РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ

А.И. Стрижов, *студент*
Научный руководитель: *Р.А. Прощалыгин, канд. юрид. наук, доцент*
Сибирский государственный университет путей сообщения
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2021-4-4-141-143

Аннотация. *В статье рассмотрены возможные риски, возникающие при заключении, исполнении и расторжении договора пожизненного содержания с иждивением. Автором проанализированы мнения о рисковом характере договора, а также определено отличие данного договора от договора постоянной ренты. Особое внимание уделяется изучению проблемы заключения договора пожизненного содержания с иждивением с недобросовестным контрагентом. Сформулированы выводы и предложены способы минимизации правовых рисков при заключении данного договора.*

Ключевые слова: *договор пожизненного содержания с иждивением, риски, получатель ренты, плательщик ренты, отчуждение недвижимого имущества, рисковая сделка.*

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее ГК РФ) 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) [1].

Согласно статье 602 ГК РФ рента предоставляется не в денежной форме, а виде обеспечения повседневных потребностей получателя ренты. Также стоит отметить, что данный договор имеет право заключить лишь гражданин, у которого в собственности находится недвижимое имущество.

Данный договор отличается от других разновидностей договора ренты, а именно от договора постоянной ренты тем, что такой договор имеет срочный характер. Таким характером обладают обязательства плательщика ренты, который обязан осуществлять содержание получателя ренты в течении его жизни.

По мнению А.В. Мигродского отношения пожизненного содержания с иждивением отличает высокая социальная значимость. Несомненно, со стороны государства, важное значение придается заключению данной сделки. Однако на практике участники не редко сталкиваются с недобросовестным поведением при заключении данного договора. Недобросовестное исполнение договора одной из сторон, как правило, служит основанием для расторжения договора [4].

С точки зрения С.А. Кирокосяна, заключение договора ренты однозначно помогает пожилым людям, не только нуждающимся в уходе, но и в других услугах, в зависимости от состояния здоровья получателя ренты, например, ведения хозяйства (приготовление пищи, стирка, уборка). Несомненно, договор будет выгоден и для граждан, которые не могут приобрести в собственность жилье иным образом [3].

В связи с чем, для обеспечения необходимого уровня жизни многие граждане пожилого возраста вынуждены заключать договор пожизненного содержания с иждивением. Для некоторых пожилых граждан заключить данный договор является единственной возможностью нормального существования. Как правило, гражданин пожилого, престарелого возраста имеет целый «букет» серьезных заболеваний. В таком случае заключение данного договора действительно способствует обеспечению пожилого гражданина полноценным уходом, постоянным вниманием, правильным питанием, а также, что немало важно,

необходимым лекарством. Однако, нередко за таким соглашением скрывается обман одной из сторон.

В связи с чем, необходимо знать определенные особенности составления и исполнения договора пожизненного содержания с иждивением для того, чтобы в дальнейшем не лишиться жилого помещения. Показательным, в этом плане, является следующий пример судебной практики. Так, истица обратилась в суд с иском о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением и признании за ней права собственности на квартиру, указав, что она заключила с ответчицей договор, в соответствии с условиями которого, та обязалась выплачивать ей пожизненную ренту в размере 2000 рублей ежемесячно, оплачивать расходы, превышающие обязательные ежемесячные платежи по жилищно-коммунальным услугам, связанные с техническим обслуживанием и ремонтом дома, в том числе капитальным. Однако ответчица, частично выплачивая суммы ренты, уклоняется от выполнения иных обязанностей по договору, а именно: не производит косметический ремонт квартиры, не посещает ее в медицинских учреждениях при ее госпитализации, не оплачивает жилищно-коммунальные услуги. Решением районного суда в удовлетворении исковых требований было отказано в полном объеме. В поданой истицей кассационной жалобе она просила отменить решение суда, полагая его неправильным. Судебная коллегия не нашла оснований для отмены решения суда первой инстанции и указала, что истцом не доказаны обстоятельства неполучения от ответчицы такого содержания, на которое она рассчитывала при заключении договора [2].

Договор пожизненного содержания с иждивением можно отнести к рисковым сделкам. Прежде всего, риск возникает в тех случаях, когда такие сделки заключаются не с родственниками, а с неизвестными гражданами. При этом в большей степени обостряются переживания получателей ренты по вопросу доверия и надлежащего исполнения обязательств. Практика показывает, что даже после заключения договора с родственниками могут не выполняться его условия, несмотря на то, что близкие родственники должны обеспечивать уход, оказывать материальную помощь и без заключения договора пожизненного содержания с иждивением. Одним из рисков, связанных с заключением договора является то обстоятельство, что получатель ренты может прожить достаточно длительный период времени с момента заключения договора. Если учесть, что на момент заключения сделки ему, например, шестьдесят пять лет, то возможна вероятность того, что он доживет до ста лет, в таком случае плательщик ренты примерно тридцать пять лет будет обязан предоставлять необходимое содержание. И как следствие данной ситуации, плательщик ренты несет риск переплаты сверх рыночной стоимости переданного недвижимого имущества. Такие случаи встречаются крайне редко на практике, но возможны. Следовательно, при заключении подобной сделки риски остаются [6].

Вместе с тем, в юридической литературе бытует мнение о том, что рассматриваемый договор не имеет рисков, и об этом не стоит беспокоиться при заключении подобных сделок. В первую очередь, потому что срок договора определяется продолжительностью жизни получателя ренты. Во-вторых, в случае наступления «скорой» смерти получателя ренты, плательщик ренты не выплачивает той суммы, которую мог бы внести в случае продолжительной жизни получателя ренты [5].

Данное мнение весьма спорно, поскольку риск при заключении данного договора всё же присутствует. В связи с лично-доверительным характером договора пожизненного содержания с иждивением необходимо указать, как один из рисковых моментов – изменение отношения у получателя ренты к обязательствам, условиям договора, что может повлечь за собой расторжение договора, при этом все исполненное по обязательству, плательщику ренты возврату не подлежит.

Также следует отметить, что в стране бывают и кризисные ситуации, которые увеличивает количество социально одиноких, а также нуждающихся граждан. Подобные ситуации увеличивают риск за-

ключения договора с недобросовестными гражданами. Предугадать с кем заключается договор невозможно, поскольку мошенники идут на разные ухищрения, с единственной целью завладения той или иной недвижимостью. Схема завладения имуществом весьма проста: мошенники заключают, как правило, с пожилыми, одинокими, неграмотными, с правовой точки зрения, гражданами договор пожизненного содержания с иждивением. После чего заключают сделку по отчуждению переданного получателем ренты недвижимого имущества и постепенно перестают исполнять условия договора ренты. Следует учитывать то обстоятельство, что формы подобных злоупотреблений могут быть различными [7].

Подводя итог необходимо отметить, что избежать рисков при заключении договора пожизненного содержания с иждивением возможно при соблюдении определенных требований к выбору стороны договора, четкому формулированию содержания договора и его существенных условий, а также путём надлежащей фиксации производимого по договору исполнения. Кроме того, в целях минимизации случаев заключения договора с целью обмана получателя ренты, существует необходимость в более глубокой детализации и проработки правовых норм, регулирующих рентные отношения.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 22 декабря 1995 г. Часть вторая (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
2. Определение Санкт-Петербургского городского суда по делу №33-14808/11 от 29 сентября 2011 г. // СПС «КонсультантПлюс».
3. Кирокосян, С.А. Об опасностях договора ренты / С.А. Кирокосян // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 1. – С. 43.
4. Мигродский А.В. Гарантии прав рентополучателей в договорах пожизненного содержания с иждивением // Научный альманах. – 2015. – № 11-4 (3). – С. 484.
5. Соломина Н.Г. К вопросу о недостатках правовой конструкции договора ренты // Право и экономика. – 2016. – № 2. – С. 19.
6. Усков А. Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. Обзор судебной практики // Жилищное право. – 2016. – № 11. – С. 112.
7. Прощалыгин Р.А. К вопросу о признаках недобросовестной рекламы как формы злоупотребления правом / Р.А. Прощалыгин, А.А. Странцов // Алтайский юридический вестник. – 2016. – №3 (15). – С. 154-157.

RISKS ASSOCIATED WITH A LIFELONG MAINTENANCE CONTRACT

A.I. Strizhov, *Student*
Supervisor: *R.A. Proschalyshin, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*
Siberian Transport University
(Russia, Novosibirsk)

Abstract. *The article discusses the possible risks arising from the conclusion, execution and termination of a dependent lifelong maintenance agreement. The author analyzes opinions on the risky nature of the contract, and also defines the difference between this contract and a permanent annuity contract. Particular attention is paid to the study of the problem of concluding a contract of lifelong maintenance with a dependent with an unscrupulous counterparty. Conclusions are formulated and methods of minimizing legal risks when concluding this agreement are proposed.*

Keywords: *lifelong maintenance of a dependent, risks, annuity recipient, annuity payer, alienation of real estate, risky transaction.*