

Бештаов Ахмед Альбекович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Некоторые проблемы правового регулирования договора
пожизненного содержания с иждивением**

Аннотация. Статья посвящена комплексному правовому регулированию пожизненного содержания с иждивением в российском гражданском праве. Автор акцентирует внимание на вопросах механизма определения стоимости и объема содержания договора пожизненного содержания с иждивением. Проанализировав разъяснения Конституционного суда РФ, автор отмечает некорректность в формулировке нормы, указанных правоотношений. В заключение автор приходит к выводу о том, что нарушаются принципы юридического равенства и принципа формальной определенности права.

Ключевые слова: договор пожизненного содержания с иждивением, существенные условия договора, предмет договора, объем содержания, принципы.

В гражданском законодательстве России понятие «пожизненное содержание с иждивением» существует с 1996 года. На сегодняшний день по договору пожизненного содержания с иждивением, согласно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации: «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)» [1]. Договор пожизненного содержания с иждивением является наиболее востребованным из всех видов ренты.

Содержание договора, субъектный состав и анализ правоприменительной практики позволяют отметить его социальную направленность: чаще всего распоряжаются своей недвижимостью путем заключения данного договора немолодые одинокие граждане или инвалиды не для получения стабильного дохода, как такового, а в целях получения сторонней помощи и сохранения достойного уровня жизнеобеспечения, когда регулярное содержание является одним из основных источников существования.

Правовое регулирование рассматриваемых отношений осуществляется специальными нормами § 4 гл. 33 ГК РФ и subsidiarily нормами о пожизненной ренте (§ 3 гл. 33 ГК РФ) [1].

В качестве существенных условий договора пожизненного содержания с иждивением называют предмет и размер рентных платежей. Предметом договора пожизненного содержания с иждивением является имущество, передаваемое получателем ренты плательщику ренты под пожизненное содержание. В рассматриваемом договоре в качестве такого имущества может выступать только недвижимость.

При этом необходимо отметить, что ее стоимость не влияет на общий размер пожизненного содержания, который определяется исходя из состояния здоровья получателя ренты и его потребностей в уходе, т. е. цена недвижимого имущества, передаваемого под выплату ренты, не является существенным условием договора пожизненного содержания с иждивением.

Из всех видов ренты, включая пожизненную, договор пожизненного содержания с иждивением отличается тем, что в качестве рентных платежей выступают не денежные средства, а содержание получателя ренты, которое может выражаться в обеспечении его потребностей в жилище, питании и одежде, а, если этого требует состояние здоровья, то и в уходе, то есть рента предоставляется в натуральной форме.

Объем содержания с иждивением и его размер устанавливаются соглашением сторон, при этом п. 2 ст. 602 ГК РФ предусмотрена обязанность сторон определить в договоре стоимость всего объема содержания с

ижданием, которая 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 Российской Федерации.

Именно данная норма и вызывает вопросы в силу неточности формулировки. Из ее буквального толкования следует, что в договоре пожизненного содержания с иждивением необходимо предусмотреть стоимость всего объема содержания получателя ренты за период действия данного договора.

В литературе высказываются различные точки зрения относительно указанной нормы. Так, одни считают, что указание в договоре стоимости всего объема пожизненного содержания предполагает конкретизацию сторонами не только условий, качества, формы, периодичности предоставления содержания, но и стоимости каждой предоставляемой услуги [2, с. 21]. Другие полагают, что определить общий объем содержания по договору невозможно в силу невозможности расчета ни продолжительности жизни получателя ренты, ни изменения размера прожиточного минимума в течение срока договора, поэтому стоимость общего объема содержания по договору, предусмотренная в п. 2 ст. 602 ГК РФ, носит условный характер, и сторонам следует оговаривать все существенные условия содержания и порядка его представления [5, с. 119]. Третьи, соглашаясь с тем, что стоимость общего объема содержания установить невозможно, предлагают изменить п. 2 ст. 602 ГК РФ на обязанность по установлению в договоре стоимости объема месячного содержания [3, с. 6].

Четвертые, указывая на натуральную форму предоставляемых получателю ренты услуг и возможно разную потребность конкретных услуг в зависимости от сезона или состояния здоровья, также предлагают четко

регламентировать не только их общий объем, но и сам перечень услуг и содержание каждой из них [4, с. 179].

Действительно, с точностью формулировки п. 2 ст. 602 ГК можно не согласиться. Определить стоимость общего объема пожизненного содержания в договоре невозможно в силу того, что срок в договоре определен как наступление события – смерти получателя ренты, и заранее рассчитать продолжительность жизни получателя ренты и дату его смерти невозможно.

Данная неточность может привести к различному толкованию нормы от установления твердой денежной суммы общего объема содержания, что подрывает алеаторный характер рассматриваемого договора, до установления стоимости общего объема содержания, например, исходя из средней продолжительности жизни по стране, что может привести к нарушению прав сторон договора. Отсутствие в договоре указания на стоимость общего объема содержания, с одной стороны, должно расцениваться, как незаключенность договора, и к такой ситуации не применяются правила о недействительности договора [6]. С другой стороны, указание в договоре только стоимости месячного содержания можно рассматривать, как установление сторонами определенного алгоритма расчета стоимости общего объема содержания, а существенное условие согласованным [7].

Подобная возможность неоднозначного понимания и истолкования закона нарушают принципы юридического равенства и формальной определенности права, которые предполагают, что закон должен быть понятным, точным и недвусмысленным [8, с. 22]. Положение п. 2 ст. 602 ГК РФ в действующем механизме правового регулирования объема и стоимости рентных платежей по договору пожизненного содержания с иждивением указанным критериям не отвечает.

В пользу исключения из закона обязанности определения стоимости общего объема содержания по договору и установления стоимости объема месячного содержания говорят не только приведенные научные обоснования, но и положения ст. 597 ГК РФ о размере пожизненной ренты, в которых

отсутствует обязанность установления общего размера стоимости ренты по договору.

Подводя итог вышесказанному, хотелось было выделить, что договор пожизненного содержания с иждивением выделяется из всех гражданско-правовых договоров, и, прежде всего, своим социальным назначением. Поэтому в целях реализации принципа формальной определенности норм и принципа равенства всех перед законом и судом, обеспечения добросовестности и юридической справедливости реализации данного договора и защиты законных интересов получателя, как социально уязвимой стороны необходимо уточнить норму об определении стоимости, формы и объема содержания, предоставляемого по договору.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // СЗ. 1996. №5. Ст. 410.
2. Абашин Э.А. Рента. Пожизненное содержание с иждивением: Учебно-практическое пособие. М., 2000.
3. Воронин А.А. Понятие и содержание рентных правоотношений по Гражданскому кодексу Российской Федерации: теоретические проблемы: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001.
4. Лебедева Е.В. Договор пожизненного содержания с иждивением: определение стоимости и объема // Власть. 2010. № 8.
5. Пахомов А. Купля-продажа с условием пожизненного содержания // Закон. 1998. № 7.
6. П. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru.
7. П. 23 Постановления Пленума ВС РФ от 29 января 2015 г. № 2 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru.

8. Постановление Конституционного суда РФ от 27 ноября 2008 г. № 11-П «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» // Вестник Конституционного суда РФ. 2008. № 6.

© Бюллетень магистранта 2023 год № 1