

О. А. Бойко

*преподаватель кафедры правовых дисциплин
Могилевского института МВД*

В. С. Бельский

*преподаватель кафедры прикладной физической
и тактико-специальной подготовки
Могилевского института МВД*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ С ИЖДИВЕНИЕМ С УЧАСТИЕМ ГРАЖДАН

ACTUAL PROBLEMS OF THE IMPLEMENTATION OF THE CONTRACT OF LIFELONG MAINTENANCE WITH DEPENDENTS WITH THE PARTICIPATION OF CITIZENS

***Аннотация.** В статье рассматриваются актуальные проблемы реализации договора пожизненного содержания с иждивением с участием граждан. В результате проведенного исследования было установлено, что договор ренты — особая сделка с недвижимостью, имеющая как достоинства, так и определенные риски.*

***Ключевые слова:** договор ренты, договор пожизненного содержания с иждивением, получатель ренты, плательщик ренты, недвижимое имущество, выплаты денежных сумм, пожизненное обеспечение потребностей.*

***Annotation.** The article deals with the actual problems of the implementation of the contract for life maintenance with dependents with the participation of citizens. As a result of the study, it was found that the rental agreement is a special real estate transaction that has both advantages and certain risks.*

***Keywords:** an annuity contract, a lifetime maintenance contract with a dependent, an annuity recipient, an annuity payer, real estate, payments of monetary sums, lifelong provision of needs.*

С наступлением пожилого возраста меняется привычный ритм жизни, возникает необходимость в помощи. Одиноким пожилых людей беспокоят вопросы, как улучшить качество своей жизни, позаботиться о себе, каким образом передать принадлежащую им недвижимость взамен на содержание, заботу и уход до момента смерти, как верно оформить сделку такого рода и свести все риски к минимуму. Для решения этих вопросов необходимо заключение договора ренты, точнее, договора пожизненного содержания с иждивением, гарантирующего обеспеченную

старость, и, как результат, уверенность в завтрашнем дне, что немало важно для указанной категории граждан, которую вполне можно назвать уязвимой перед обществом. Договор пожизненного содержания с иждивением — это тот же договор пожизненной ренты, однако он отличается своей социальной направленностью и обладает рядом особенностей.

Согласно п. 1 ст. 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь, по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество, за исключением земельного участка, в собственность плательщика ренты, который, в свою очередь, обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) [1].

Так, сторонами по данному договору являются получатель ренты и плательщик ренты. Получателем ренты является гражданин, который передает принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество (как правило, это дом либо квартира) в собственность другому гражданину или же юридическому лицу (плательщику ренты), который, в свою очередь, обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением данного гражданина или третьего лица (лиц), указанного им. В качестве получателя ренты может выступать дееспособный гражданин, который изъявил желание передать принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность того, кто обязуется осуществлять (или указанному им лицу) его пожизненное содержание. Плательщик ренты обязуется периодически выплачивать определенную денежную сумму, а также обеспечивать потребности получателя ренты в продуктах питания, одежде, медицинском и ином уходе и т. п.

В роли же третьего лица — получателя ренты может выступать, например, лицо, находящееся у гражданина на иждивении (нетрудоспособный в силу возраста либо имеющий инвалидность и пр.), которое по определенным причинам позаботиться о себе самостоятельно не сможет в случае смерти лица, на иждивении у которого оно находится. Также третьим лицом — получателем ренты может быть абсолютно здоровый и трудоспособный гражданин (как правило, это члены его семьи, родственники либо близкие люди). Закон в этом плане никаких ограничений не устанавливает, все нюансы пожизненного содержания с иждивением такого лица определяются сторонами договора.

Это и является одной из специфических характеристик договора пожизненного содержания с иждивением, что, кроме самого собственника недвижимого имущества, получателем ренты могут быть другие граждане, названные собственником имущества, а именно, третьи лица.

Законодательством определен и состав плательщиков ренты: ими могут быть как физические, так и юридические лица. Однако не всякое юридическое лицо может выступать в роли плательщика ренты по договору. Так, в соответствии со статьей 113 Гражданского кодекса Республики Беларусь, унитарные предприятия не наделены правом собственности на закрепленное за ним собственником имущество [1].

Для унитарных предприятий предусмотрен специальный правовой режим имущества — право хозяйственного ведения. По этой причине унитарное предприятие не может выступать в качестве плательщика ренты, поскольку собственником имущества не является [2].

Договор пожизненного содержания с иждивением отличается также и специфическим имуществом, которое передается в собственность плательщику ренты. Так, в качестве предмета данного договора может выступать только недвижимое имущество, принадлежащее гражданину, за исключением земельного участка. Земельный участок передается под выплату ренты в соответствии с законодательством об охране и использовании земель [3]. Для договора ренты законом установлена нотариальная форма, по этой причине именно на нотариусе лежит ряд таких обязанностей, как: правильно и подробно разъяснить сторонам все существующие особенности и смысл этой сделки, ее правовые последствия, досконально изучить все предоставленные документы, а также удостоверить данный договор, который в дальнейшем будет являться гарантией защиты прав и законных интересов граждан [4].

Договор пожизненного содержания с иждивением также подлежит обязательной государственной регистрации и признается заключенным только лишь с момента такой регистрации. Государственной регистрации подлежит как сам договор, так и переход права собственности по этому договору. Несоблюдение нотариальной формы сделки или требования о ее государственной регистрации влечет признание договора ренты ничтожным [5].

Зачастую у граждан возникает вопрос, возможно ли заключение такого договора через представителя по доверенности.

В соответствии с п. 4 ст. 183 Гражданского кодекса Республики Беларусь, не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично [1].

Выходит, что как такового прямого запрета удостоверения договора пожизненного содержания с иждивением через представителей действующим законодательством не установлено. Таким образом, наличие надлежаще оформленной доверенности, которая будет содержать все существенные условия договора пожизненного содержания с иждивением,

дает возможность удостоверения данного договора представителями как плательщика, так и получателя ренты.

В рамках данного договора законодательно предусмотрен ряд прав и гарантий, что вполне естественно, ведь получатель ренты передает свое недвижимое имущество, получая взамен обязанность другого, зачастую постороннего для него лица, осуществлять в течение длительного времени ряд действий по содержанию и уходу либо периодические денежные выплаты.

Но несмотря на то, что данный договор является возможностью решить проблемные вопросы социального обеспечения граждан, его заключение влечет немало рисков, причем для обеих сторон договора. Из этого следует, что при заключении договора пожизненного содержания с иждивением необходимо проявлять особую бдительность и осторожность обеим сторонам и предусмотреть все существенные условия договора.

К существенным условиям договора пожизненного содержания с иждивением следует отнести такие условия, как:

- предмет договора (недвижимое имущество);
- форма(-ы) выплаты ренты (обеспечение потребностей гражданина

в продуктах питания, одежде, при наличии проблем со здоровьем — необходимый уход за ним, оплата ритуальных услуг, а также предоставление в течение жизни гражданина периодических платежей). Перечень услуг, предоставляемых по договору, не носит в законе исчерпывающего характера, поэтому его можно как увеличить, так и уменьшить. Законом не оговаривается периодичность предоставления содержания в связи с тем, что решение данного вопроса зависит от характера предоставляемых услуг.

Опираясь на судебную практику, можно сделать вывод, что в большинстве случаев суд удовлетворяет требования получателя ренты о расторжении договора, поскольку плательщику ренты намного сложнее доказать в суде, что он действительно осуществлял регулярный уход за истцом в течение времени действия договора, если действия, которые составляют содержание с иждивением, не конкретизированы. Таким образом, чтобы избежать судебных споров, связанных с расторжением данного договора, сторонам необходимо подробно и четко отразить в нем конкретные услуги, их объем и условия его увеличения либо уменьшения и т. д.

Немаловажно и то, что в договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть отражена стоимость всего объема такого содержания. Стоимость же общего объема содержания в месяц не может быть менее двукратного размера базовой величины, установленного законодательством.

Если речь идет об обеспечении потребностей иждивенца в жилище, питании, уходе, то необходимо исходить из обеспечения нормальных естественных потребностей человека, в случае если стороны не оговорили специально эти вопросы в самом договоре.

Данным договором также может быть предусмотрена возможность замены предоставления пожизненного содержания с иждивением в натуре выплатами в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах [6, с. 97].

Выплата денежных сумм и ее периодичность оговаривается в договоре.

С целью недопущения снижения стоимости указанного имущества плательщик ренты обязан принимать такие меры по использованию указанного имущества, как поддержание надлежащего технического, санитарного состояния имущества, осуществление текущих и капитальных ремонтов и т. п. То есть на плательщика ренты возлагается дополнительная обязанность по предотвращению уменьшения стоимости имущества, которое было передано по договору.

Еще одной специфической чертой договора пожизненного содержания с иждивением является возможность получателя ренты оставить за собой право пользоваться жилым помещением до момента смерти либо получить взамен иное жилое помещение с целью проживания. Однако это возможно по соглашению с плательщиком ренты. При этом гражданин, проживающий в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, пользуется жилым помещением наравне с собственником (плательщиком ренты) этого жилого помещения.

Договор пожизненного содержания с иждивением прекращается в результате смерти получателя пожизненного содержания [6, с. 97].

Также прекращение обязательства пожизненного содержания может быть осуществлено как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке в случае существенных нарушений плательщиком ренты своих обязательств. При этом получатель ренты вправе требовать возврата недвижимого имущества, переданного им в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены, но на предусмотренных законом условиях. Что касается плательщика ренты в данной случае, то права требовать компенсации расходов, затраченных на содержание получателя ренты, по закону он лишен.

Если имели место случайная гибель либо случайное повреждение имущества, которое было передано под выплату пожизненной ренты или под обеспечение содержания с иждивением, то этот факт не освобождает

плательщика ренты от обязательства по выплате ее на условиях, которые были предусмотрены договором.

Порой жизнь диктует свои правила в результате непредвиденных обстоятельств, не зависящих от человека. В связи с этим многих волнует вопрос, а что же происходит, если плательщик ренты умирает раньше получателя ренты? Здесь необходимо обратиться к институту наследственного права. Если у умершего плательщика ренты есть наследники, которые приняли наследство, то в результате универсального правопреемства они заменяют должника в договоре пожизненного содержания с иждивением. И, как следствие, обязанность осуществлять пожизненное содержание с иждивением возлагается на данных наследников солидарно, но в пределах стоимости наследства, которое перешло к каждому наследнику.

Таким образом, на основе рассмотренных особенностей договора пожизненного содержания с иждивением и его регулирования можно сделать вывод, что данный институт гражданского права нуждается в более подробной законодательной регламентации.

Необходимо конкретизировать виды и порядок оказания услуг получателю ренты, так как полнота, четкость и детальное описание сторонами условий такого договора напрямую влияют на то, каким образом сложатся и как долго будут существовать вытекающие из него отношения. Именно подробное определение обязанностей плательщика ренты будет способствовать исключению возможности у получателя ренты требовать расторжения договора и уменьшит вероятность возникновения судебных споров. На сегодняшний день при разрешении спора, возникшего между сторонами договора пожизненного содержания с иждивением, суд должен руководствоваться принципами добросовестности и разумности, о чем и гласит статья 573 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Подводя итог всему сказанному, можно сделать следующий вывод. Для того что бы иметь гарантии получения обеспечения своих повседневных жизненных потребностей в обмен на свою недвижимость, следует заключить договор пожизненного содержания с иждивением, где будут четко, подробно и в полном объеме обозначены обязательства обеих сторон — как плательщика, так и получателя ренты.

Список основных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : с изм. и доп. от 31.12.2021 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

2. О хозяйственных обществах [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 9 дек. 1992 г., № 2020-ХП : с изм. и доп. от 05.01.2021 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : 23 июля 2008 г., № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одоб. Советом Респ. 28 июня 2008 г. : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

4. О нотариате и нотариальной деятельности [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 18 июля 2004 г., № 305-З : с изм. и доп. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : с изм. и доп. от 06.01.2021 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

6. Халецкая, Т. М. Гражданское право. Особенная часть : учеб. пособие / Т. М. Халецкая ; Акад. управления при Президенте Респ. Беларусь. — Минск : Акад. управления при Президенте Респ. Беларусь, 2020. — 416 с.

УДК 94(47).083

А. А. Воробьёв

*доцент кафедры социально-гуманитарных дисциплин
Могилевского института МВД,
кандидат исторических наук, доцент*

РУССКИЕ ВОЕННОПЛЕННЫЕ И НАРУШЕНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ПРАВА ВОЙСКАМИ ЧЕТВЕРНОГО СОЮЗА В ПЕРИОД ПЕРВОЙ МИРОВОЙ ВОЙНЫ

RUSSIAN PRISONERS OF WAR AND VIOLATIONS OF INTERNATIONAL LAW BY THE TROOPS OF THE QUADRUPLE ALLIANCE DURING THE FIRST WORLD WAR

Аннотация. Международные военные конвенции, которые были подписаны большинством европейских стран в конце XIX – начале XX века, устанавливали законы и обычаи войны, согласно которым подписавшие их страны брали на себя обязательства гуманно относиться к военнопленным. Фактически же в период Первой мировой войны эти конвенции далеко не всегда соблюдались, а негуманное отношение к пленным очень часто демонстрировали войска Четверного союза, о чем и пойдет речь в данной публикации.