

## ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ СКВОЗЬ ДЕЙСТВИЯ ПРИНЦИПОВ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО И ВЕЩНОГО ПРАВА

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 18-011-00621

## CHANGE AND TERMINATION OF THE CONTRACT OF LIFETIME SUPPORT WITH MAINTENANCE THROUGH THE ACTIVITY OF THE PRINCIPLES OF OBLIGATORY AND PROPERTY RIGHT

The research is executed with financial support of the Russian Federal Property Fund within scientific project No. 18-011-00621

*Мигачева А. Ю.*

*доцент кафедры гражданского права*

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»,*

*кандидат юридических наук, доцент*

*Migacheva An. Ju.,*

*Associate Professor*

*of Dept. of Civil Law of Kuban State University*

*Candidate of Law, Associate Professor*

**Ключевые слова:** пожизненное содержание с иждивением, принципы вещного права, принципы обязательственного права, расторжение договора пожизненного содержания с иждивением, изменение договора пожизненного содержания с иждивением.

**Аннотация:** В статье высказывается предположение о том, что особенности изменения и прекращения договора пожизненного содержания с иждивением обусловлены спецификой самого договора, который создаёт как обязательственно-правовой, так и вещно-правовой эффекты. Автором показаны недостатки правового регулирования и предлагаются пути их устранения с учётом требований принципов как обязательственного, так и вещного права.

**Keywords:** contract of lifetime support with maintenance, principles of property law, principles of liability law, termination of a contract of lifetime support with maintenance, amendment of a contract of lifetime support with maintenance.

**The summary:** The article suggests that the specifics of changing and terminating of a contract of lifetime support with maintenance are due to the specifics of the contract itself, which creates both binding legal and proprietary effects. The author shows the non-sufficiency of legal regulation and suggests ways to eliminate them, considering the requirements of the principles of both obligation and real right.

Договор пожизненного содержания с иждивением входит в группу обязательств, направленных на возмездную передачу имущества в собственность. Однако в отличие от иных договорных типов данной группы, отношения, вытекающие из пожизненного содержания с иждивением, носят длящийся, зачастую длительный характер, отличаются доверительностью, алеаторностью, направленностью на обеспечение потребности не только в денежных средствах, но и в уходе. В договоре

пожизненного содержания с иждивением воплощена уникальная правовая конструкция, которая, с одной стороны, позволяет вовлечь в оборот недвижимое имущество, а с другой – удовлетворить потребность граждан в содержании. При этом рассматриваемый договор порождает как обязательственный эффект, выражающийся в наделении участников правами и обязанностями должника и кредитора, так и вещный, состоящий в возникновении у гражданина, проживающего в жилом помещении на

основании договора пожизненного содержания с иждивением, права пользования им, которое традиционно характеризуют как ограниченное вещное право<sup>1</sup>. Указанная специфика не могла не сказаться на правилах об изменении и расторжении договора пожизненного содержания с иждивением.

В силу п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. Положения ГК РФ о договоре пожизненного содержания с иждивением не закрепляют возможность плательщика или получателя ренты в одностороннем порядке изменять условия договора.

Вместе с тем, из положений ГК РФ следует, что стороны договора пожизненного содержания с иждивением могут изменить форму и объем содержания. Порядок их изменения урегулирован ст. 603 ГК РФ, в которой закреплено, что возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах должна быть предусмотрена договором пожизненного содержания с иждивением. Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор. Договор пожизненного содержания с иждивением заключается в нотариальной форме, следовательно, и соглашения об изменении этих договоров должны быть совершены в нотариальной форме. Привлечение нотариуса для удостоверения договоров пожизненного содержания с иждивением – положительный аспект гражданско-правового регулирования данных сделок. Учитывая социальную направленность договора, нотариус должен обращать особое внимание на ясное формулирование условий договора<sup>2</sup>, тщательно разъяснять их смысл сторонам, проверить сформировалась ли воля на изменение условий свободно. Полагаем, что строго формальная квалифицированная письменная форма договора пожизненного содержания с иждивением, а также соглашений о его изменении и прекращении, предусмотрена законодателем не только по причине того, что он оформляет переход права собственности на недвижимое имущество, но и потому, что может привести к возникновению или прекращению вещного права, а как известно, основой вещно-правового регулирования является идея о том, что вещные права должны возникать, реализовываться и прекращаться по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

Правила ГК РФ об изменении условий договора пожизненного содержания с иждивением последовательно реализуются и в судебной практике. В одном из Определений Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ разъяснено, что, если договором пожизненного содержания с иждивением предусмотрена возможность замены предоставления содержания в натуре на ежемесячные выплаты только по желанию получателя ренты, такая замена возможна лишь при наличии выраженного последним волеизъявления<sup>3</sup>.

Норма о невозможности одностороннего изменения формы и объема содержания по договору пожизненного содержания с иждивением реализует один из основных принципов обязательственного права – принцип надлежащего исполнения обязательств. В соответствии с положениями ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Кроме того, в приведенных правилах воплощена идея, заложенная в выделяемом в цивилистике принципе стабильности обязательства, о постоянстве содержания обязательства и невозможности одностороннего его изменения или отказа от исполнения<sup>4</sup>. Вместе с тем, поскольку гражданское право опосредуют имущественные эквивалентно-возмездные отношения, исполнение обязательства не является самоцелью. Для эффективности гражданского оборота значимо, чтобы интерес участников договорных отношений был достигнут, чтобы применяемая договорная конструкция порождала именно те последствия, которые предусмотрены каузой договора. Именно поэтому в нормах ГК РФ можно найти и правила, допускающие в исключительных случаях одностороннее расторжение и изменение договора.

Так, в силу п. 2 ст. 450 ГК РФ допускается изменение или расторжение договора в одностороннем порядке ввиду существенного нарушения договора. Однако п. 2 ст. 605 ГК РФ закрепляет возможность прекращения договорных отношений исключительно при существенном нарушении своих обязательств плательщиком ренты, которое отягощается тем, что получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты. «Иными словами, неблагоприятные последствия существен-

ного нарушения договора для плательщика ренты заключаются не только в том, что при прекращении договора он либо лишится имущества, либо будет вынужден понести затраты на выплату выкупной цены ренты, но и в потере всего, что было уже выплачено в качестве ренты»<sup>5</sup>.

В науке отмечается, что проблема расторжения договора пожизненного содержания с иждивением во многом обусловлена направленностью его действия, которая «связана с предоставлением особого статуса лицу, передавшему жилое помещение под выплату ренты и признаваемого законом заведомо более слабой стороной в обязательстве»<sup>6</sup>. Нормы параграфа 4 гл. 33 ГК РФ очевидно направлены на преимущественную защиту интересов получателя ренты. Такое положение можно объяснить, тем, что под выплату ренты предоставляется недвижимое имущество, чаще всего, жилые помещения, и нормы ГК РФ о пожизненном содержании с иждивением направлены не только на поддержание договорной дисциплины, но и, в случаях возникновения права проживания, на защиту вещных прав получателя ренты, поскольку получением содержания обусловлено прекращение его права собственности на недвижимое имущество.

Вместе с тем, в цивилистике все чаще поднимается проблема защиты прав плательщика ренты, в частности, в связи с возможностью прекращения договора по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 605 ГК РФ.

Так, В. В. Крымкин, например, задается вопросом: «Каким образом плательщик ренты поймет, нарушил ли он существенно или нет условия заключенного договора, когда его «подопечному» не понравится отношение или поведение по отношению к себе? Насколько будут верны и законны доказательства получателя ренты, обвиняющего плательщика ренты в противозаконности и непорядочности его действий?»<sup>7</sup>. Поскольку ни ст. 599 ГК РФ, ни ст. 605 ГК РФ не содержат определения понятия существенного нарушения договора пожизненной ренты, необходимо ориентироваться на нормы гл. 29 ГК РФ. Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ существенным признается такое нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Судебные инстанции зачастую признают существенным нарушением ненадлежащее исполнение обязанностей по договору платель-

щиком ренты. При этом законодательство, не учитывая длящийся характер отношений, вытекающих из договора пожизненного содержания с иждивением, не принимает во внимание то обстоятельство, что плательщик ренты мог добросовестно годами исполнять свои обязанности и понести к моменту расторжения договора значительные расходы по его исполнению. Кроме того, обязанность по предоставлению содержания может быть не исполнена и по обстоятельствам, независящим от плательщика ренты. Например, из-за ухудшения материального положения, утраты трудоспособности, болезни и т. д. Интересно, что в ГК РСФСР 1964 г. существовала подобная норма, согласно которой договор купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца мог быть расторгнут по требованию покупателя, если по независящим от него обстоятельствам его материальное положение изменилось настолько, что он не в состоянии предоставлять продавцу обусловленное содержание (ст. 254 ГК РСФСР). Закрепление правила в современных условиях, безусловно, защитит плательщика ренты, но и откроет ему простор для злоупотреблений.

В настоящее время, вопреки законодательно закрепленному требованию о добросовестном поведении при исполнении обязательств, нередки случаи злоупотребления как раз со стороны получателя ренты. Так, Приморским краевым судом был рассмотрен иск о расторжении договора пожизненного содержания с иждивением, в котором истец ссылался на ненадлежащее исполнение обязанностей плательщиком ренты. Из материалов дела следует, что между истцом и его сыном был заключен нотариально заверенный договор пожизненного содержания с иждивением, по условиям которого отец передал бесплатно в собственность сына земельный участок и размещенный на нем жилой дом, а сын взял на себя обязательство пожизненно содержать отца, обеспечивая его питанием, одеждой, уходом и необходимой помощью, при этом в договоре сторонами было оговорено, что в данном доме, проживают супруга ответчика и сам ответчик.

По делу установлено, что отец по своей инициативе перестал проживать в доме, в котором у него имелась своя комната, осуществлялся необходимый уход в виде приготовления пищи, уборки, стирки вещей, поменяв несколько мест проживания, отказываясь при этом вернуться в дом, оговоренный в договоре как место его постоянного жительства, и принимать денежные средства, которые почтовым переводом направ-

лял ответчик. Отказывая в удовлетворении иска, суд указал, что смена истцом места жительства лишила ответчика возможности исполнять принятые на себя по договору обязательства по обеспечению повседневных потребностей. Полагаем, что при рассмотрении споров, связанных с нарушением условий договора пожизненного содержания с иждивением, подлежит выяснению вопрос о том, не препятствовали ли действия одной из сторон надлежащему исполнению обязательств. Такой подход соответствует и принципу сотрудничества участников гражданских правоотношений. Так, в рассмотренном примере суду надлежало установить, не были ли ответчиком созданы условия, препятствующие комфортному проживанию истца.

Ряд дополнительных проблем возникает в случае удовлетворения потребности в жилье за счет предоставления иного жилого, нежели того, которое передается в собственность плательщику ренты. Прежде всего, если получатель ренты будет заселен в жилое помещение, приобретенное плательщиком ренты по договору найма жилого помещения, то его права проживания должным образом не гарантируются. Например, согласно ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. В такой ситуации получатель ренты по договору пожизненного содержания с иждивением рискует быть выселенным из занимаемого жилого помещения, а в случае недобросовестности плательщика ренты, он может вообще остаться без жилья.

Кроме того, возможна ситуация, когда потребность в жилье будет фактически удовлетворена за счет вселения получателя ренты в отличное от предоставленного в собственность жилого помещения, однако, условия проживания получателя ренты значительно ухудшатся. По нашему мнению, в нормах ГК РФ нужно предусмотреть императивное правило о том, что в результате исполнения обязанности по удовлетворению потребности в жилье, жилищные условия получателя ренты не должны быть ухудшены. При решении данного вопроса нужно исходить из критериев разумности и справедливости. Подобная норма закреплена в Швейцарском обязательственном законе. В частности, в ст. 524 данного закона указано, что кредитор проживает в доме долж-

ника; тот должен обеспечивать ему содержание, которое кредитор вправе ожидать по справедливости в силу стоимости переданного имущества и своего прежнего социального положения. Должник обязан, в частности, обеспечивать кредитору приемлемое проживание и содержание; в случае болезни он должен обеспечить необходимый уход и врачебную помощь<sup>8</sup>.

Согласно ст. 605 ГК РФ плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению стоимости этого имущества. По сути, данная норма содержит ограничение прав собственника по владению, пользованию имуществом. «Появление данного ограничения необходимо для обеспечения реализации усиливающего защиту иждивенцев правила ст. 605 ГК РФ, которое при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств допускает принудительный возврат недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания»<sup>9</sup>.

Часто первопричиной требований получателя ренты о расторжении договора является не нарушение плательщиком ренты своих обязательств, а конфликты и разрыв личных доверительных отношений. Прекращение личных доверительных отношений является одним из дополнительных аргументов в пользу прекращения договора пожизненного содержания с иждивением.

По одному из судебных споров данной категории суд, установив, что отношения между участниками договора пожизненного содержания с иждивением существенно изменились, появилась взаимная неприязнь, частые ссоры, психологическое давление со стороны плательщика ренты, которые повлекли резкое ухудшение состояния здоровья рентополучателя, заключил, что вследствие имеющихся между сторонами конфликтных отношений исполнение договора невозможно<sup>10</sup>. Вместе с тем, в ГК РФ отсутствуют основания для расторжения договора. Иной подход демонстрирует, например, Гражданский кодекс Грузии<sup>11</sup>. Согласно ст. 949 ГК Грузии как кормилец, так и иждивенец могут отказаться от договора пожизненного содержания, если вследствие нарушения договорных обязательств взаимоотношения сторон стали невыносимыми, или по иным существенным причинам крайне затруднено, или невозможно продление договора.

Таким образом, правила об изменении и прекращении договора пожизненного содержания с иждивением нуждаются в более детальной регламентации, которая должна быть осуществлена с учетом действия как принципов обязательственного права, так и вещного. Именно такой подход позволит избежать дисбаланса в предоставлении правовой защиты одной из сторон договора и, учитывая принципы равенства и сотрудничества участников гражданских правоотношений, надлежащего и стабильного исполнения обязательств, осуществления вещных прав в соответствии с законом, достичь наиболее эффективного действия института пожизненного содержания с иждивением.

---

<sup>1</sup> См.: Ахметьянова З. В. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011. С. 263; российское гражданское право: Учебник: в 2-х т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2015. С. 595; Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского ун-та, 2001. С. 229-231 и др.

<sup>2</sup> Рассказова Н. Ю. Простые и сложные вопросы, связанные с удостоверением договора ренты // Нотариальный вестник. 2011. № 10. С. 36.

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 02.10.2012 № 5-КГ12-51 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 4.

<sup>4</sup> См.: Волос А. А. Принципы обязательственного права: монография. М.: Статут, 2016. С. 76.

<sup>5</sup> Микрюков В. А., Микрюкова Г. А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением [Электронный ресурс] // Законодательство и экономика. 2013. № 8 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> Бобровская О. Н. Особенности пожизненного содержания с иждивением в актах правоприменительной практике // Российская юстиция. 2012. № 2. С. 71.

<sup>7</sup> Крымкин В. В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2011. № 4. С. 20.

<sup>8</sup> Швейцарский обязательственный закон. Федеральный закон о дополнении Швейцарского гражданского кодекса. (Часть пятая: Обязательственный закон): 30 марта 1911 (по состоянию на 1 марта 2012 г.). М., 2012. // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> Микрюков В. А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1. С. 117.

<sup>10</sup> См.: Апелляционное определение Московского городского суда от 28.11.2012 по делу № 11-24451 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> Гражданский кодекс Грузии от 26 июня 1997 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: [http://www.jguard.ru/images/attaches/235/GK\\_Georgia.txt](http://www.jguard.ru/images/attaches/235/GK_Georgia.txt)

#### **Список цитируемой литературы:**

1. Ахметьянова З. В. Вещное право: учебник. М.: Статут, 2011.
2. Российское гражданское право: Учебник: в 2-х т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2015.
3. Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского ун-та, 2001.
4. Рассказова Н. Ю. Простые и сложные вопросы, связанные с удостоверением договора ренты // Нотариальный вестник. 2011. № 10.
5. Волос А. А. Принципы обязательственного права: монография. М.: Статут, 2016.
6. Микрюков В. А., Микрюкова Г. А. Особенности договора пожизненного содержания с иждивением [Электронный ресурс] // Законодательство и экономика. 2013. № 8 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Бобровская О. Н. Особенности пожизненного содержания с иждивением в актах правоприменитель-

#### **The list of the quoted literature:**

1. Ahmedjanova Z. V. Property law: the textbook. M.: Statut, 2011.
2. Russian civil law: Textbook: in 2 vol. I: General part. Real right. Inheritance law. Intellectual rights. Moral rights / Resp. the editorship of E. A. Sukhanov. M.: Statute, 2015.
3. Schennikova L. V. Property law: a Training manual. Perm: Perm University publ., 2001.
4. Rasskazova N. Yu. Simple and complex issues related to the honor of the rent agreement // Notary Gazette. 2011. No. 10.
5. Hair, A. A., Principles of the law of obligations]. M.: Statute, 2016.
6. Mikryukov V. A. Mikryukov, G. A. features of the contract life-tion of maintenance of a dependent [Electronic resource] // the Legislation and economy. 2013. No. 8 // ATP consultant Plus.
7. Bobrovskaya O. N. Features of lifelong maintenance with dependency in the acts of law en-

ной практике // Российская юстиция. 2012. № 2.

8. Крымкин В. В. Договор пожизненного содержания с иждивением // Юрист. 2011. № 4.

9. Микрюков В. А. Обременения недвижимого имущества по договору аренды // Российский юридический журнал. 2014. № 1.

forcement practice // Russian justice. 2012. No. 2.

8. Klimkin V. V. Contract of life maintenance with expense // the Lawyer. 2011. No. 4.

9. Mikryukov V. A. Encumbrances of real estate under the rent agreement // Russian legal journal. 2014. No. 1.