Список литературы

*Зорин, А.И, Зорин, И. В.*Профессиональное образование и карьера в туризме. – М.: Советский спорт, 2006.

Кови Стивен, Р. Семь навыков высокоэффективных людей / пер. с англ. – М., 1997.

Молл, Е.Г. Управление карьерой менеджера. – СПб.: Питер, 2003.

Поляков, В.А. Технология карьеры. – М.: Дело 1995.

Сакун, Л.В. Теория и практика подготовки специалиста сферы туризма в развитых странах мира / МАУП. – Киев, 2004.

Турчинов, А.И. Профессионализация и кадровая политика. Проблемы развития теории и практики. – М.: Флинта, 1998.

© Лебедев А.В., 2010

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Е.В. Лебедева

ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ И ОБЪЕМА

ЛЕБЕДЕВА Елена Валентиновна – заместитель генерального директора ГУП «Моссоцгарантия» (E-mail: ev_lebedeva@mail.ru)

Аннотация: *Рассматривается проблема определения стоимости и объема содержания в договоре пожизненного содержания с иждивением. На основании материалов судебной и нотариальной практики анализируются возникающие противоречия при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением и даются рекомендации по конкретизации обязательств плательщика и получателя ренты.*

Ключевые слова: *договор пожизненного содержания с иждивением, стоимость и объем содержания, конкретизация ответственности сторон договора.*

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ, п. 2 ст. 602) содержится требование об обязательном указании в договоре стоимости всего объема содержания с иждивением[1]. В литературе существует мнение,

[1] См.: Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ.– 1996. – № 5.– Ст. 41. В ред. Федерального закона от 17.07.2009 года № 145-ФЗ.

что выбранная законодателем редакция п. 2 ст. 602 ГК РФ является не совсем удачной, поскольку допускает двойное толкование. Так, Э.А. Абашин полагает, что «закон требует, чтобы в договоре пожизненного содержания с иждивением в обязательном порядке была определена общая стоимость всего объема содержания с иждивением; тем самым сторонам предоставляется право конкретизировать в договоре не только условия, качество, форму, периодичность предоставления каждой услуги, но и зафиксировать в этом договоре величину каждой услуги в стоимостном выражении»[1]. По мнению А. Пахомова, невозможно определить общий объем содержания с момента его прекращения[2]. Продолжительность договора пожизненного содержания с иждивением зависит от продолжительности жизни получателя. Предусмотренная п. 2 ст. 602 ГК РФ величина носит весьма условный характер, так как на момент заключения договора невозможно рассчитать ни продолжительность жизни получателя ренты, ни размер минимальной заработной платы (например, через 10 лет после заключения договора), а оценке подлежат определенные услуги и товары, продукты питания, одежда, лекарственный препараты, уход за больным и т. д.

Установление законодателем такой обязанности, по мнению А. Пахомова, наводит на мысль о возможности одностороннего расторжения договора после выплаты стоимости всего объема содержания с иждивением, что ставит под сомнение алеаторный характер рассматриваемого договора. Однако период действия правоотношений по пожизненному содержанию охватывает весь срок жизни получателя ренты, поэтому при «полной выборке» общей стоимости содержания плательщик ренты все равно будет обязан продолжать исполнение своих обязанностей.

Устранению данного противоречия будет способствовать конкретизация промежутка времени (например, месяц), на который определена общая стоимость пожизненного содержания с иждивением. Соглашаясь с мнением А.А. Воронина и дополняя указанные выше изменения, считаем целесообразным внести изменения в п. 2 ст. 602 ГК РФ и изложить его в следующей редакции: «В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость всего объема содержания с иждивением в месяц. При этом стоимость такого содержания в месяц не может быть менее установленных соответствующим субъектом Российской Федерации величин. В случае отсутствия подобных данных, стоимость такого содержания в месяц не может быть менее минимального размера оплаты труда, установленного законом».

До сих пор не отрегулирован также вопрос об определении месячного объема содержания с иждивением. В договоре, заключаемом на неопре-

---

[1] *Абашин, Э.А.* Рента. Пожизненное содержание с иждивением: учебно-практическое пособие (Серия «Юридические эссе»).– М., 2000.– С. 21.

[2] См.: *Пахомов, А.* Купля-продажа с условием пожизненного содержания // Закон. – 1998.– № 7. – С. 119.

деленный срок, достаточно сложно предусмотреть конкретный вид содержания, поскольку в один период необходимо удовлетворить потребности получателя ренты в питании и одежде, а в другой – в лекарствах и уходе. Разнообразие потребностей получателей ренты влечет за собой частые разногласия сторон.

Изученная судебная практика свидетельствует, что большинство исков получателей ренты о расторжении договоров мотивируются тем, что они не получили должного и/или качественного ухода и услуг. Зачастую плательщику ренты сложно представить доказательства того, что он исправно исполнял обязанности по уходу за рентополучателем.

Приведем пример из судебной практики. Суть дела № 2-613/08 от 15 апреля 2008 г. состояла в рассмотрении иска гр. Синяковой Л.О. к ГУП «Моссоцгарания» о расторжении договора купли-продажи квартиры с пожизненным содержанием[1].

Согласно договору, Л.О. Синякова (далее – С., истица.) передала свою квартиру ГУП «Моссоцгарантия» (далее – ответчик), а управление обязалось пожизненно содержать Л.О. Синякову, обеспечивая оговоренный размер содержания. Размер объема содержания был определен в размере 12 МРОТ плюс частичное покрытие коммунальных платежей.

С., истица предъявила иск о расторжении договора, ссылаясь на то, что ответчик не выполнял условия договора, поскольку главным условием договора было постоянное внимание и забота о ней, в чем она нуждается по состоянию здоровья как инвалид по зрению. Однако с момента заключения договора ответчик ограничился лишь оплатой материального содержания и в течение 12 лет никакой другой помощи ей не оказывал, не обеспечивал питанием, одеждой, необходимым уходом и помощью.

Ответчик иск не признал, заявив, что, по условиям договора, истица исправно получала рентные выплаты в размере 12 МРОТ и дополнительные компенсации на частичное покрытие коммунальных платежей.

Суд, выслушав стороны, допросив свидетелей, проверив и обозрев материалы дела, посчитал иск, подлежащим удовлетворению по следующим основаниям. В силу ч. 2 ст.450 ГК РФ, по требованию одной из сторон, договор может быть изменен или расторгнут на основе решения суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. 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.

Суд посчитал, что С., истица не была информирована должным образом о возможности получения дополнительных услуг, а то, что в договоре

[1] Архив Головинского районного суда г. Москвы.– Дело № 2-613/08.

прописан только денежный размер выплат, не может быть расценен как отказ С., истицы от получения материального обеспечения в натуре.

В связи с этим суд счел, что ответчик не выполнял условия договора пожизненного содержания С., истицы в части предоставления одежды, питания и необходимого ухода, на получение которых истица рассчитывала при заключении договора. Неисполнение ответчиком условий договора влечет для С., истицы значительный ущерб, который лишает ее того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора. Суд признал правомерным расторжение договора купли-продажи на условиях пожизненного содержания продавца и признал право собственности С., истицы на ее квартиру.

Как правило, подобные дела трактуются в пользу получателя ренты ввиду его изначальной материальной ущемленности. Как следует из приведенного примера и материалов других судебных разбирательств, суд практически всегда удовлетворяет требованиям пожилого получателя ренты о расторжении договора, ведь ответчику не так легко представить суду убедительные доказательства его регулярного ухода за истцом в течение времени действия договора[1]. Доводы ответчика о том, что содержание получателя ренты соответствует запросам и условиям договора, не имеют должного значения, поскольку практически невозможно доказать предоставленный объем содержания в натуре, а при исследовании самого договора зачастую выясняется, что им предусмотрен минимум обязательств, не обеспечивающих в целом потребностей получателя ренты.

Согласно п. 3 ст. 602 ГК РФ при разрешении спора об объеме содержания, которое предоставляется или должно предоставляться гражданину, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности. Понятия «добросовестность» и «разумность» можно определить как общие принципы российского гражданского права, используемые для определения пределов допустимого осуществления прав, а также для восполнения пробелов в законодательстве. Претензии, которые предъявляют в суде стороны договора, зачастую не урегулированы договором и законодательством. Поэтому для установления содержания прав и обязанностей сторон договора при отсутствии прямого урегулирования отношений законом, соглашением сторон, обычаями делового оборота и при невозможности использования закона и права по аналогии и применяются принципы добросовестности и разумности.

На практике применение подобных принципов, приводит к тому, что схожие исковые требования о расторжении договоров о пожизненном содержании с иждивением трактуются судами как в пользу получателей, так

[1] См, например: Архив Перовского районного суда г. Москвы .– Дело № 2-67/16-05; Архив Измайловского районного суда г. Москвы.– Дело № 2-899/07: Архив Кузьминского районного суда г. Москвы.– Дело № 2-899/07; Архив Бабушкинского районного суда г. Москвы.– Дело № 2-289/08.

и в пользу плательщиков ренты. Для более четкой регламентации взаимных обязательств требуется более детальная конкретизация предоставляемых получателю ренты услуг в натуральной форме.

Поэтому в договоре нужно указывать, какие именно услуги и в каком объеме должен предоставлять плательщик. Подобного мнения придерживается А. Пахомов, указывая на необходимость внесения сторонами в договор всех существенных условий содержания и порядка его предоставления: «следует подробно регламентировать и медицинское обслуживание, и режим покупки продуктов, и приготовления пищи, и примерный ассортимент покупаемых продуктов, и случаи осуществления надомного ухода, госпитализации и др.[1].

В договор может быть внесены условия увеличения или уменьшения объема содержания, а также порядок учета предоставления услуг (например, составлять акты о предоставленных услугах и т. д.).

В пользу совершенствования формы договора ренты с точки зрения обогащения его содержания высказывается и сообщество нотариусов. На основе анализа литературы и обобщение опыта работы нотариусов, можно сделать выводы об отсутствии единой нотариальной практики по удостоверению договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением и возникающим вследствие этого противоречиям[2]. В частности, предмет договора указывается не полностью: отсутствуют обязательства плательщика ренты осуществлять пожизненное содержание с иждивением получателя ренты; получателя ренты – передать свое имущество за плату или бесплатно плательщику ренты в договорах пожизненного содержания с иждивением; не указывается жилой дом, в котором сохраняет право проживания получатель ренты; не определяется общая стоимость объема содержания, предоставляемого получателю ренты в расчете на месяц и другие.

В заключение обобщения нотариальной практики, сложившейся при удостоверении договора пожизненного содержания с иждивением, были предложены рекомендации о включении в текст договора следующих пунктов:

об индексации размера ренты соответственно увеличению минимального размера оплаты труда, установленного законом;

о возможности или невозможности замены предоставления содержания в натуре выплатой периодических платежей в деньгах;

---

[1] *Пахомов, А.* Купля-продажа с условием пожизненного содержания // Закон. – 1998.– № 7. – С. 120.

[2] См.: *Тимкина, Э.Ф.* Нотариальное удостоверение договора ренты // Нотариальный вестник. – 2007.– № 11; *Зульфугарзаде, Т.Э., Жирнов, А.В., Тушиев, М.Э, Тушиев, А.Э.* Особенности нотариального удостоверения договора ренты // Право: теория и практика – 2003– № 16; Информационное письмо Управления юстиции Тверской области от 9 ноября 1999 г. «Об обобщении нотариальной практики по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации.–1999.– № 11.

о необходимости предварительного согласия получателя ренты при отчуждении, сдаче в залог и ином обременении недвижимости плательщиком ренты и т. д.;

О необходимости конкретизации формы и объема предоставления содержания в натуральной форме высказывался известный советский юрист, автор многочисленных исследований по гражданскому праву О.С.Иоффе, перечисляя, в каком виде могут осуществляться формы обеспечения содержания[1].

Договор пожизненного содержания с иждивением предполагает осуществление выплаты ренты в натуральной форме, однако ст. 603 ГК РФ предусматривает «возможность замены» содержания в натуре на выплату в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах. При этом законодатель ввел следующие ограничения применения данной нормы:

замена допускается только в том случае, если это было предусмотрено в заключенном договоре, либо путем внесения в него изменений, либо зависит от усмотрения одной из сторон;

указывается на периодический характер выплат и их срок, ограниченный жизнью получателя ренты.

Если в договоре сформулированы условия о возможности замены предоставления содержания в натуре периодической выплатой денежных сумм в течение жизни получателя ренты, необходимо указать размер ежемесячных платежей, порядок и срок их предоставления, а также ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по выплате ренты.

Таким образом, длящийся характер договора ренты определяет необходимость его изменения и/или дополнения под воздействием различных обстоятельств. В первую очередь изменяться могут условия договора в части пересмотра объема обязанностей плательщика ренты. По мнению П.В. Крашенинникова, подобные условия можно зафиксировать с помощью дополнительного соглашения к договору пожизненного содержания с иждивением[2]. Российский Гражданский кодекс не содержит требований к форме соглашения об изменении и дополнении договора ренты, поэтому в данном случае следует руководствоваться общими положениями о договоре. Так, в соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Это означает, что дополнительное соглашение *к* договору пожизненного содержания с иждивением подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Однако толкование указанной нормы и анализ статей ГК РФ, регулирующих договор ренты, позволяют сделать

---

[1] См.: *Иоффе, О.С.* Обязательственное право.– М, 1975. – С. 298.

[2] См.: *Крашенинников, П.В* Сделки с жилыми помещениями. Комментарий законодательства // Нотариус.– 2001.– № 2. – С. 43.

вывод, что стороны вправе в договоре определить форму соглашения об изменении условия объема предоставляемого содержания с иждивением. Заключение дополнительного соглашения, уточняющего объем обязанности плательщика по предоставлению содержания с иждивением, не изменяет правового положения сторон относительно переданной недвижимости. Поэтому внесение изменений и дополнений в договор не обязательно подвергать государственной регистрации, а только нотариальному удостоверению.

Учитывая изложенное, предлагаем внести в гл. 33 ГК РФ новую статью под названием «Изменение условий пожизненного содержания с иждивением», предусматривающую возможность заключения дополнительного соглашения, конкретизирующего обязанность плательщика по предоставлению содержания, а также включить в статью требования, предъявляемые к форме такого соглашения.

Обобщая сведения о потребности изменения, дополнения и конкретизации договора пожизненного содержания с иждивением, считаем необходимым разработку и принятие Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении положения о заключении договора пожизненного содержания с иждивением». Данное Положение должно включать полный перечень обязательств плательщика и получателя пожизненного содержания и указание на возможность конкретизации данного перечня сторонами договора пожизненного содержания с иждивением с учетом их индивидуальных потребностей в рамках Гражданского кодекса РФ.

Также, в Положении необходимо закрепить перечень документов для заключения договора пожизненного содержания с иждивением, в том числе, документы на объект недвижимости. По нашему мнению, в перечень следует включить: правоустанавливающий документ на квартиру (жилой дом) – свидетельство о собственности на жилище, договор передачи жилья, договор купли-продажи и др. в зависимости от конкретного случая; справки БТИ об инвентаризационной стоимости квартиры, поэтажный план и экспликацию помещения; справку из налоговой службы об отсутствии задолженности по налогу на имущество; справку из психоневрологического диспансера об отсутствии психических заболеваний; образец обращения к нотариусу о заключении договора пожизненного содержания с иждивением.

Договор пожизненного содержания с иждивением занимает особое место в российском обществе и используется в качестве инструмента социальной политики государства, обеспечивая дополнительное содержание одиноких и пожилых граждан в обмен на их собственность. Заключение договоров ренты на практике связано с возникновением большого количества противоречий, не имеющих однозначного юридического толкования и судебной трактовки. Поэтому регулирование вопросов определения стоимости и объема содержания нуждается в дополнительном научном обосновании и легальном закреплении в российском законодательстве.

Предложенные изменения Гражданского кодекса РФ и утверждение подробного Положения о заключении договора пожизненного содержания с иждивением упорядочит отношения между сторонами, что исключит споры о предполагаемом виде и объеме содержания.

Список литературы

Абашин, Э.А. Рента. Пожизненное содержание с иждивением. – М., 2000.

Информационное письмо Управления юстиции Тверской области от 1999 г. «Об обобщении нотариальной практики по договорам ренты и пожизненного содержания с иждивением» // Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации.– 1999.– № 11.

Иоффе, О.С. Обязательственное право. – М.: Юридическая литература, 1975.

Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий законодательства // Нотариус.– 2001.– № 2.

Пахомов, А. Купля-продажа с условием пожизненного содержания // Закон. – 1998.– № 7.

© Лебедева Е.В., 2010