствующей величины прожиточного минимума на душу населения. Положения об индексации по исчислению платежей применимы и к договору пожизненного содержания с иждивением. Установление в Гражданском кодексе РФ данной нормы, применимой к обязательствам, вытекающим из рентных договоров, продиктована стремлением законодателя снизить до минимума опасность инфляционного риска получателя ренты по причитающимся ему рентным платежам. По этому поводу А.В. Степанченко указывает «...использование таких индексационных оговорок в российском законодательстве является отражением тенденции к приобретению принципом номинализма диспозитивного характера»<sup>12</sup>.

В юридической литературе многие авторы высказывают мнение об особом доверительном (фидуциарном) характере договора пожизненного содержания с иждивением. В частности, Сергеев А.П. отмечает что «...особенности, присущие пожизненной ренте, характерны в наибольшей степени для пожизненного содержания с иждивением, что связано с

---

<sup>11</sup> По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона "О минимальном размере оплаты труда" в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной : постановление Конституционного Суда РФ от 27.11.2008 N 11-П // Собрание законодательства РФ. 2008. № 51. Ст. 6205.

<sup>12</sup> Степанченко А.В. Особенности оборота иностранной валюты в Российской Федерации // Актуальные проблемы частного права : сб. ст. к юбилею П.В. Крашенинникова / под ред. Б.М. Гонгало, В.С. Ем. М., 2014. С. 205–226.

доверительным (фидуциарным) характером возникающих при этом отношений»<sup>13</sup>.

Отсутствие фидуциарности явно в случаях заключения договора пожизненного содержания с иждивением по конструкции договора в пользу третьего лица, т.е. когда плательщик ренты обязуется содержать не получателя, а указанных им выгодоприобретателей.

Подобная позиция поддержана Верховным Судом Российской Федерации. В определении от 21 октября 2002 года по делу № 15-В02пр-11, указано, что обязательства пожизненного содержания получателя ренты, которое ему доставляет плательщик, следуют из имущественных правоотношений, не связаны только с личностью плательщика и могут осуществляться не только им, но и членами его семьи. Невозможность перехода таких обязательств к другим лицам законом не установлена, а статья 605 ГК РФ не предусматривает такое условие, как смерть плательщика ренты, основанием прекращения обязательства пожизненного содержания с иждивением.<sup>14</sup>

На основе проведенного исследования можно охарактеризовать договор пожизненного содержания с иждивением как разновидность пожизненной ренты, ввиду отсутствия самостоятельных основополагающих признаков: возмездный, так как предусматривает встречное удовлетворение; алеаторный, так как размер рентных платежей в сумме может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, переданного под выплату ренты; дящийся, так как предполагает систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя.

## 1.2. Заключение договора пожизненного содержания с иждивением

---

<sup>13</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) : учеб.-практ. комментарий / под. ред. А.П. Сергеева. М., 2010. 912 с.

<sup>14</sup> В удовлетворении иска о признании недействительным договора пожизненного содержания с иждивением отказано правомерно, поскольку обязательства по договору выполнены надлежащим образом, а смерть рентодателя не является основанием для прекращения данного договора : определение Верховного Суда РФ от 21 октября 2002 г. N 15-В02пр-11 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

### 1.2.1. Субъекты договора пожизненного содержания с иждивением.

М.И. Брагинский отмечает, что «...обычно к основным элементам всякого гражданско - правового договора относятся: его субъекты, объекты, содержание (права и обязанности сторон), форма договора»<sup>15</sup>. Соответственно, составляющим элементом гражданско-правовых договоров является субъекты.

На первоочередное значение анализа субъектов гражданско-правовых договоров указывает В.В. Меркулов, отмечая, что «...первое необходимое условие для возникновения договора — существование субъектов, выразивших волю (намерение) к установлению правовой связи и достижению определенного результата. Следовательно, эти лица, ставшие впоследствии сторонами в договоре, выступают в качестве субъектного состава как необходимого его элемента»<sup>16</sup>.

В ходе анализа юридической литературы по вопросу субъектного состава договора пожизненного содержания с иждивением выявлены различные позиции. Не вызывает сомнения, что получателем ренты как по договору пожизненной ренты, так и по договору пожизненного содержания с иждивением не может быть иной субъект гражданских прав, кроме гражданина. Обоснованием этому является то, что обязанность плательщика ренты, вытекающая из указанных договоров, прекращается смертью получателя ренты. К тому же нуждаемость в предоставлении содержания в виде обеспечения жильем, питанием, одеждой и т.п. может возникнуть лишь у гражданина.

М.И. Брагинский отмечал, что «законодатель допускает к участию в качестве стороны в определенном типе (виде) договоров только граждан. Лишь гражданин может выступать получателем в договоре пожизненного содержания с иждивением или договоре пожизненной

---

<sup>15</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. 2002. 462 с.

<sup>16</sup> Меркулов В.В., Гражданско-правовой договор в механизме регулирования товарно-денежных отношений : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Саратов, 1994. С. 20.



ренды...соответственно исключается участие в упомянутых договорах на определенной стороне юридических лиц, а равно и любых иных, кроме граждан, субъектов гражданского права»<sup>17</sup>.

Сторонами договора ренты, указывает Е.А. Суханов, являются: получатель ренты (рентный кредитор) - лицо, передающее свое имущество в собственность другого лица с целью получения от последнего в течение длительного периода времени дохода (ренды), и плательщик ренты (рентный должник) - лицо, обязанное в обмен на полученное в собственность имущество выплачивать передавшему его лицу в течение длительного периода времени доход (ренту).<sup>18</sup>

Подобной же позиции придерживаются ряд других авторов, указывающих, что «субъектами договора ренты являются: а) получатель ренты - лицо, которое передает другой стороне в собственность имущество; б) плательщик ренты - лицо, которое в обмен на переданное в собственность имущество обязуется периодически выплачивать получателю ренты денежную сумму либо предоставлять денежные средства на его содержание»<sup>19</sup>.

Как указывает С.В. Натаров, «несмотря на то, что в законе и не установлено возрастных или иных ограничений в отношении получателей ренты, традиционно ими продолжают оставаться люди пожилые, тяжелобольные и одинокие»<sup>20</sup>. А. Лейба также отмечает, что преимущественно получателями пожизненного содержания в основном являются одинокие, больные, малоимущие граждане пенсионного возраста<sup>21</sup>.

А вот, возможно ли заключить договор пожизненного содержания с иждивением через представителя? Да, возможно. Так, М.И. Брагинский,

---

<sup>17</sup> Брагинский, М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1 : Общие положения. М., 2011. 847 с.

<sup>18</sup> Российское гражданское право : учеб. В 2 т. Т. 1 : Обязательственное право / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2010. 1208 с.

<sup>19</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 : от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (постатейный) / Н.А.Баринов, Е.А. Бевзюк, М.А. Беляев [и др.] // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>20</sup> Натаров С.В. Пожизненное содержание с иждивением в российском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 16.

<sup>21</sup> Лейба А. Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры // Жилищное право. 2014. № 11. С. 101.

указывает, что «...неприменно личное исполнение сделки из характера договора не вытекает, значит, оснований для применения п. 4 ст. 182 ГК нет»<sup>22</sup>.

П.В. Крашенинников отмечает, что, несмотря на рискованный (алеаторный) характер договора пожизненного содержания с иждивением, его не стоит исключать из числа, сделок, которые могут заключаться в отношении имущества лица, находящегося под опекой либо попечительством. Обосновывая эту позицию, П.В. Крашенинников указывает, что основанием заключения такого договора является выгода, которая должна быть определяться как «доход, полученный несовершеннолетним, например, по договору пожизненного содержания с иждивением с учетом среднего возраста жизни в стране, будет значительно превышать тот доход, который бы этот гражданин получил при отчуждении имущества по договору купли-продажи»<sup>23</sup>.

Этого же мнения придерживается П.С.Федосеев, полагая, что это не ущемляет имущественных прав и не ухудшает материальное положение опекаемого, так как «гарантирует стабильный доход, а также на протяжении действия договора рентный кредитор может сохранять право пользования жилым помещением, являющимся рентным капиталом»<sup>24</sup>.

Заключение договора пожизненного содержания через представителя действительно не противоречит действующему законодательству, так как в законе не установлен запрет на заключение договора пожизненного содержания с иждивением через представителей.

Однако представляется, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением с лицами, не достигшими пенсионного возраста, для плательщика ренты является крайне нецелесообразным. Потому как,

---

<sup>22</sup> Брагинский. М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1 : Общие положения. М., 2011. 847 с.

<sup>23</sup> Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону «Об опеке и попечительстве» и Федеральному закону «Об актах гражданского состояния». М., 2012. 653 с.

<sup>24</sup> Федосеев П.С. Договор пожизненного содержания с иждивением по гражданскому праву России : дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2004. С. 73.

опираясь на средний возраст жизни граждан в государстве, можно предположить приблизительный период времени, в течение которого плательщик ренты должен будет содержать гражданина, поэтому если речь идет о пожилом человеке, то это период времени может быть, например, три года или пять, восемь лет или иной срок. Другое дело, когда мы говорим о несовершеннолетнем гражданине, здесь срок может длиться десятилетиями.

К сделкам законных представителей по распоряжению имуществом опекаемого или подопечного применяются положения пунктов 2 и 3 статьи 37 ГК РФ, в соответствии с которым опекун не вправе без предварительного разрешения органов опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению такого имущества. По законодательству РФ органами опеки и попечительства являются органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации либо органы местного самоуправления при наделении их соответствующими полномочиями законом субъекта Российской Федерации.

Полагаем, что при реализации органами опеки и попечительства функций по выдаче разрешений на заключение договора пожизненного содержания с иждивением следует руководствоваться не только формальным подходом, но и оценивать последствия данных решений, так как они порою могут иметь огромное судьбоносное последствие.

Если перед органом опеки и попечительства ставится вопрос о возможности заключения договора пожизненного содержания с иждивением при передаче по договору недвижимости, принадлежавшей несовершеннолетнему гражданину либо лицу, ограниченному в дееспособности, решение не может быть положительным ввиду его нецелесообразности. В обоснование этого вывода можно привести следующее: при заключении договора пожизненного содержания с иждивением недвижимое имущество, будучи собственностью такого несовершеннолетнего гражданина, лица, ограниченного в дееспособности, выбывает из его собственности. Впоследствии, когда нуждаемость в

предоставлении содержания отпадет ввиду достижения совершеннолетия гражданина или отмены судом ограничения в дееспособности лица, ранее ограниченного в дееспособности, гражданин сможет распоряжаться объектом недвижимости. В данной ситуации можно говорить о недопустимости заключения договора пожизненного содержания с иждивением по которому передается недвижимость принадлежавшая несовершеннолетнему гражданину. Обеспечение достойного уровня жизни таких лиц, например, удовлетворение бытовых в пище, одежде, медицинском уходе и т.п. осуществляется их законными представителями. Однако, сделанный вывод не исключает возможности заключения договора пожизненного содержания с иждивением в пользу такого гражданина, например, родственником который передает свою недвижимость по договору пожизненного содержания с иждивением с целью получения несовершеннолетним дополнительного ухода и обеспечения.

Что же касается лиц с глубокой умственной отсталостью, страдающих идиотией, шизофренией, другой патологией, которую невозможно вылечить, и при этом больной не может быть адаптирован к социальной среде, полагаем, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением представляется, возможно, тяжелым бременем для гражданина, который желает содержать лицо, страдающее подобными заболеваниями. В данной ситуации ярко выражен признак алеаторности такого договора.

Как же быть одиноким совершеннолетним дееспособным гражданам, которые по состоянию здоровья не могут самостоятельно заботиться о себе и нуждаются в посторонней помощи? Гражданский кодекс РФ предусматривает, что над совершеннолетним дееспособным гражданином, который по состоянию здоровья не способен самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, может быть установлен патронаж. Если опека и попечительство как особые социально-правовые функции осуществляются как над имуществом подопечного, так и над его

личностью, то задачей патронажа является обеспечение имущественных прав дееспособного гражданина путем совершения юридически значимых действий на основании договоров поручения или доверительного управления имуществом. Конечно же, патронаж не совпадает с социальным обслуживанием граждан, поскольку не состоит в совершении фактических действий, например, таких как организация питания, покупка лекарственных средств и других действий направленных на поддержание здоровья лица. Основные задачи патронажа - обеспечение имущественных прав дееспособного гражданина путем совершения, как правило, юридических действий, допустим, сдача в найм либо в аренду недвижимого имущества принадлежавшего дееспособному совершеннолетнему гражданину, с целью получения дохода, который может быть направлен на его содержание. Поскольку отношения патронажа устанавливаются с полностью дееспособным лицом, все вопросы, связанные с осуществлением его имущественных прав, решаются только с его согласия.

По мнению Бейна А.К., договор пожизненной ренты может быть вполне удобным между родственниками или иными близкими людьми, не состоящими в родственных связях, при условии доверительных отношений друг с другом, но эти лица не должны быть связаны алиментными обязательствами по содержанию друг друга, в противном случае это может привести к дополнительным судебным искам.<sup>25</sup>

Круг лиц, обязанных уплачивать алименты, и лиц, имеющих право требовать их уплаты, определен семейным законодательством. Их можно разделить на две группы. К первой группе относятся лица, которые должны уплачивать алименты в первую очередь: а) родители, обязаны содержать своих несовершеннолетних и нетрудоспособных совершеннолетних детей; б) трудоспособные совершеннолетние дети, обязаны содержать своих нетрудоспособных нуждающихся в помощи родителей; в) супруги и бывшие

---

<sup>25</sup> Бейн А.К., Сидорова В.Н. Наследственный договор: юридико-фактические проблемы // Нотариус. 2015. № 4. С. 28–30.

супруги, обязаны уплачивать алименты на содержание друг друга (при определенных ограничениях, установленных законом, например, в случае непродолжительности пребывания супругов в браке или др. случаях установленных СК РФ. Ко второй группе лиц, обязанных уплачивать алименты во вторую очередь по отношению к алиментным обязанностям первой очереди относятся, другие члены семьи, являющиеся более дальними родственниками: а) братья и сестры, обязанные уплачивать алименты своим несовершеннолетним нуждающимся братьям и сестрам и обладающие для этого необходимыми средствами; б) бабушка и дедушка, обязанные выплачивать средства на содержание своим несовершеннолетним и совершеннолетним нетрудоспособным нуждающимся в помощи внукам и обладающие необходимыми для этого средствами; в) трудоспособные совершеннолетние внуки, обязанные уплачивать алименты своим нетрудоспособным нуждающимся в помощи бабушке и дедушке и обладающие необходимыми для этого средствами. Сюда же ко второй группе относятся лица, вообще не связанные родственными, а также брачными отношениями: а) трудоспособные совершеннолетние воспитанники, обязанные уплачивать алименты нетрудоспособным нуждающимся лицам, осуществлявшим их фактическое воспитание и содержание; б) трудоспособные совершеннолетние падчерицы и пасынки, обязанные содержать нетрудоспособных нуждающихся в помощи отчима и мачеху, воспитывавших и содержавших их, и обладающие необходимыми для этого средствами.

Судебная практика также допускает возможность заключить договор пожизненного содержания с иждивением с лицами, являющимися родственниками. К примеру, в Апелляционном определении Московского городского суда от 20 мая 2014 г. по делу № 33-14589 указано, что родственные отношения между сторонами договора пожизненного содержания с иждивением препятствием к его заключению не являются, более того, характер и содержание взаимных прав и обязанностей

рентополучателя и рентоплательщика предполагают особенные, доверительные отношения.

Полагаем, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением с лицом, который в силу закона обязан содержать своего нетрудоспособного родственника, недопустимо. Брать на себя заботу о нуждающемся члене семьи, оказывая ему материальную помощь и уход, обязаны в первую очередь близкие родные люди, причем, без заключения договора пожизненного содержания с нуждающимся в помощи родственником. Однако, вполне возможно, когда в силу объективных причин, трудоспособные члены семьи, не могут ухаживать за близким человеком. В данной ситуации, вполне приемлемым решением вопроса может послужить заключение договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица, т.е. когда лицо обязанное содержать своего родственника, передаст свою недвижимость по такому договору при условии пожизненного содержания нуждающегося в помощи члена семьи.

Если договор пожизненного содержания с иждивением заключается, например, от имени недееспособного гражданина его опекуном, последний становится участником договора. Им осуществляется доверительное управление имуществом подопечного в целях получения средств на его содержание. Он исполняет некоторые договорные обязанности, например, он обязан передать недвижимое имущество по договору пожизненного содержания с иждивением свободным от прав третьих лиц, при имеющихся ограничениях (обременения), недостатках недвижимости предупредить нового собственника имущества.

В отношении представителя по доверенности, следует отметить, что для предотвращения в дальнейшем споров в тексте доверенности на заключение договора пожизненного содержания с иждивением необходимо подробное описание полномочий представителя, описание условий, на которых предполагается заключать договор.

По поводу заключения договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица М.И Брагинский отмечает, что следует разграничивать третьих лиц, выступающих от собственного имени и от имени стороны в договоре, исходя из критерия поставленной сторонами цели. По его мнению, это позволяет выделить, прежде всего, случаи, в которых участие третьего лица составляет цель соответствующего правоотношения.<sup>26</sup>

«Третье лицо вправе выразить свою волю относительно участия в договоре только после заключения договора между собственником имущества и плательщиком ренты...»<sup>27</sup>, отмечает С.В. Натаров. Право третьего лица производно от права кредитора (собственника имущества).

Таким образом, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, по которому иждивение предоставляется в пользу третьего лица, собственник недвижимости, переданной по договору, выступает от своего имени, а третье лицо не участвует в договоре ни лично, ни через представителя. Другими словами, третье лицо стороной договора пожизненного содержания с иждивением не является. Выразить свое желание на участие в договоре третье лицом может, но лишь после того как будет заключен договор между собственником недвижимости и лицом, которое обязалось по этому договору предоставлять содержание такому лицу.

Когда по договору плательщик принимает на себя обязательство по пожизненному содержанию с иждивением нескольких лиц, возникает множественность лиц на стороне получателя, тем самым возникает обязательство со множественностью лиц на стороне кредитора. При этом их доли в праве на содержание считаются равными, если иное не предусмотрено договором, в соответствии с диспозитивными правилами п.2

---

<sup>26</sup> Брагинский. М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1 : Общие положения. М., 2011. 847 с.

<sup>27</sup> Натаров С.В. Правовая характеристика договора пожизненного содержания с иждивением // Гражданское право. 2007. № 1. С. 37–39.



ст. 596 ГК РФ. В случае смерти одного из получателей его доля приращивается к долям других, если договор прямо не исключает это.

Со смертью получателя ренты обязанность плательщика по выплате ренты прекращается, однако лицо, по отношению к которому умерший являлся кормильцем (несовершеннолетние сын или дочь, нетрудоспособный супруг или другие лица, перечисленные в ст. 1088 ГК РФ), приобретает право требовать возмещение вреда с того, кто признан ответственным за смерть получателя ренты, равной по размеру сумме ренты.

В качестве конституционного принципа Российской Федерации установлен «национальный режим» для иностранных лиц и лиц без гражданства, права и обязанности у них такие же, как у граждан Российской Федерации. Из чего следует, что иностранный гражданин или лицо без гражданства может быть стороной договора пожизненного содержания с иждивением. Однако положение в п. 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ содержит запрет для указанной категории. Они не могут обладать земельными участками по праву собственности, если такие участки находятся на приграничных территориях. Следовательно, по договору пожизненного содержания с иждивением указанной категории нельзя передавать в собственность земельные участки, находящиеся на приграничных территориях.

Ограничений в отношении того, кто может являться плательщиком по договору пожизненного содержания с иждивением, глава 33 Гражданского кодекса РФ не содержит. В юридической литературе многие авторы едины во мнении, что плательщиком по договору пожизненного содержания с иждивением может быть любой субъект гражданских правоотношений. Например, С.А. Хохлов полагает, что «такowymi могут фактически стать любые граждане, коммерческие или некоммерческие организации, заинтересованные в приобретении имущества, предлагаемого получателем

ренты, и способные выполнить императивные требования, предъявляемые законом к содержанию договора ренты и обеспечению ее выплаты»<sup>28</sup>.

З.И. Цыбуленко полагает, что плательщиком ренты имеют право выступать граждане, коммерческие и некоммерческие организации - юридические лица, у которых имеется заинтересованность в получении в собственность имущества у получателя ренты и экономические возможности обременяться по такого рода договорам.<sup>29</sup>

А вот М.И. Брагинский настаивает на том что «ограничения, заключающиеся в наличии экономических возможностей или указанной заинтересованности, не могут являться препятствием к заключению договора пожизненного содержания с иждивением»<sup>30</sup>.

По мнению В.С. Ема, эта способность является свойством фактического порядка и определяется в период заключения договора ренты, служа для получателя основанием для решения вопроса о целесообразности заключения договора с конкретным субъектом. Юридическим же критерием может стать запрет, содержащийся в уставе юридического лица на заключение договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением.<sup>31</sup>

Некоторые авторы, высказываются, что плательщиками по договору пожизненного содержания с иждивением могут быть государство либо органы местного самоуправления. Например, А. Лейба полагает, что плательщиками ренты могут являться публичные субъекты, такие как государство и органы местного самоуправления, действуя через соответствующие органы, обладающие специально созданными службами, оказывающими одиноким гражданам и инвалидам социальные услуги (уборка в квартире, приготовление пищи, различные медицинские и

---

<sup>28</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>29</sup> Цыбуленко З.И. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Российская юстиция. 1997. № 6. С. 12.

<sup>30</sup> Брагинский, М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. М., 2011. 780 с.

<sup>31</sup> Натаров С.В. Пожизненное содержание с иждивением в российском гражданском праве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 25 с.

транспортные услуги) «в обмен на заключение договора пожизненного содержания с иждивением»<sup>32</sup>.

О.И. Баженова, указывает, что муниципальным образованиям делегируются государственные полномочия, ранее осуществлявшиеся на муниципальном уровне.<sup>33</sup> На этой основе они действуют в сфере социального обслуживания. Многие из муниципальных образований работают сообща с учреждениями социального обслуживания, на них возлагаются функции по организации деятельности органов управления системой социальной защиты населения, по направлению граждан пожилого возраста и инвалидов в учреждения социального обслуживания, и т.д.

Кроме этого многие субъекты Российской Федерации и муниципальные образования разработали или разрабатывают социальные программы, при этом создавая специальные службы, которые оказывают поддержку престарелым гражданам и инвалидам путем заключения с ними договоров пожизненного содержания с иждивением. Например, подобные социальные программы разработаны, в частности, в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Пятигорске, Красноярске и других городах. Так, в структуре Комитета социальной защиты населения города Москвы, в соответствии с распоряжением мэра г. Москвы от 31 июля 1995 г., создана служба Московская социальная гарантия (Моссоцгарантия). В средствах массовой информации это освещается как оказание дополнительной социальной помощи пенсионерам и инвалидам.

Конечно, подобная деятельность государственных и муниципальных служб способствует не только решению задач по социальному обслуживанию одиноких престарелых граждан и инвалидов, но и формированию государственного и муниципального жилищного фонда. Однако, по нашему мнению, входящие в систему социальных служб

---

<sup>32</sup> Лейба А. Договор пожизненного содержания с иждивением. Судебные споры // Жилищное право. 2014. № 11. С. 101.

<sup>33</sup> Баженова О.И. К проблеме наделения муниципальных образований полномочиями в сфере социальной поддержки и социального обслуживания граждан // Конституционное и муниципальное право. 2014. № 7. С. 62–68.

учреждения и предприятия социального обслуживания, органов исполнительной власти РФ и субъектов РФ должны оказывать социальную поддержку и социальное обслуживание самой незащищённой категории граждан без получения предоставления ими недвижимого имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Таким образом, мы пришли к выводу, что основными субъектами договора являются получатель ренты и плательщик ренты. На стороне получателя пожизненного содержания с иждивением не может быть иной субъект гражданских прав, кроме гражданина, причем независимо от возраста, состояния здоровья или от объема дееспособности.

В отношении плательщика по исследуемому нами договору напрямую в законе ограничения не содержится. Так, на стороне плательщика ренты по договору пожизненного содержания с иждивением могут являться как граждане, так и коммерческие или некоммерческие организации.

Субъектный состав договора пожизненного содержания с иждивением не ограничен только сторонами договора. Заключение договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица создаёт юридическую возможность материального обеспечения не только самого собственника недвижимости, но и тех лиц, в отношении которых он считает себя обязанным их материально обеспечивать. При заключении договора пожизненного содержания с иждивением в пользу третьего лица это третье лицо является выгодоприобретателем, но не стороной указанного договора.

#### 1.2.2. Существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением

Действующее законодательство в ч. 1 ст. 432 ГК РФ закрепляет, что существенными являются: условия о предмете договора; условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида; все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Таким образом, к существенным условиям договора относится условие о предмете. Вопрос о предмете договора изучался еще дореволюционными исследователями, но его общепризнанное понятие до сих пор отсутствует. В юридической литературе вопрос о том, что же является предметом договора, является дискуссионным, однако не требует доказательств то, что предмет договора является одним из существенных условий договора, без согласования которого договор не может считаться заключенным.

Ряд исследователей под предметом гражданско-правового договора понимают предметы материального мира. Иные настаивают на комплексном характере предмета договора, который включает в свой состав действия сторон и объект, на который эти действия направлены. Д.И. Мейер указывал, что «предметом договора всегда понимается право на чужое действие»<sup>34</sup>. В.В. Витрянский полагает, что предметом договора являются «действия сторон или, наоборот, воздержание от определенных действий»<sup>35</sup>.

М.И. Брагинский в обоснование приводит следующее: «...в отличие от купли - продажи, предмет которого вещь или право на вещь, т.е. объекты материальные, а в договоре пожизненного содержания с иждивением предметом могут служить материальное и нематериальное блага»<sup>36</sup>.

Е.А. Ярыгина относит к предмету договора ренты, рентные платежи - их форму, объем, периодичность выплаты и т.п., так как исполнением обязанности по выплате рентных платежей и достигается тот правовой результат, на достижение которого была направлена воля сторон в момент заключения такого договора. Она указывает, что «содержанием рентного правоотношения являются не права и обязанности субъектов по передаче

---

<sup>34</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 1. 1997. С. 161.

<sup>35</sup> Иоффе О. С. Обязательственное право. М., 1975. 872 с.

<sup>36</sup> Брагинский, М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. М., 2011. 780 с.

имущества, а их права и обязанности относительно выплаты ренты либо осуществление содержания в форме иждивения»<sup>37</sup>.

По мнению М.И. Бару, предметом договора являются оказываемые по договору услуги владельца рентного капитала «в отличии от договора купли-продажи, правовым результатом которого является переход права собственности, договор пожизненного содержания, направленного в первую очередь на получение содержания»<sup>38</sup>. М.И. Брагинский, опровергая вывод М.И. Бару, отмечал, что это не укладывается в рамки действующего гражданского законодательства ввиду того, что в перечне договоров, направленных на оказание услуг, содержащемся в п. 2 статьи 779 ГК РФ, договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением отсутствуют.

В вопросе об имуществе, которое может быть передано под выплату ренты, следует обратиться к положению статьи 601 Гражданского кодекса РФ, которое закрепляет: «получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость...». Как видно, перечень объектов недвижимого имущества, которые могут передаваться по исследуемому договору, открыт. В юридической литературе есть мнение, что по исследуемому нами договору, исходя из принципа свободы договора, возможна также передача движимого имущества, если оно представляет большую ценность.

Положение статьи 130 Гражданского кодекса РФ указывает, какие объекты являются недвижимым имуществом: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Положение названной статьи относит к недвижимости, подлежащие государственной

---

<sup>37</sup> Ярыгина Е.А. Договор ренты // Актуальные проблемы гражданского права сб. ст. / под ред. В.В. Витрянского. М., 2002. Вып. 5. С. 224.

<sup>38</sup> Бару М.И. Договорное обязательство о содержании // Ученые записки Харьковского юридического института. 1948. Вып. 3. С. 38.

регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и иные объекты, отнесенные законом к недвижимым, в частности, предприятие.

Следует учитывать, что гражданского законодательства о том, что объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не ограничены в обороте.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Так, статья 27 Земельного кодекса РФ содержит перечень земельных участков, изъятых и ограниченных в обороте. Относительно участков недр выявлено следующее: в силу положения, закрепленного в статье 1.2 Федерального закона «О недрах», участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме. Соответственно такие объекты не могут быть переданы по договору пожизненного содержания с иждивением.

Полагаем, что в вопросе определения объектов недвижимого имущества, которые могут передаваться по исследуемому нами договору следует уделить большее внимание жилым помещениям, ввиду того, что именно в отношении таких объектов заключаются договор пожизненного содержания с иждивением. Согласно ч. 1 и 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, жилым помещением признается изолированное помещение, которое как объект жилищных прав пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям статьей 16 Жилищного кодекса отнесены: жилой дом, квартира, часть жилого дома, часть квартиры, комната.

Наименьшим объектом жилищных прав, подлежащим регистрации, согласно положению ст. 23 ФЗ "О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", является изолированная комната.

Соответственно не могут быть зарегистрированы неизолированные комнаты (связанные со смежными комнатами общим входом), помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (кухня, коридор, кладовые и тому подобное).

Что касается вопроса о том, можно ли по договору пожизненного содержания с иждивением передать долю в праве собственности на недвижимое имущество, в настоящее время нет единообразного подхода к решению данного вопроса. Некоторые авторы полагают, что это возможно, ввиду того, что на долю в праве собственности на объект недвижимого имущества, распространяется правовой режим недвижимости. Кроме того, согласно позиции Верховного Суда РФ, преимущественное право покупки не применяется при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, следовательно, судебная практика допускает передачу по договору пожизненного содержания с иждивением доли в праве собственности на недвижимое имущество.

Считаем, что доля в праве собственности на недвижимое имущество, не может быть передана по исследуемому нами договору, ввиду того что положением статьи 601 ГК РФ предусмотрена передача только недвижимой вещи, а не имущественного права.

По договору пожизненного содержания с иждивением плательщик ренты, получив в собственность объект недвижимости, обязан в полном соответствии с условиями договора осуществлять предоставление содержания получателю ренты. Согласно положению п. 1 ст. 602 ГК РФ, обязанность плательщика ренты может включать пожизненное обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья получателя ренты, то и уход за ним. Договором может быть предусмотрена также оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

Содержащийся в вышеуказанной статье перечень потребностей получателя ренты носит открытый характер, он может быть, как увеличен,



так и уменьшен. Например, в договор пожизненного содержания с иждивением достаточно часто включается условие об обеспечении получателя ренты медикаментами, необходимой помощью по хозяйству, о выполнении каких-либо работ в его интересах и др.

Положение указанной статьи не закрепляет право проживания получателя ренты в жилом помещении, переданном им по договору. Выявлено, что в рамках доктринального толкования проблема часто разрешается признанием за получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением вещного права - права проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу<sup>39</sup>.

В.А. Микрюкова, отмечает, что обеспечения получателя ренты жильем «не является сущностно необходимым для заключения рассматриваемого договора»<sup>40</sup>

Полагаем необходимость законодательно закрепить право получателя ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, проживать в жилом помещении, переданном по договору, либо в ином жилом помещении, которое должно быть предоставлено плательщиком ренты, в том числе в случае повреждения жилья или иных обстоятельств, препятствующих нормальному проживанию. Вполне допустимо если стороны согласуют условие о предоставлении получателю ренты иного жилья, отвечающего установленным требованиям. Следует отметить, что положение ст. 34 Жилищного кодекса РФ устанавливает, юридические гарантии пользования жилыми помещениями гражданами, которые в них проживают на основании договора пожизненного содержания с иждивением наравне с собственником данного жилого помещения.

Вполне возможно, что потребность получателя ренты в определённом виде содержания может измениться в зависимости от состояния здоровья

---

<sup>39</sup> Гражданское право : учеб. В 3 т. Т. 1 / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М., 2004. С. 397.

<sup>40</sup> Микрюков В.А., Микрюкова Г.А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением // Законодательство и экономика. 2013. № 8. С. 42–46.

получателя ренты. Например, сначала получатель нуждается в удовлетворении потребности в одежде, питании и т.п., однако ввиду перенесённой операции потребность может заключаться в предоставлении лекарственных средств, в помощи в приёме пищи, в уходе и т.п.. Понятно, что при заключении договора наперед неизвестно, какой конкретный вид содержания может потребоваться получателю ренты. Поэтому законодатель предусмотрел в ст. 603 ГК РФ, что стороны вправе предусмотреть в договоре возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре периодическими выплатами в течение жизни гражданина определенных денежных сумм.

С.В. Натаров правильно указывает на целесообразность включения в договор пункта о возможной в будущем замене предоставления натурального содержания денежными платежами. Он полагает, что по договору пожизненного содержания возможна выплата ренты либо в натуре, либо в денежной форме, но не следует исключать также сочетания указанных форм выплаты ренты.

Положение, указанной статьи, не содержит требования об обязательном согласии получателя ренты на замену предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей в деньгах. В связи с этим возможно возникновение спора, если плательщик ренты по своему усмотрению изменит содержание в натуре, перечислением содержания в денежной сумме. По этому вопросу судебная практика основывается на том, что замена содержания с иждивением в натуре выплатой периодических платежей без доказанного волеизъявления на эту замену получателя ренты является существенным нарушением условий договора пожизненной ренты на условиях содержания с иждивением.

\*Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 21.01.2015 по делу № 33-514/2015: истец обратился с иском в суд о признании договора пожизненного содержания с иждивением незаключённым. В обоснование исковых требований указал, что по договору пожизненного

содержания с иждивением заключённому ею с ответчиком, она передала в собственность ответчика, принадлежавшую ей на праве собственности квартиру. Ответчик обязалась осуществлять пожизненное ее содержание, включающее в себя предоставление питания, одежды, лекарственных препаратов, необходимой помощи и ухода, а также возможность проживать в квартире. Судом первой инстанции принято решение о признании иска. С указанным выводом суда судебная коллегия согласилась. В обоснование вывода судебной коллегией указано, что в рассматриваемой ситуации в договоре пожизненного содержания с иждивением содержалось лишь указание на то, что содержание получателя ренты включает в себя предоставление последнему питания, одежды, лекарственных препаратов, необходимой помощи и ухода, а также возможности проживать в квартире, являющейся предметом настоящего договора, а в случае повреждения квартиры или иных обстоятельств, препятствующих нормальному проживанию, - в ином жилом помещении за счет плательщика ренты. Суд пришел к выводу, что стороны не достигли соглашения по всем существенным условиям ренты, в связи с чем, признал договор незаключенным.

В силу прямого указания в законе существенным условием договора пожизненного содержания с иждивением является стоимость всего объема содержания с иждивением. Под ним понимается качественное и количественное выражение предоставляемого содержания за определенный в договоре период. Так, в договоре пожизненного содержания с иждивением целесообразно указать виды содержания и сроки его предоставления. Например: покупка продуктов питания - три раза в неделю; приготовление пищи – один раз в день; уборка жилого помещения – один раз в неделю, текущий ремонт жилого помещения – один раз в год и т.п.

В какой бы форме ни предоставлялось содержание, оно должно быть выражено в договоре в определенной сумме денег, эквивалентной по стоимости общему объему содержания. При этом стоимость услуг и

выполнение работ и т.п. должно быть оценено разумно и соразмерно аналогичной услуге на рынке.

Стороны при заключении договора пожизненного содержания с иждивением должны согласовать период времени, за который будет произведена стоимостная оценка объема, предоставляемого получателю содержания в месяц. Полагаем, что на этот срок должно рассчитываться стоимость товаров и услуг, необходимых гражданину. Иные сроки выплат стороны могут установить в договоре, но при этом не должны нарушаться интересы получателя ренты.

\*Апелляционное определение Тверского областного суда от 02.10.2012 по делу N 33-3321. Судебная коллегия по гражданским делам Тверского областного суда пришла к выводу о нарушении плательщиком ренты договора пожизненного содержания с иждивением относительно ухода и обеспечения горячим питанием получателя ренты три раза в день. Учитывая возраст, состояние здоровья, суд заключил, что данные нарушения условий договора являются существенными, поскольку получатель ренты нуждается в постоянном уходе. При этом следует учитывать, что требования получателя ренты были закреплены именно в таком виде в первоначально заключенном договоре пожизненного содержания с иждивением.

Условие о сроках предоставления содержания, стоимость всего объема содержания, стоимость общего объема содержания – является также существенными условиями исследуемого нами договора. При этом в общий объем содержания должно включаться стоимость продуктов питания, лекарственных препаратов, медицинского обслуживания и иных товаров, необходимых получателю ренты.

Гражданский кодекс РФ допускает возможность отчуждения плательщиком ренты имущества, полученного под выплату ренты. При этом положение ст. 586 ГК РФ закрепляет императивное правило о том, что рента обременяет недвижимое имущество, переданное по договору. Следовательно, при отчуждении такого имущества плательщиком ренты

другому лицу, последний принимает на себя обязательство по выплате ренты.

В общих положениях о ренте в ст. 588 ГК РФ предусматривается ответственность плательщика ренты за просрочку выплаты ренты. Норма статьи закрепляет, что за просрочку выплаты ренты плательщик уплачивает получателю ренты проценты за пользование чужими денежными средствами. Размер процентов за просрочку выплаты ренты может быть предусмотрен договором. Если условие о размере процентов в договоре не зафиксировано положение указанной выше статьи отсылает к норме ст. 395 ГК РФ. Таким образом, размер процентов будет определяться по существующей в месте жительства получателя ренты учетной ставке банковского процента на день исполнения обязательства по уплате рентных платежей.

Еще одной гарантией прав получателя ренты является установленные ГК РФ правовые последствия случайной гибели имущества, переданного под выплату ренты. Такие правовые последствия зависят от вида ренты. В соответствии со ст. 595 ГК РФ по договору постоянной ренты, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества лежит на плательщике ренты. При этом в случае, если имущество было передано за плату, плательщик вправе потребовать прекращения обязательства по выплате ренты, либо изменения условий ее выплаты. Иначе решается вопрос для пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением. Согласно ст. 600 ГК РФ независимо от того, передавалось ли имущество под выплату ренты за плату или бесплатно, случайная гибель (случайное повреждение) имущества не освобождает плательщика ренты от обязательства выплачивать ренту на условиях, предусмотренных договором. Законодатель, в отношении договора пожизненного содержания с иждивением в ст. 604 ГК РФ установил императивную норму 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.

Если в ст. 586 ГК РФ содержится правило, что рента обременяет недвижимость переданную по договору, то положение п. 1 ст. 587 ГК РФ устанавливает способы обеспечения выплаты ренты в зависимости от того какое имущество движимое или недвижимое передается под выплату ренты. Если передается движимое имущество, обязательным условием договора является установление обязанности плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязанностей. При этом обеспечением исполнения обязательства в данном случае производиться либо неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и др. способами, либо путем страхования в пользу получателя ренты риска ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств.

Иная ситуация когда под выплату ренты передается недвижимое имущество. В этом случае закон не предоставляет права выбора в способе обеспечения обязательства, а прямо указывает, что при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество. Положения об обременении рентой недвижимого имущества и о предоставлении получателю ренты права залога распространяются на договор пожизненного содержания с иждивением. В данном случае речь идет о возникновении залога в силу закона.

Положение ст. 334 ГК РФ устанавливает, что к отдельным видам залога применяются общие положения о залоге, но постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами ГК РФ об этих видах залога. Также указывается, к залогоу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила ГК о вещных правах, а в части, не урегулированной соответствующими правилами законом об ипотеке, общие положения о

залоге. Под законом об ипотеке следует понимать ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При возникновении залога в силу закона, залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, в котором они могут урегулировать залоговые отношения, в том числе определить обеспечиваемое законом требование о том, в каком объеме оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

Следует обратить внимание, что в силу положений ст. 69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», закреплено положение о том, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка. А в случае если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на этом земельном участке зданий или сооружений заложным считается право аренды земельного участка.<sup>41</sup> Например, если по договору пожизненного содержания с иждивением передается жилой дом, то земельный участок также будет обременен залогом, как и жилой дом. Однако если земельный участок не принадлежит по праву собственности лицу, которое передает жилой дом залог, принадлежащее ему право аренды земельного участка будет находиться в залоге у получателя ренты. В этом случае при неисполнении плательщиком ренты обязанности по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты может получить удовлетворение за счет суммы арендной платы.

---

<sup>41</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Гражданское законодательство не обязывает страховать недвижимое имущество, переданное в залог. Положение ст. 343 ГК закрепляет, если иное не предусмотрено законом или договором, залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество, обязан страховать от рисков утраты и повреждения за счет залогодателя заложенное имущество на сумму не ниже размера обеспеченного залогом требования. При этом в данной норме не указано, в чью пользу должно производиться страхование.

ГК РФ устанавливает правило, что ограничения прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Более подробно о регистрации права и ограничении права мы рассмотрим в следующем параграфе настоящей работы.

Положение ст. 604 ГК РФ дополнительно обременяют плательщика ренты, тем, что закон запрещает отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, без предварительного согласия получателя ренты. Положение указанной статьи также обязывает плательщика ренты использовать недвижимость так, чтобы не снижалась её стоимость.

В случаях, когда рентным договором предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, - правила о дарения, согласно статье 585 ГК РФ. Это положение распространяется на исследуемый нами договор. Если по договору пожизненного содержания с иждивением, недвижимость передается за плату, во-первых, договор должен предусматривать, цену этого имущества; во-вторых, передача недвижимого имущества должна сопровождаться составлением передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче, о чем должно быть сделано особое указание в договоре. В случае, если недвижимое имущество передается в собственность плательщика ренты бесплатно, цена имущества, а также



составление передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче имущества, не является обязательным.

Подводя итог, можно сказать, что под предметом договора пожизненного содержания с иждивением следует понимать как передаваемый по договору в собственность плательщика ренты объект недвижимости, например, квартира, жилой дом, изолированное жилое или нежилое помещение, земельный участок, здание и др., так и рента, в той форме, в какой она предусмотрена соглашением сторон.

Таким образом, к существенным условиям договора пожизненного содержания с иждивением относятся как предмет договора, стоимость общего объема содержания, перечень необходимых получателю услуг, которые будут предоставляться плательщиком ренты, их стоимостная оценка, перечень необходимых продуктов, лекарств, конкретизация периодов исполнения, а также другие условия, являющиеся необходимыми для заключения договора. Мы также пришли к выводу о целесообразности включения в договор положения о возможной в будущем замене предоставления натурального содержания денежными платежами либо наоборот отсутствие возможности таковой замены. Если стороны пришли к соглашению о частичной оплате ренты денежными средствами необходимо отражать в тексте договора размер рентных платежей, порядок их оплаты.

### 1.2.3. Форма договора

Положение статьи ст. 584 Гражданского кодекса РФ указывает, что договор ренты подлежит нотариальному удостоверению. Причем это требование установлено для всех рентных договоров, независимо от видов имущества, которое передается под выплату ренты. Соответственно, договор пожизненного содержания с иждивением заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. При нарушении этого требования договор является ничтожным.

В п. 1 ст. 163 Гражданского кодекса РФ содержится положение, определяющее, что нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом, имеющим право совершать такое нотариальное действие в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Порядок совершения нотариальных действий регулируется Основами законодательства о нотариате, а также иными нормативно-правовыми актами, определяющими порядок совершения нотариальных действий, поэтому нотариальное производство - это юридически регламентированная деятельность, включающая в себя определенные стадии, образующие в совокупности единое процессуальное целое.

При решении нотариусом вопроса о возбуждении нотариального производства, возможности совершения определенного нотариального действия, он устанавливает фактические обстоятельства, определяющие его компетенцию, устанавливает личность лица, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяет дееспособность граждан, правоспособность юридических лиц, обратившихся за совершением нотариального действия, а также полномочий представителей, язык нотариального делопроизводства и т.п.

Например, если к нотариусу обратились с просьбой удостоверить договор пожизненного содержания с иждивением, то ещё на этапе возбуждения нотариального производства нотариус, помимо проверки дееспособности, полномочий лиц, обратившихся за удостоверением договора, выясняет истинные намерения лиц, желающих заключить договор, согласованность существенных условий договора, разъясняя им о правовых последствиях договора и т.п....

При подготовке к удостоверению договора нотариусом определяется круг юридических фактов, установление которых необходимо для совершения нотариального действия, например, проверяется факт

нахождения имущества в собственности лица, отчуждающего его, наличие ограничений (обременений) права, постановка на государственный кадастровый учет недвижимого имущества и т.п.... Эта проверка осуществляется нотариусом в пределах тех полномочий, которые установлены законом.

В силу положения 47.1. Основ законодательства РФ о нотариате сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, из Государственного кадастра недвижимости запрашиваются нотариусом самостоятельно. Например, нотариус запрашивает выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект недвижимости, кадастровый паспорт помещения, справку о кадастровой стоимости и т.п.

К сожалению, у нотариуса отсутствует возможность запрашивать медицинские учреждения по вопросу психического состояния лица, обратившегося к нему за совершением нотариального действия. К тому же нотариус не обладает специальными знаниями и методиками для определения психического состояния гражданина. Проверить дееспособность такого лица нотариусу возможно лишь путем проверки документа, удостоверяющего личность, что позволяет выяснить возраст достижения совершеннолетия, а также путём беседы, задавая вопросы, анализируя поведение гражданина и ответы на поставленные вопросы. Если у нотариуса возникли сомнения относительно психического состояния лица, обратившего к нему за удостоверением сделки, то посредством формирования запроса в Единой информационной системе нотариата, нотариус имеет возможность запросить в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии сведения об ограничении дееспособности гражданина или о признании его недееспособным.

Нотариус проверяет, затрагиваются ли интересы и права других лиц при заключении. Например, проживают ли в жилом помещении, отчуждаемом по договору пожизненного содержания с иждивением, лица,

находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, требуется ли получение согласия супруга и др.

Относительно вопроса о получении согласия супруга на заключение договора пожизненного содержания с иждивением, следует отметить, что в соответствии с п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Таким образом, получение согласия супруга требуется не только лицу, отчуждающему недвижимость по договору пожизненного содержания с иждивением, но и плательщику ренты.

В настольной книге нотариуса под редакцией И.Г. Медведева обращается внимание на то, что в нотариальной практике встречаются случаи, когда нотариус принимает заявление об отсутствии супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое в период брака имущество. При этом заявления принимаются нотариусами от лиц, брак которых к моменту отчуждения имущества расторгнут, особенно если с момента расторжения брака прошло продолжительное время. Автор правомерно критикует подобную практику, указывая на то, что это нарушает право собственности бывшего супруга.<sup>42</sup>

На данном этапе происходит установление юридических фактов, совокупность которых определяет возможность совершения нотариального действия. Нотариус перед удостоверением договора собирает и исследует

---

<sup>42</sup> Настольная книга нотариуса. В 4 т. Т. 2 : Правила совершения отдельных видов нотариальных действий / под ред. И.Г. Медведева. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2015. 638 с.

необходимые доказательства, оценивая их в рамках нотариального производства.

Если возникла необходимость, нотариус вправе отложить либо приостановить нотариальное производство. Статья 41 Основ законодательства РФ о нотариате регламентирует процедуры отложения и приостановления совершения нотариального действия, а также перечень оснований для отложения или приостановления нотариального действия, который не является исчерпывающим.

При наличии оснований, указанных в ч. 1 ст. 48 Основ законодательства РФ о нотариате нотариус отказывает в совершении нотариального действия. Так, если совершение такого действия противоречит закону, действие подлежит совершению другим нотариусом. Следует указать, что перечень оснований, по которым нотариус отказывает в совершении нотариального действия, носит закрытый характер. Следовательно, отказ в совершении нотариального действия по любому из иных оснований будет являться незаконным

Как правильно указывает Е.А. Арчугова, «независимо от того, на каком этапе формирования волевого решения стороны сделки обращаются к нотариусу, он обязан разъяснить им права и обязанности, предупредить о последствиях совершаемых нотариальных действий...»<sup>43</sup>. Перед тем как удостоверить договор нотариус ещё раз проверяет намерения сторон, разъясняет им правовые последствия договора, проверяет, действительно ли все существенные условия сторонами согласованы и т.п.

Если же нотариусом установлены все фактические и юридические обстоятельства, не препятствующие заключению договора пожизненного содержания с иждивением, и отсутствуют основания для отказа в совершении данного нотариального действия, нотариус приступает к процедуре удостоверения договора.

---

<sup>43</sup> Нотариальное удостоверение сделок / отв. ред. Н.Ю. Рассказова. М., 2012. 168 с.

Все действия нотариуса и участников нотариального производства при совершении конкретного нотариального действия фиксируются как в тексте самой сделки или иного документа, в реестре нотариальных действий, так и в иных документах, остающихся в делах нотариуса (заявлениях участников нотариального производства). Нотариальная форма договора предусматривает наличие удостоверительной надписи на договоре, в соответствии с Приказом Минюста России от 10.04.2002 N 99 "Об утверждении Форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах".

В соответствии с Основами законодательства РФ о нотариате нотариат в России призван осуществлять возложенные на него функции от имени государства, что предопределяет публично-правовой статус нотариуса. Выполняя свои обязанности, нотариус или лицо, временно исполняющее обязанности нотариуса, обязаны оказывать физическим и юридическим лицам содействие в осуществлении их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать о последствиях совершаемых нотариальных действий с тем, чтобы юридическая неосведомленность не могла быть использована им во вред.

Нотариус или лицо, временно исполняющее обязанности нотариуса при совершении любого нотариального действия исполняет, использует и соблюдает требования правовых норм (материального и процедурного характера) в связи с предоставленными ему полномочиями. Важное значение имеет п. 5 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса РФ, закрепивший положение о том, что те обстоятельства, которые подтверждены нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута в порядке, установленном ст. 186 ГПК, или не установлено существенное нарушение порядка совершения нотариального действия. Из этого следует то, что отраженные в нотариальном акте

обстоятельства не могут быть оспорены, за исключением случаев, когда акт признан судом недействительным, ввиду подложности или нарушения порядка его совершения. Так, П.В. Крашенинников указывает, что «при возникновении сомнений в достоверности исследуемых доказательств их следует разрешать путем сопоставления с другими установленными судом доказательствами, проверки правильности содержания и оформления документа, назначения в необходимых случаях экспертизы и т.д.»<sup>44</sup>.

При этом нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность, во-первых, за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона; а во-вторых, за реальный ущерб, причиненный неправомерным отказом в совершении нотариального действия, а также разглашением сведений о совершенных нотариальных действиях.

В статье 584 ГК РФ, помимо требования к форме договора, указывается, что договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит государственной регистрации. Однако, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указанное положение о регистрации договора не применяется с 01 марта 2013 года.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и иные вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации, а ограничение (обременение) (сервитут, аренда, рента и др.), а также переход и прекращение прав. Так, к договорам пожизненного содержания с иждивением, заключенным до 01 марта 2013 года, гражданское законодательство устанавливало требование о регистрации права и регистрацию самого договора пожизненного содержания с иждивением. В

---

<sup>44</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому процессуальному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2012. 636 с.

юридической литературе часто критиковалось требование о двойной регистрации, в частности, указывалось, что это затрудняло гражданский оборот, увеличивался срок, в течение которого сторонам приходилось ждать регистрации сделки с недвижимостью и перехода права на ней. Например, С.П. Гришаев полагает, что «указание в Законе на государственную регистрацию договора ренты дополняет необходимость государственной регистрации права собственности на недвижимость и других вещных прав (ст. 131 ГК), т.е. создана система "двойной" регистрации (удостоверения) объектов недвижимости».<sup>45</sup>

Как и другие договоры, подлежащие обязательному нотариальному удостоверению, договор пожизненного содержания с иждивением считается заключенным с момента его нотариального удостоверения. В силу п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и иные вещные права на недвижимость ограничение (обременение) (сервитут, аренда, рента и др.), переход прав, и прекращение прав подлежат государственной регистрации.

Исходя из положения п. 2 ст. 11 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации ипотеки. Соответственно, с этого момента возникают права залогодержателя, то есть получателя ренты на предмет залога.

Представить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по просьбе сторон договора может нотариус, удостоверивший договор. Положениями статей 13, 29 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлено: если сделка с объектом недвижимого имущества нотариально удостоверена, то регистратор проверяет лишь наличие права у стороны по сделке, которая распоряжается им, и отсутствие арестов в отношении объекта недвижимости. Проверка содержания сделки на

---

<sup>45</sup> Гришаев С.П. Особенности правового режима недвижимости // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



предмет ее соответствия закону регистратором не осуществляется, так как предполагается, что она уже выполнена нотариусом.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать следующие выводы: договор пожизненного содержания подлежит нотариальному удостоверению, соответственно заключается в письменной форме. Форма договора имеет важное юридическое значение: для условия действительности; для ее содержания; для доказывания прав и обязанностей сторон; для определения момента заключения договора и соответственно для возникновения прав и обязанностей сторон; для определения момента возникновения права на вещь.

Нотариальное удостоверение договора осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. При удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением должны соблюдаться как общие правила нотариального производства (установление личности, проверка правоспособности и дееспособности участников сделки, место совершения нотариального действия, требования к документам, представленным для совершения нотариального действия), так и проверка законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение и т.п. Поэтому полагаем вполне оправданным повышенные требования законодателя к форме рентных договоров, в том числе и договора пожизненного содержания с иждивением.

На взаимодействие нотариата с органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним направлены изменения, внесенные в Основы законодательства РФ о нотариате, в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», что способствует обеспечению стабильности и прозрачности гражданского оборота недвижимости, созданию дополнительных гарантий для его участников.

## Глава 2. Прекращение договора и признание его недействительным

### 2.1. Основания прекращения договора пожизненного содержания с иждивением

Необходимо различать основания расторжения договора и прекращения обязательств. Основания прекращения обязательств существенно шире оснований расторжения договора. ГК РФ указывает, что обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором. Положения гл. 26 ГК РФ закрепляет перечень оснований прекращения обязательств. Так, обязательство прекращается при совпадении должника и кредитора в одном лице, в результате смерти должника или кредитора. Обязательства прекращаются исполнением, при отступном, новацией и др. Кроме того обязательство может быть прекращено также и по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами или договором.

В юридической литературе часто обсуждается вопрос о возможности прекращения обязательства по содержанию иждивенца такими способами как новация (ст. 414 ГК РФ), отступное (ст. 409 ГК РФ) и др..

О.С. Иоффе указывал, что "новация представляет собой соглашение, по которому стороны договариваются о замене одного связующего их обязательства каким-либо другим, новым, обязательством".<sup>46</sup>

А.П. Сергеев отмечает, что «стороны своим соглашением в любой момент могут прекратить связывающее их обязательство либо преобразовать его путем новации в другое обязательство».<sup>47</sup>

В юридической литературе отмечается существование практики применения к договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания с

---

<sup>46</sup> Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975. С. 235.

<sup>47</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть вторая) : учеб.-практ. комментарий (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева. М., 2010. 992 с.

иждивением общих норм о прекращении обязательства новацией.<sup>48</sup> Например, когда получателю ренты выгодно продать объект недвижимого имущества. Для этого достаточно оформить новацию рентных обязательств, заменив их обязательством выкупа за согласованную сторонами цену.

При таком способе прекращения обязательства как новация, вместо прекратившего обязательства возникает иное обязательство. Непременное требование к новации - сохранение субъектного состава обязательства.

Полагаем, что новацию следует отличать от замены пожизненного содержания периодическими платежами, так как новация, представляет собой основание прекращения обязательства, и не превращает пожизненное содержание с иждивением в пожизненную ренту. К тому же возможность замены пожизненного содержания с иждивением регулируется нормами, посвященными договору пожизненного содержания с иждивением.

Следующим способом, которым возможно прекращение обязательства по пожизненному содержанию с иждивением называют предоставление отступного, то есть предоставлением денежных средств или передачей иного имущества.

Некоторые авторы указывают, на возможность использования отступного при прекращении договора ренты с пожизненным содержанием. Полагаем, что эта позиция не является верной, так как получатель ренты по исследуемому нами договору заинтересован в реальном получении исполнения в натуре.

При отступном, как способе прекращения обязательства, первоначальное обязательство сохраняется, а изменяется лишь предмет исполнения. По нашему мнению, правильно указывает А.Н Танага, что невозможно прекращение рентного обязательства путем получения отступного или новации первоначального обязательства, так как в силу императивных норм,

---

<sup>48</sup> Мезенцев Н. Обратный ход ренты // Домашний адвокат. 2005. № 17. С. 14.

закрепленных в ст. 409 и п. 1 ст. 414 ГК РФ, эти явления по правовой природе относятся к договорам.<sup>49</sup>

В отношении способа прекращения обязательства зачетом, законом прямо установлен запрет на то, что зачетом не могут быть прекращены обязательства по выплате пожизненного содержания с иждивением (ст. 411 ГК РФ).

Полагаем, что правильной является позиция авторов указывающих, что обязательство по выплате ренты не может быть прекращено также новацией или отступным, исполнением обязательства, прощением долга.

Положение п. 1 ст. 605 ГК РФ напрямую закрепляет, что обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. Таким образом, обязательство плательщика прекращается по объективной причине - смерть получателя ренты, то есть наступление срока, которым оговорен момент прекращения договора. В этой связи следует обратить внимание на то, что требования о расторжении договора не могут быть предъявлены после смерти получателя ренты.

Однако, смерть плательщика ренты не прекращает обязательство по содержанию получателя, так как обязательство по выплате ренты не связано с личностью должника, а должно переходить к наследникам в порядке правопреемства.

Закон ничего не говорит о последствиях, если плательщик ренты признан безвестно отсутствующим. Л.В. Санникова поясняет «безвестное отсутствие - это совокупность юридических фактов, при наличии которых суд вправе признать лицо безвестно отсутствующим».<sup>50</sup> Это следующие факты: отсутствие в месте жительства гражданина сведений о месте его пребывания; установление обстоятельства, что с момента, когда о гражданине были получены последние сведения, прошло не менее года.

---

<sup>49</sup> Танага А.Н. Рента и пожизненное содержание с иждивением : комментарий к главе 33 Гражданского кодекса РФ (постатейный). М., 2006. 120 с.

<sup>50</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1-5 / А.В. Барков, А.В. Габов, В.Г. Голубцов [и др.] ; под ред. Л.В. Санниковой. М., 2015. 662 с.

Безвестное отсутствие гражданина напрямую затрагивает интересы как родственников, иных заинтересованных лиц, лиц, связанных с безвестно отсутствующим гражданином договорными обязательствами, например, получателя ренты.

Положение ст. 43 ГК закрепляет основные правовые последствия признания гражданина безвестно отсутствующим. Так, имущество, нуждающееся в постоянном управлении, передается в доверительное управление физическому или юридическому лицу, определенному органом опеки и попечительства. Из этого имущества выделяется содержание гражданам, которых безвестно отсутствующий обязан содержать, погашаются имеющейся задолженности по другим обязательствам, указанным в ГК РФ.

Однако, может возникнуть ситуация, при которой средств на содержание получателя ренты будет недостаточно. Поэтому предлагаем в качестве последствий признания гражданина безвестно отсутствующим закрепить в ст. 605 ГК РФ прекращение договора пожизненного содержания с иждивением. В случае отмены судом решения о признании гражданина безвестно отсутствующим договор пожизненного содержания с иждивением может быть возобновлен.

Другая ситуация может возникнуть когда признан безвестно отсутствующим не плательщик рента, а её получатель. В такой ситуации нотариус может оказать содействие плательщику ренты, который может принять в депозит причитающиеся стороне денежные суммы. С даты передачи плательщиком ренты денежных средств в депозит нотариуса первый считается исполнившим свое обязательство надлежащим образом.

Согласно ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Следовательно, если наследник принял наследство в установленный законом срок, ему будут принадлежать

права и обязанности, которые вытекают из рентных правоотношений в соответствии с договором и законом.

Как отмечает М.А. Егорова, расторжение договора направлено на прекращение действия сделки, лежащей в основании договорного обязательства, и представляет собой способ прекращения обязательств, реализующийся посредством совершения сделок, перечисленных в ст. 450 ГК РФ.<sup>51</sup>

Применительно к отдельным правоотношениям, законодателем могут быть установлены специальные правила, для изменения или расторжения договора. Как и любой гражданско-правовой договор, договор пожизненного содержания с иждивением может быть расторгнут по соглашению сторон.

Расторжение договора - это один из видов досрочного прекращения договорного обязательства. В соответствии с принципом свободы договора п. 1 ст. 450 ГК РФ предоставляет сторонам договора возможность изменить заключенный ранее договор либо договориться о его расторжении, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. Это общее правило, определяющее возможность изменения и расторжения договора. Получатель ренты должен суду подтвердить принятие им необходимых мер по досудебному разрешению данного вопроса путем представления суду письменного отказа другой стороны договора либо, при неполучении ответа от другой стороны, путем представления суду подтверждения надлежащего уведомления стороны договора об обращении к ней с соответствующим требованием. При этом срок для получения ответа на предложение об изменении и расторжении договора может быть установлен в обращении заинтересованной стороны к другой стороне договора либо законом. Если указанный срок не установлен в соответствующем требовании либо в законе, то по истечении 30-дневного срока со дня направления заинтересованной стороной договора соответствующего требования другой стороне считается,

---

<sup>51</sup> Егорова М.А. Правовая природа расторжения договора // Юрист. 2013. № 17. С. 10–15.

что первой стороной приняты все необходимые меры по досудебному разрешению данного вопроса.

М.И. Брагинский указывает, что «...наделение сторон столь широкой возможностью определять судьбу договора составляет одно из прямых выражений договорной свободы, те, кто обладает правом по собственной воле заключать договор, должны быть в принципе столь же свободны в вопросах о его расторжении или изменении отдельных договорных условий».<sup>52</sup>

По общему правилу возможность расторжения договора по соглашению сторон, может быть ограничена самим ГК, иными законами или договором. Так, в п. 2 ст. 430 ГК РФ содержится такое ограничение при заключении договора в пользу третьего лица. С момента выражения последним должнику намерения воспользоваться своим правом по договору стороны не могут расторгнуть или изменить заключенный ими договор без согласия третьего лица, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

По данному вопросу, М.И. Брагинский отмечает, что «...основания и последствия прекращения договора пожизненного содержания с иждивением, в определенной части совпадают с теми, которые установлены и для договора пожизненной ренты».<sup>53</sup> Договор пожизненной ренты, пожизненного содержания с иждивением, можно расторгнуть только по требованию получателя ренты, если плательщик ренты существенно нарушил условия договора. А вот, расторжение договора постоянной ренты возможно и по требованию плательщика ренты, если имущество, переданное под выплату ренты, случайно погибло, либо случайно повреждено.

Пункт 2 ст. 605 Гражданского кодекса РФ закрепляет особые правовые последствия досрочного расторжения договора пожизненного содержания с

---

<sup>52</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 1: Общие положения. 2-е изд., испр. М., 2000. С. 434.

<sup>53</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2 : Договоры о передаче имущества. 4-е изд., стер. М., 2002. 462 с.

иждивением, во-первых, получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 ГК Кодекса. Законодатель не даёт права плательщику ренты требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.

Следует подчеркнуть, что нарушение договора должны быть существенными. ГК РФ определяет, что существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Существенный характер нарушения договора состоит не в размере ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, а в том, является ли существенной разница между тем, на что сторона, заключая договор, вправе была рассчитывать, и тем, что фактически ей удалось получить от контрагента, нарушившего договор<sup>54</sup>.

Какие же нарушения позволяют получателю ренты требовать расторжения договора пожизненного содержания с иждивением? Из анализа судебной практики мы пришли к выводу о том, что более распространенным поводом обращения в суд с требованием о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением является непредставление плательщиком ренты определенного договором содержания, например, денежные средства выплачиваются не полностью либо вовсе не выплачиваются, не осуществляется помощь, предусмотренная договором и т.п.

При разрешении споров об удовлетворении или отказе в удовлетворении требования о расторжении договора пожизненного

---

<sup>54</sup> Кодификация российского частного права 2015 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгалов [и др.] ; под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2015. 447 с.



содержания с иждивением, суд должен, прежде всего, выяснить наличие или отсутствие существенных нарушений условий заключенного договора.

В удовлетворении иска о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением получателю ренты может быть отказано судом, если будет установлено, что ответчик исполняет условия договора в полном объеме, существенные нарушения договора отсутствуют, истец не лишен каких-либо благ, предусмотренных условиями договора, с требованием о его расторжении к ответчику не обращался. Подобный вывод сформулирован в апелляционном определении Московского городского суда от 18 сентября 2014 г. по делу N 33-23205. Истцом были заявлены требования о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате жилого помещения, признании права собственности на недвижимое имущество. В обосновании требования указывалось, что ответчик ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору, не обеспечивает истца питанием и одеждой, увеличивать размер ежемесячного содержания ответчик не намерен. Судебная коллегия, проверив материалы дела, пришла к выводу о том, что ответчик исполняет условия договора, перечисляя истцу денежные средства в качестве платежей по договору, в связи с этим судебной коллегией принято решение об отказе в удовлетворении требования.<sup>55</sup>

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 20.01.2015 N 33-976/2015 по делу N 2-1723/2014. Рассматривая спор о расторжении договора по требованию получателя ренты, суд указал, что из представленных доказательств, объяснений сторон, показаний свидетелей следует, что в данном деле отсутствуют доказательства нарушения ответчиком как плательщиком ренты условий договора, влекущих для получателя ренты такой ущерб, что он в значительной степени лишается

---

<sup>55</sup> Требование: О расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате жилого помещения, признании права собственности на помещение : апелляционное определение Московского городского суда от 18.09.2014 по делу N 33-23205 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Более того, истец подтвердил, что не желает получать от ответчика какой-либо уход и помощь и не намерен пользоваться денежными средствами, которые истец перечислял на сберегательную книжку, что свидетельствует о том, что он сознательно отказывается от исполнения договора, не желая принимать от ответчика ежемесячное содержание. В связи с этим суд отказал в удовлетворении требований о расторжении договора.<sup>56</sup>

Последствием расторжения договора пожизненного содержания с иждивением является возврат недвижимости, переданной в обеспечение пожизненного содержания, либо выплата получателю ренты выкупной цены. Как выше было указано, плательщик ренты не может требовать от получателя ренты какой-либо компенсации расходов, понесенных им в связи с содержанием получателя ренты. П.В. Крашенинников отмечает, что «...данное льготное положение введено в целях защиты интересов получателя ренты, как менее социально защищенной стороны по договору».<sup>57</sup>

Что же касается выкупа ренты по договору пожизненного содержания с иждивением, то следует отметить, что ГК РФ закрепляет лишь такую возможность. Е. Морунова, указывает, что расторжение договора пожизненной ренты путем ее выкупа по соглашению сторон законодательству не противоречит и соответствует основополагающему принципу российского гражданского законодательства о свободе договора, тем более что права получателя ренты не нарушаются вследствие согласования сторонами условий выкупа<sup>58</sup>.

Выкуп ренты представляет собой прекращение обязательства, которое осуществляется по инициативе одной из его сторон. Выкуп производится по цене, указанной в договоре. Если цена выкупа отсутствует в договоре, то в

---

<sup>56</sup> Требование: О расторжении договора пожизненного содержания с иждивением : апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 20.01.2015 N 33-976/2015 по делу N 2-1723/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>57</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части второй). В 3 т. Т. 1 / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011. 533 с.

<sup>58</sup> Морунова Е. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением // Бюллетень нотариальной практики. 2003. № 5. С. 5–13.

данном случае стороны могут сами назначать эту сумму, или принять сумму, соответствующую годовой сумме подлежащей выплате ренты.

Обязанность плательщика ренты на выкуп ренты или расторжение договора пожизненного содержания с иждивением закреплена в определенных случаях, предусмотренных законом, которые установлены ст. 605 ГК РФ. К.Г. Токарева отмечает, что «случаи по расторжению договора пожизненного содержания с иждивением по требованию получателя ренты встречаются довольно часто».<sup>59</sup> При этом автор указывает, что такое требование может быть выдвинуто как самим получателем ренты, так и его наследниками.

В юридической литературе нередко обсуждается вопрос о том возможно ли применение к договору пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением, если имущество передано под выплату ренты бесплатно, положение п. 4 ст. 578 ГК РФ. Указанное положение, применяемое к дарению, закрепляет, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников, либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. А также возможно ли применение к исследуемому договору, если имущество передано под выплату ренты бесплатно, положения п. 4 ст. 578 ГК РФ о том, что даритель вправе отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого?

Полагаем, что указанные выше положения о договоре дарения неприменимы к рентным договорам. В обоснование этой позиции можно привести следующее: бесплатная передача недвижимости под выплату ренты не подразумевает дарения, ввиду того, что рентный договор порождает у плательщика ренты обязательства перед получателем ренты. Правила о дарении применяются к договору ренты лишь по передаче и оплате предмета договора, но не отмены самого договора. Поэтому получатель

---

<sup>59</sup> Токарева К.Г. Договор пожизненного содержания с иждивением: теоретические и практические вопросы // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 9–12.

ренты не может отменить договор ренты, применив правила, предусмотренные для договора дарения.

Однако, сам факт совершение противоправных действий в отношении получателя ренты, не связанных с лишением последнего жизни, может рассматриваться как существенное нарушение договора и являться основанием для предъявления получателем ренты требования о расторжения договора.

Подводя итог, следует еще раз указать, что право требовать прекращения договора плательщику ренты не принадлежит. При существенном нарушении условий договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты вправе потребовать либо возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, установленных статьей 594 настоящего Кодекса.

Возможна ли уступка права требования (цессии) по договору пожизненной ренты и его разновидности пожизненного содержания с иждивением. В юридической встречается мнение о том, что получатель по договору пожизненного содержания с иждивением может передать право на получение ренты, но только на основании нотариально удостоверенного договора. В частности, В.В. Толкачев указывает на такую возможность, однако автор отмечает, что «...плательщик ренты должен быть уведомлен о произведенной уступке требования, и ему нужно представить надлежаще оформленный договор, в противном случае плательщик ренты вправе продолжать предоставлять содержание первоначальному лицу».<sup>60</sup>

Мы не согласны с данной позицией. В обоснование своего вывода можно привести следующее: договор пожизненной ренты и его разновидность договор пожизненного содержания с иждивением имеет целью предоставление ренты определенному физическому лицу, ввиду этого

---

<sup>60</sup> Толкачев В.В. Рента и пожизненное содержание с иждивением // Предприниматель без образования юридического лица. ПБОЮЛ. 2006. № 5. С. 47–50.

следует признать уступку требований из договоров пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением противоречащей закону и, в силу этого, недопустимой.

Из анализа судебной практики, прослеживается, то, что при предъявлении получателем ренты требования о расторжении договора, ввиду того, что плательщик ренты существенно нарушал свои обязательства, то суд, чаще всего, встанет на сторону получателя. Полагаем, чтобы снизить риск расторжения договора в судебном порядке целесообразно в тексте договора конкретизировать случаи существенного нарушения условий договора. Например, непредставление плательщиком ренты содержания в течение определенного периода времени. Плательщику ренты следует более тщательно подходить к вопросу о фактическом подтверждении исполнения своих обязательств по договору.

## 2.2. Недействительность договора пожизненного содержания с иждивением

Недействительная сделка - это неправомерное действие, в результате которого наступают не желаемые для сторон последствия. Следствием такой сделки является - изменения правового статуса субъектов гражданских правоотношений, которые вытекают из недействительности сделки.

Г.Ф. Шершеневич подразделяя недействительные сделки на ничтожные и оспоримые, указывал, что «различие между ними основывается на том, какие интересы имеет в виду закон, устанавливающий недействительность: исключительно ли интерес частного лица или же также и интерес всего общества».<sup>61</sup>

Статья 166 ГК РФ предусматривает следующее деление недействительных сделок: оспоримая сделка - недействительная сделка по основаниям, установленным законом и в силу признания их таковыми

---

<sup>61</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 126–127.

судом; ничтожная сделка - недействительная независимо от такого признания судом.

Оспоримыми являются сделки, влекущие возникновение юридического результата, при этом, если ни одна из сторон сделки или заинтересованных лиц не предъявила иск о признании сделки недействительной, она может быть исполнена сторонами. Для признания такой сделки недействительной необходимо доказать, почему данная сделка является недействительной. А до этого момента, сделка не будет признана недействительной судом, она должна исполняться сторонами.

Ничтожные сделки являются абсолютно недействительными, что означает действие, совершенное в виде сделки, не порождает и не может породить желаемые для ее участников правовые последствия в силу несоответствия закону. Однако может возникнуть ситуация, когда необходимо применить последствия недействительности сделки в судебном порядке. В такой ситуации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Кроме того, судом по своей инициативе возможна реализация права на применение последствий недействительности ничтожной сделки, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Лицо, заявляющее требование о признании недействительной ничтожной сделки, должно доказать наличие охраняемого законом интереса в признании этой сделки недействительной. Ничтожная сделка не требует доказательств ее недействительности, суд лишь применяет последствия недействительности такой сделки.

Другое требование, закрепленное в общих положениях о недействительных сделках, это добросовестность лица, ссылающегося на недействительность сделки. В юридической литературе указывается, что в указанных положениях получил воплощение принцип добросовестности,

закрывающийся в том, что лицо, действующее недобросовестно, не вправе оспаривать.

Какое же поведение является недобросовестным? При ответе на данный вопрос предлагаем обратиться к пункту 4 ст. 1 ГК РФ, который устанавливает, что никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. В.Ф. Яковлев, отмечает, что «...стороны должны быть честными по отношению друг к другу, не допускать обмана контрагента в активной (путем сообщения неверной информации) или пассивной (путем сокрытия необходимых сведений) формах. Это требование должно соблюдаться при совершении сделки, договора, при их исполнении сторонами, при применении мер защиты».<sup>62</sup>

В исследуемых отношениях примером недобросовестно поведения получателя ренты может служить его отказ от получения предоставления плательщиком ренты, предусмотренного договором содержания (например, непринятия платежей, отказ допускать плательщика ренты в жилое помещение, где проживает получатель ренты, для выполнения предусмотренных договором услуг (уборка помещения, приготовление пищи и т.п.), что умышленно создает ситуацию существенного нарушения условий договора плательщиком ренты с целью возврата имущества на основании ст. 605 ГК РФ.

Как правило, недействительные сделки подразделяются на сделки с пороками формы, содержания, сделки с пороком субъектного состава и сделки с пороками воли. Основания ничтожности сделок можно разделить на общие, названные в нормах гл. 9 ГК РФ, и специальные, предусмотренные иными нормами ГК или других законов.

Общие основания закреплены в гл. 9 ГК РФ о ничтожности следующих сделок: а) сделка, совершенная с целью, противной основам правопорядка и нравственности; б) мнимая сделка; в) притворная сделка; г) сделка,

---

<sup>62</sup> Яковлев В.Ф. Модернизация Гражданского кодекса Российской Федерации – развитие основных положений гражданского права // Кодификация российского частного права 2015 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгалов [и др.] ; под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2015. С. 10–21.

совершенная полностью недееспособным лицом (либо не достигшим 14-ти лет (малолетним); д) сделка, совершенная лицом, признанным недееспособным в судебном порядке; е) сделка, совершенная с нарушением требований законодательства о ее форме.

К оспоримым сделкам относятся: а) сделка юридического лица, выходящая за пределы его правоспособности; б) сделка, совершенная лицом с ограниченными полномочиями; в) сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте 14 - 18 лет; г) сделка, совершенная лицом, ограниченным судом в дееспособности; д) сделка, совершенная лицом, неспособным понимать значение своих действий или руководить ими; е) кабальная сделка, совершенная под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

Среди оснований недействительности сделок особо следует выделить недействительность мнимых и притворных сделок, являющихся в силу ст. 170 ГК РФ недействительными (ничтожными). Различие между мнимой и притворной сделками состоит в том, что если мнимые сделки совершаются для того, чтобы создать у третьих лиц ложное представление о намерениях участников сделки, то притворные сделки совершаются не просто для вида, а для прикрытия другой сделки, которую стороны намерены в действительности совершить.

Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 14 июля 2015 года. Судебная коллегия, рассмотрев гражданское дело по апелляционной жалобе истца на решение суда первой инстанции, которым в удовлетворении исковых требований о признании сделки пожизненного содержания с иждивением мнимой, незаконной, применении последствий недействительности сделки отказано. Исковые требования мотивированы тем, что между матерью истца и ответчиком был заключен договор пожизненного содержания с иждивением. Истец указывал, что договор был подписан посторонним и заинтересованным лицом сиделкой, зависимой от



ответчика, который воздействовал на ее путем угрозы увольнения. Впоследствии мать истца – получатель ренты умерла, согласно заключенному договору похороны были произведены за счет плательщика ренты. Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия согласилась с выводами суда, поскольку они соответствуют фактическим обстоятельствам дела, представленным доказательствам и требованиям закона. Довод апелляционной жалобы о том, что суд не принял во внимание, то, что рукоприкладчиком подписан договор пожизненного содержания с иждивением от имени матери истца, под давлением ответчика, не может служить основанием для отмены решения суда, поскольку надлежащими доказательствами не подтвержден.

Положения о последствиях недействительности сделки определены ст. 167 ГК РФ. В соответствии с положением указанной статьи при недействительности сделки каждая из ее сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности вернуть все полученное, возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Таким образом, в соответствии с общим правилом стороны возвращаются в первоначальное состояние, в котором они пребывали до совершения сделки, такое последствие признания сделки недействительной называется двусторонней реституцией.

Когда исполненное обратно получает только добросовестная сторона сделки, называется односторонней реституцией. Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно. По мнению Г.Ф. Шершеневич сущность реституции заключается в том, что "...все, что на основании сделки было передано одним лицом другому, должно быть возвращено по принадлежности".<sup>63</sup>

В действующей редакции ст. 167 ГК РФ установлена презумпция оспоримости сделки, нарушающей требования закона или иного правового

---

<sup>63</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 126.

акта. Прежняя редакция статьи закрепляла приоритет ничтожности сделки, не соответствующей требованиям закона или иных правовых актов, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Основной целью таких изменений послужило желание законодателя придать большую стабильность гражданско-правовому обороту, поскольку участникам договорных правоотношений достаточно сложно оспорить совершенную и уже исполненную сделку, даже если она действительно не соответствует требованиям закона.

Из анализа судебной практики можно отметить, что заключение договора пожизненной ренты и его разновидности пожизненного содержания с иждивением несет в себе определенные риски и нередко такие договоры признаются недействительными. Например, если получатель ренты докажет, что неправильно понял суть договора, заблуждался относительно природы (существа) заключаемого договора. Указанное является основанием для обращения в суд с требованием о признании договора недействительным и применении последствий его недействительности. При этом в п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" разъяснено, что по указанным выше основаниям вправе обратиться не только получатель ренты, но и его наследники в случае смерти получателя ренты, если последний эту сделку при жизни не оспаривал, в том числе по основаниям, предусмотренным ст. ст. 177, 178 и 179 ГК РФ.

Определение Челябинского областного суда от 18 августа 2011 г. по делу N 33-8833/2011. Суть дела заключалась в следующем: истцы - два получателя ренты обратились в суд с иском к плательщику ренты о признании недействительным договора ренты, заключенного между ними. Оба истца в обоснование требования ссылались на то, что договор был заключен под влиянием обмана. Заключая договор ренты, получатели рассчитывали помимо материальной помощи, получать уход в виде уборки квартиры, оказание помощи в приобретении продуктов, посещения

поликлиники. Условия по предоставлению ухода не были включены в договор ренты. Подписывая договор, один из истцов страдал пороком зрения и слуха, другой являлся неграмотным, в связи, с чем истцы не могли ознакомиться с текстом договора. Ответчиком исковые требования не признаны, из его пояснений оснований для признания договора недействительным не имеется, поскольку обмана истцов не было, нотариус разъяснял им сущность договора ренты, они понимали суть сделки, были согласны. Какими-либо заболеваниями, препятствующими понять существо договора ренты, истцы не страдали. Разрешая спор по существу и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции пришел к выводу о признании недействительным договора ренты в связи с тем, что при заключении договора пожизненной ренты истцы заблуждались относительно природы сделки, считая, что заключают договор пожизненного содержания с иждивением. Признав договор ренты недействительным, суд первой инстанции обоснованно применил последствия недействительности сделки и прекратил право собственности плательщика ренты на квартиру переданную истцами по договору, погасил запись о государственной регистрации права собственности плательщика ренты на квартиру, признал за истцами право собственности по 1/2 доли за каждым. Взыскал с истца в пользу плательщиков ренты денежные средства, полученными ими. Судебная коллегия сочла вывод суда первой инстанции правильным, указав в определении, что истцы понимали, что заключают договор ренты, но заблуждались относительно его последствий, рассчитывая, что взамен передаваемой ими квартиры они будут получать не только материальные выплаты, но и уход. Заблуждение истцов имело место не в отношении мотивов сделки, а именно относительно последствий сделки. Заблуждение было существенным, поскольку в результате истцы были лишены ухода, который был им необходим и являлся причиной заключения договора ренты.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Иск о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки

Подводя итог следует отметить, что для того чтобы договор пожизненного содержания с иждивением являлся действительным, требуется соблюдение определенных условий: 1) содержание сделки не должно противоречить закону; 2) наличие дееспособности и правоспособности сторон; 3) недвижимость отчуждаемая по договору пожизненного содержания с иждивением должна принадлежать по праву собственности лицу её отчуждающему; 4) волеизъявление участников сделки соответствовало его действительной воле; 5) необходимо соблюдение формы договора. При отступлении от любого из названных условий сделка считается недействительной.

Гражданский кодекс РФ устанавливает, что договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, умершего к моменту заключения договора, ничтожен. Это правило распространяется и на договор пожизненного содержания с иждивением.

---

удовлетворен правомерно, так как при заключении договора пожизненной ренты истцы заблуждались относительно природы сделки, считая, что заключают договор пожизненного содержания с иждивением : определение Челябинского областного суда от 18.08.2011 по делу N 33-8833/2011 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

## Заключение

На основе проведенного исследования можно отметить, что понятие "рента" является обобщающим. В конкретных правоотношениях рента всегда существует в определенной форме, предусмотренной законом. Договор пожизненного содержания с иждивением следует рассматривать как разновидность пожизненной ренты, а пожизненное содержание, предоставляемое получателю ренты, осуществляется взамен отчуждения недвижимости. Договору пожизненного содержания с иждивением свойственно следующее: во-первых, возмездность, потому как договор предусматривает встречное удовлетворение, которое проявляется в необходимости предоставления плательщиком ренты ее получателю содержания с иждивением взамен на имущество, полученное в собственность.

Во-вторых, реальный характер, потому как право требования о предоставлении содержания возникает у получателя лишь после передачи плательщику ренты имущества в собственность.

В-третьих, правоотношение по исследуемому договору, носит односторонний характер, управомоченной стороной которого является получатель ренты, а обязанной - плательщик ренты, так как после передачи получателем ренты принадлежащего ему недвижимого имущества, обязанность, вытекающая из данного договора, лежит лишь на плательщике ренты.

В-четвертых, алеаторный характер, потому как размер содержания с иждивением может быть как больше, так и меньше стоимости имущества, переданного под выплату ренты.

В-пятых, дящийся характер, предполагающий систематическое длительное исполнение плательщиком ренты своих обязанностей по содержанию получателя.

В качестве рекомендаций по совершенствованию нормативно-правового регулирования рентных отношений предлагается следующее:

Во-первых, независимо от того за плату или бесплатно передается недвижимость законодательству следовало бы закрепить единообразный подход в вопросе составления передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче недвижимости.

Во-вторых, исключить возможность заключения договора пожизненного содержания с иждивением с социальными службами учреждениями и предприятиями социального обслуживания, органов исполнительной власти РФ и субъектов РФ. Полагаем функции по социальному обслуживанию пенсионеров и инвалидов подобные учреждения должны оказывать на безвозмездной основе.

В-третьих, законодательно закрепить право получателя ренты, по договору пожизненного содержания с иждивением, проживать в жилом помещении, переданном по договору, либо в ином жилом помещении, которое должно быть предоставлено плательщиком ренты, в том числе в случае повреждения жилья или иных обстоятельств, препятствующих нормальному проживанию.

В-четвертых, предлагаем в качестве последствий признания гражданина безвестно отсутствующим закрепить в ст. 605 ГК РФ еще одно основание прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.

Полагаем, что указанные рекомендации по изменению положений законодательства в части регулирования отношений по пожизненному содержанию с иждивением способствовали бы развитию данных отношений.

## Библиографический список

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации : принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 04.11.2014) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 04.11.2014) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

5. Гражданский кодекс РСФСР : федер. закон от 11.06.1964 (утратил силу) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 04.11.2014) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-

правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

7. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2014 № 457-ФЗ (29.12.2014) // Гарант : Информационно-правовой портал [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : <http://www.garant.ru/consult>[HYPERLINK](#). – Загл. с экрана. – (дата обращения: 10.04.2014).

8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.11.2011 № 363-ФЗ // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

9. О минимальном размере оплаты труда : федер. закон от 19.06.2000 № 82-ФЗ (ред. от 02.12.2013) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

10. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 23.06.2016) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.09.2016) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

12. О прожиточном минимуме в Российской Федерации : федер. закон от 24.10.1997 № 134-ФЗ (ред. от 03.12.2012) Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант



Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

13. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате : федер. закон утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 (ред. от 03.07.2016) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

#### Судебная практика

14. О судебной практике по делам о наследовании : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «КонсультантПлюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

15. По делу о проверке конституционности части второй статьи 5 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» в связи с жалобами граждан А.Ф. Кутиной и А.Ф. Поварничиной : постановление Конституционного суда РФ от 27.11.2008 № 11-П // Российская газета. – 2008. – № 257. – 17 дек.

16. Иск о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением удовлетворен правомерно, поскольку не доказано предоставление плательщиком ренты содержания получателю ренты в натуре, тогда как последний нуждался в нем по состоянию здоровья и в силу преклонного возраста, не подтверждено, что получатель ренты желал заменить содержание в натуре на ежемесячные денежные выплаты : определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-51 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

17. Требование: О расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, возврате жилого помещения, признании права собственности на помещение : апелляционное определение Московского городского суда от 18 сентября 2014 года по делу № 33-23205 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

18. Решение Щелковского городского суда Московской области от 18.10.2012 по делу № 2-1464/12 // Право.ру [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : <http://docs.pravo.ru>. – Загл. с экрана. – (дата обращения: 09.01.2015).

19. Решение Правобережного районного суда г. Магнитогорска (Челябинская область) от 22.09.2012 по делу № 2-1606\2012 // Право.ру [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : <http://docs.pravo.ru>. – Загл. с экрана. – (дата обращения: 09.01.2015).

20. Если квартира приобретена во время брака одним из супругов на основании возмездной сделки, а именно договора пожизненного содержания с иждивением, то данное недвижимое имущество является совместной собственностью супругов : определение Санкт-Петербургского городского суда от 22.06.2011 № 33-9372/2011 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

21. Иск о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки удовлетворен правомерно, так как при заключении договора пожизненной ренты истцы заблуждались относительно природы сделки, считая, что заключают договор пожизненного содержания с иждивением : определение Челябинского областного суда от 18.08.2011 по делу N 33-8833/2011 // Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Требование: О расторжении договора пожизненного содержания с иждивением : апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 20.01.2015 N 33-976/2015 по делу N 2-1723/2014 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

#### Научная и учебная литература

23. Барков, А. В. Договор как средство правового регулирования рынка социальных услуг : монография / А. В. Барков. – М. : Юрист, 2008. – 291 с.

24. Брагинский, М. И. Договорное право. Кн. 2 : Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – 4-е изд-е. – М. : Статут, 2002. – 462 с.

25. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О. А. Городова. – М. : Проспект, 2012. – 631 с.

26. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 / Е. Ю. Валявина [и др.] ; под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 2006. – 1093 с.

27. Российское гражданское право : учеб. В 2-х т. Т. 1 : Обязательственное право / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2010. – 1208 с.

28. Иоффе, О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М. : Юрид. лит-ра, 1975. – 808 с.

29. Козырь, О. М. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (ч. 2 полностью) / О. М. Козырь, А. Л. Маковского, С. А. Хохлова // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / ЗАО «Консультант Плюс». – Версия 4015.00.08. – Режим доступа : Внутриуниверситетская компьютерная сеть. – Загл. с экрана.

30. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части 2-ой) : постатейный : в 3-х т. Т. 1. / под ред. П. В. Крашенинников. – М. : Статут, 2011. – 533 с.

31. Романец, Ю. В. Система договоров в гражданском праве России : монография / Ю. В. Романец. – 2-е изд. перераб. и доп. – М. : НОРМА-М, 2013. – 495 с.

Статьи:

32. Актуальные проблемы частного права. Сборник статей к юбилею П.В. Крашенинникова / под ред. Б.М. Гонгало В.С. Ем. М-Е, 2014 2 // Консультант Плюс: Справочно-информационная система [Электронный ресурс] / ЗАО "Консультант плюс". – Версия 2014.-1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

33. Емелькина, И. А. Жилые и нежилые помещения как объекты вещных прав / И. А. Емелькина // Жилищное право. – 2003. – № 1. – С. 24–29.

34. Карпухин, Д. В. Правовые аспекты наследования жилых помещений, являющихся объектами приватизации и договора пожизненного содержания с иждивением / Д. В. Карпухин // Жилищное право. – 2011. – № 7. – С. 15–22.

35. Ключникова, Я. А. Правовые проблемы определения условий договора пожизненного содержания с иждивением / Я. А. Ключникова // Право и политика. – 2007. – № 2. – С. 133–136.

36. Мамаев, А. Противоречивость конструкции договора ренты / А. Мамаев // Российская юстиция. – 1999. – № 9. – С. 17–18.

37. Микрюков, В. А. Обременение недвижимого имущества по договору ренты / В. А. Микрюков // Российский юридический журнал. – 2014. – № 1. – С. 113–120.

38. Микрюков, В. А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением / В. А. Микрюков, Г. А. Микрюкова // Законодательство и экономика. – 2013. – № 8. – С. 42–46.

39. Никифорова, Е. И. Договор пожизненного содержания с иждивением / Е. И. Никифорова // Жилищное право. – 2009. – № 4. – С. 77–98.

40. Петров, С. Договор ренты: плюсы и минусы / С. Петров // Практический бухгалтерский учет. – 2013. – № 1. – С. 78–80.

41. Сорокина, Ю. Пожизненное содержание с иждивением. О проблемных моментах договора пожизненной ренты / Ю. Сорокина // Жилищное право. – 2013. – № 3. – С. 39–58.

42. Усков, А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением : обзор судебной практики / А. Усков // Жилищное право. – 2012. – № 11. – С. 103–112.

43. Цыбуленко, З. Рента и пожизненное содержание с иждивением / З. Цыбуленко // Российская юстиция. – 1997. – № 6. – С. 12–13 ; № 7. – С. 19–20.

44. Яковлев, В. Ф. Модернизация Гражданского кодекса Российской Федерации – развитие основных положений гражданского права / В. Ф. Яковлев // Кодификация российского частного права 2015 / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. П. В. Крашенинникова. М., 2015. – С. 10–21.