

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ,
МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ

Національний університет
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВИ І ПРАВА

Збірник наукових праць

Випуск 64



О д е с а
«Юридична література»
2 0 1 2

12. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18 берез. 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 40 (40-42). С. 1530.
13. Костыкова О. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об авторском праве и смежных правах» / О. Костыкова. — 2005. — С. 114.
14. Захист починається з правової охорони [Електронний ресурс] // Правовий тиждень. — 2009. — № 20. — Режим доступу : <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=1114>.
15. Сімейний кодекс України : Закон України від 10 січ. 2002 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 21. — С. 135.
16. Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від 3 берез. 2004 р. № 20/5 (в ред. від 11 квіт. 2011 р.) // Офіційний вісник України. — 2004. — № 10. — С. 315.

Анотація

Крысань Т. Е. Загальна характеристика елементів механізму юридичного гарантування цивільних прав. — Стаття.

У статті розглядаються юридичні гарантії цивільних прав як складний механізм, який складається з цілого ряду взаємозв'язаних і взаємозалежних елементів.

Ключові слова: елементи, гарантування, цивільні права.

Аннотация

Крысань Т. Е. Общая характеристика элементов механизма юридической гарантии гражданских прав. — Статья.

В статье рассматриваются юридические гарантии гражданских прав как сложный механизм, который состоит из целого ряда взаимосвязанных элементов.

Ключевые слова: элементы, гарантирование, гражданские права.

Summary

Krysan T. E. General characteristic of mechanism of the civil rights legal guaranteeing. — Article.

In the article legal guarantees of the Civil rights are reviewed as compound mechanism, which consists out of the row of interrelated and interdependent elements.

Keywords: elements, guaranteeing, civil rights.

УДК 347.135.224(477)

М. С. Долинська

ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

Новий Цивільний кодекс України, який був прийнятий Верховною Радою України 16 січня 2003 року № 435-ІУ та набрав чинності з 1 січня 2004 року, значно оновив та вніс істотні зміни до договору довічного утримання (догляду) та породжує низку питань, які потребують теоретичного дослідження.

Метою дослідження є: визначити поняття та особливості предмета договору довічного утримання (догляду); з'ясувати права та обов'язки сторін, види забезпечення виконання умов договору.

Дослідженням договорів довічного утримання (догляду) присвятили свої праці українські цивілісти-науковці: О. С. Йоффе, О. М. Великорода, О. І. Дзе-

ра, Р. А. Майданик, І. В. Нестерова, О. С. Яворська, І. Й. Пучковська, Р. О. Стефанчук та інші.

У чинному Цивільному кодексі України (2003) договір довічного утримання (догляду) істотно відрізняється від договору довічного утримання за Цивільним кодексом Української РСР (1963).

У Цивільному кодексі УРСР (1963) норми, присвячені правовому регулюванню договірних відносин з довічного утримання, структурно розміщувалися в системі норм, що врегульовували надання послуг, а за Цивільним кодексом України — у системі норм, що регулюють відносини з передачі майна у власність. На думку О. С. Яворської, беручи за основу вихідний критерій, а саме юридичні наслідки укладення договору, цей договір не можна однозначно віднести до конкретної групи договорів: чи то до групи договорів про надання послуг, чи до групи договорів про передання майна у власність. Вникаючи в суть договірних відносин сторін, вважаємо, що основна мета укладення і виконання договору не зводиться лише до передання майна у власність набувачеві. Відчужувач за договором має основну мету — одержати догляд, утримання від особи, яка може їх надати як за матеріальними, так за моральними критеріями (такі критерії є важливими саме для відчужувача). З позиції набувача його прагнення отримати майно у власність не може бути реалізоване без вияву волі, ініціативи відчужувача [1, 125–126].

І. В. Нестерова, характеризує договір довічного утримання (догляду) як комплексний договір, оскільки, на її думку, його юридичним наслідком, з одного боку, є перехід права власності від відчужувача до набувача, а з іншого — виникнення у набувача обов'язку утримувати та (або) доглядати відчужувача довічно. Як стверджує автор, договір довічного утримання (догляду) слід розглядати як комплексний також тому, що він об'єднує утримання та догляд, які за своїм змістом не є тотожними зобов'язаннями та поняттями [2, 158].

Аналогічної думки дотримуються також Р. А. Майданик та М. В. Скаржинський, які зауважують, що мета договору передбачає надання майнового утримання в обмін на передачу титулу власника зобов'язаній особі. За своєю спрямованістю договір довічного утримання має дві взаємопов'язані цілі, які передбачають зміну власника майна і надання послуг з майнового утримання [3, 336].

Норми, присвячені правовому регулюванню договору довічного утримання (догляду), в Цивільному кодексі України структурно розташовані після ренти. Договору довічного утримання (догляду) присвячено главу 57 Цивільного кодексу України, хоча дані відносини настільки близькі за своїм характером до рентних відносин, що можуть вважатися різновидом останніх [4, 267]. Такої думки дотримується і О. І. Дзера [5, 365].

За законодавством Російської Федерації договір довічного утримання розглядається як договір ренти та регулюється главою 33 Цивільного кодексу Російської Федерації «Рента и пожизненное содержание с иждивением».

Цивільний кодекс України, на відміну від Цивільного кодексу УРСР, в якому договору довічного утримання присвячено лише 5 статей, більш детально

регламентує зазначені відносини, надавши цьому договору дещо іншого значення. Так, Цивільний кодекс УРСР відносить договір довічного утримання до договорів про надання послуг, виділяючи його головну мету — надання відчужувачеві майна матеріального забезпечення. Цивільний кодекс України відводить цьому договору місце серед групи договорів, спрямованих на відчуження права власності, розмістивши норми, що регулюють відносини договору довічного утримання, після договорів міни. Цим самим Цивільний кодекс України підкреслює його правові наслідки, спрямовані на відчуження права власності. При цьому новий Цивільний кодекс України розширює коло об'єктів, що відчужуються за цим договором, а також коло осіб, які можуть бути відчужувачами за договором довічного утримання. Крім того, Цивільний кодекс України визнає договір довічного утримання також договором догляду, додавши таке його визначення у назву глави, присвяченої цьому виду договору [5, 365].

О. С. Яворська стверджує, що договір довічного утримання є різновидом ренти і відрізняється від нього за певними ознаками. По-перше, платник ренти зобов'язується виплачувати одержувачеві ренту у формі конкретної грошової суми або в іншій формі, а набувач за договором довічного утримання зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням (яке теж, до речі, може бути як грошове, так і в іншій формі), доглядом. Умова про догляд за договором ренти, виходячи зі змісту ст. ст. 731, 737 ЦК України, не виключається. Фактично лише зміщуються акценти: за договором ренти — рентні платежі; за договором довічного утримання — утримання, догляд. По-друге, за договором ренти обов'язок платника ренти може носити безстроковий характер або здійснюватися протягом певного строку, тоді як набувач за договором довічного утримання здійснює свій обов'язок довічно. По-третє, майно під виплату ренти може передаватися у власність платника як на відплатних, так і на безвідплатних засадах (ст. 734 ЦК України), тоді як за договором довічного утримання майно передається у власність набувача взамін утримання, яке він має надати. Еквівалентність вартості переданого майна і витрат на утримання (догляд) не може бути заздалегідь відомою. Аналізуючи, по суті, обидві договірні конструкції, слід виділити ще й інші специфічні риси, зокрема щодо підстав розірвання договору, можливості відмови від договору та їх правових наслідків [1, 127].

Спірним залишається питання щодо реальної чи консенсуальної природи договору. На думку О. С. Йоффе, М. В. Скаржинського, договір довічного утримання є консенсуальним договором.

Р. А. Майданік вважає, що договір довічного утримання може бути реальним або консенсуальним залежно від того, що є предметом відчуження — нерухоме або рухоме майно. Зазначений договір довічного утримання під відчуження нерухомості є консенсуальним правочином, що набирає чинності з моменту його державної реєстрації. Договір довічного утримання під відчуження рухомого майна є реальним правочином, який набирає чинності з моменту його укладення і передання майна у власність іншій стороні [3, 348].

О. М. Великорода вважає, що більш аргументованою є точка зору вчених, які вважають договір довічного утримання реальним. На його думку, цей договір є реальним, одностороннім, оплатним і алеаторним [6].

З визначення договору довічного утримання (догляду) випливає, що він є реальний, про що свідчить чітко визначене положення ст. 744 Цивільного кодексу України, відповідно до якого: одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність платникові ренти, а не зобов'язується його передати та взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Специфіка предмета договору довічного утримання (догляду) полягає в тому, що, по-перше, для забезпечення утриманням та (або) доглядом може бути відчужено лише житловий будинок, квартиру або їх частину та земельну ділянку, на якій знаходяться, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, і, по-друге, утримання може здійснюватися в усіх видах матеріального забезпечення, як і догляд, за домовленістю між сторонами.

Договір довічного утримання (догляду), за законодавчим визначенням, є одностороннім, оскільки за цим договором лише одна особа (набувач) наділена обов'язками, а друга (відчужувач) — лише правами [7, 613]. На думку О. С. Яворської, такий договір слід називати односторонньо зобов'язуючим [1, 129].

В юридичній літературі іноді договір довічного утримання визнають двостороннім договором [8, 157].

Також договір довічного утримання (догляду) є відплатним, оскільки набувач повинен здійснювати майнове утримання (матеріальне забезпечення та послуги щодо догляду) замість отриманого житла чи іншого майна, переданого під надання утримання [3, 338].

Договір довічного утримання також носить алеаторний (ризиковий) характер. Алеаторність договору довічного утримання викликана тим, що цей правочин не має завідомо визначеного терміну його дії, оскільки він обумовлений тривалістю життя відчужувача (моментом його смерті) і загальний обсяг зустрічного надання (тобто довічного утримання) залежить від ймовірної за часом настання події — моменту смерті відчужувача майна [3, 339].

Сторонами в договорі довічного утримання є відчужувач та набувач. Відчужувачем, згідно з ч. 1 ст. 765 Цивільного кодексу України, може бути фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я, що є новелою цивільного законодавства, та що має майно на праві власності, яким вона може розпоряджатися на свій розсуд. За бажанням відчужувача утримання (догляд) за договором довічного утримання може надаватися і третім особам.

Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути як повнолітня дієздатна фізична особа, так і юридична особа, які можуть надати відчужувачеві обумовлене договором матеріальне забезпечення. Зауважимо, що юридична особа може мати більші можливості для матеріального забезпечення відчужувача. Набувачами можуть бути декілька фізичних осіб, які стають

співвласниками майна, яке передається їм за договором довічного утримання на праві спільної сумісної власності. У випадку укладення договору довічного утримання одним із подружжя, за взаємною згодою другого з подружжя, в останнього виникає право спільної сумісної власності на предмет договору. У випадку порушення набувачами обов'язку перед відчужувачем настає солідарна відповідальність.

У набувача, за договором довічного утримання, виникають два зобов'язання: забезпечувати відчужувача утриманням та забезпечити довічно догляд.

Відповідно до ст. 752 Цивільного кодексу України, у разі неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) з підстав, що мають істотне значення, обов'язки набувача можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за їхньою згодою. Однак законодавець не розкриває зміст обставин, що мають істотне значення. У кожному конкретному випадку, сторони, вирішують чи обставини є істотними. Прикладом таких обставин може бути погіршення матеріального стану або стану здоров'я набувача.

Об'єктами договору довічного утримання (догляду) можуть бути: житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність. Оскільки договір довічного утримання (догляду) спрямований на передачу права власності, то предмет договору має належати відчужувачеві на праві власності та не повинен бути обтяженим іпотекою чи заставою, тобто відсутня заборона відчуження або арешту майна.

При цьому, якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, то договір може бути укладений лише після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном.

Відповідно до ч. 1 ст. 747 Цивільного кодексу України, майно, що належить співвласникам (подружжю) на праві спільної сумісної власності, може бути відчужене ними шляхом укладення договору довічного утримання.

У тексті договору довічного утримання (догляду) сторони обов'язково повинні визначити всі види матеріального забезпечення, обсяг, способи та форми, зазначити грошову оцінку матеріального забезпечення, яке встановлюється за згодою сторін. Формами такого забезпечення можуть бути: надання житла, харчування, медичного обслуговування, догляд, різні види допомоги. Однак деякі види утримання чи матеріального забезпечення не можна визначити заздалегідь, при укладенні договору.

Також в договорі зазначаються обов'язки набувача, а саме: надавати відчужувачу довічно конкретні види матеріального забезпечення (у натуральній та/або грошовій формі та/або догляду (опікування) у строки, передбачені договором; забезпечити відчужувача житлом у випадку, якщо такий обов'язок передбачений договором; поховати відчужувача, навіть якщо такий обов'язок не був передбачений договором. Якщо частина майна відчужувача належить спадкоємцям за законом або заповітом, то витрати на поховання мають бути розділені між ними та набувачем [4, 272].

Якщо предметом договору є будинок (квартира), то набувач (згідно зі ст. 750 Цивільного кодексу) повинен забезпечити відчужувача (або третю особу) житлом, зазначивши в тексті договору, яка частина помешкання надається відчужувачеві. За життя відчужувача набувач не може продавати, обмінювати, дарувати, укладати договір застави чи передавати у власність іншій особі майно, передане йому за договором. При цьому втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем. Однак, відповідно до ст. 753 Цивільного кодексу, сторони вправі домовитися про заміну речі, яка була передана за договором довічного утримання, на іншу річ, змінюючи або не змінюючи при цьому обсяг обов'язків набувача.

У договорі довічного утримання має бути обов'язково вказано оцінку відчужуваного майна, яка визначається за погодженням сторін, а також конкретні види грошового і матеріального забезпечення та строки його надання. Ціна договору може виражатися не тільки в грошовій сумі, але й у матеріальному забезпеченні в натурі. Точно визначити обсяг і розмір витрат на матеріальне забезпечення в натурі чи в грошовій сумі неможливо.

Договір довічного утримання (згідно з ч. 1 ст. 755 Цивільного кодексу) може бути розірваний за рішенням суду як на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від вини, та і на вимогу набувача.

На нашу думку, в тексті договору, за домовленістю сторін, можливо передбачити розірвання договору довічного утримання (догляду) за взаємною згодою сторін.

Договір довічного утримання припиняється зі смертю відчужувача. Правові наслідки в разі смерті набувача та припинення юридичної особи — набувача регулюються ст. ст. 757, 758 Цивільного кодексу України.

У разі розірвання договору у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач набуває права власності на майно, яке було ним передане і має право вимагати його повернення, а набувачу не повертаються витрати на утримання та(або) догляд відчужувача. Однак у випадку розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання з істотних підстав за рішенням суду за набувачем може бути залишено право власності на частину майна.

Договір довічного утримання (догляду), відповідно до ст. 745 Цивільного кодексу України, укладається у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації при передачі набувачеві у власність нерухомого майна.

Договори довічного утримання (догляду) посвідчуються нотаріусами з дотриманням глави 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 22 лютого 2012 року за № 296/5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 року за № 282/20595.

Одночасно з посвідченням договору довічного утримання (догляду) нотаріус, якщо предметом договору є нерухоме майно та це передбачено договором, накладає заборону на відчуження предмета договору за правилами, викладеними в главі 15 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Висновки. Договір довічного утримання — це довготривалий правочин про перехід у власність майна (нерухомого чи цінного рухомого) під взаємне зобов'язання набувача щодо надання відчужувачу довічного утримання та (або) догляду, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, якщо його предметом є нерухоме майно.

Література

1. Яворська О. С. Договір довічного утримання: проблеми теорії та практики застосування // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. 2009. № 3. С. 124–135.
2. Несгерова І. В. Договір довічного утримання (догляду) за цивільним законодавством України // Держава та регіони. Серія: Право. — 2005. — № 2. — С. 158–159.
3. Майданник Р. А. Аномалії в цивільному праві України: навч.-практ. посіб. / відп. ред. Р. А. Майданник. К.: Юстініан, 2007. 912 с.
4. Цивільне право: підручник. У 2 т. Т. 2 / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова [та ін.]; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиби-Фатєєвої, В. Л. Яроцького — Х.: Право, 2011. — 816 с.
5. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданника. 3-тє вид., переробл. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.
6. Великорода О. М. Договір довічного утримання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. М. Великорода; ПДІ приват. права і підприємництва Акад. правових наук України. — К., 2006.
7. Цивільне та сімейне право України: підручник / за ред. С. О. Харитонова, П. Ю. Голубєвої. К.: Правова єдність, 2009. 968 с.
8. Цивільне право України: підручник. У 2 кн. Кн. 2 / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 1999. — 320 с.

Анотація

Долінська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору довічного утримання (догляду). — Стаття.

Стаття присвячена правому регулюванню зобов'язальних відносин, які випливають з договору довічного утримання (догляду). Розглянуто поняття та юридичну характеристику договору. Проведено аналіз особливостей предмета, суб'єктів договору, прав та обов'язків сторін, специфіки видів забезпечення виконання умов договору довічного утримання.

Ключові слова: договір довічного утримання (догляду), набувач, відчужувач.

Аннотация

Долинская М. С. Особенности нотариального удостоверения договора пожизненного содержания (досмотра). — Статья.

Статья посвящается правовому регулированию обязательных отношений, возникающих из договора пожизненного содержания (досмотра). Рассмотрено понятие и юридическую характеристику договора. Проведен анализ особенностей предмета, субъектов договора, прав и обязанностей сторон, специфики видов обеспечения исполнения условий договора пожизненного содержания.

Ключевые слова: договор пожизненного содержания (досмотра), приобретатель, отчуждатель.

Summary

Dolynska M. S. Features notarization of the contract life maintenance (care). — Article.

The article is devoted binding legal regulation of relations arising from the contract life maintenance (care). The concept and legal description of the contract. The analysis of the subject, business contract, rights and obligations of the parties, the specific types of performance under the perpetual maintenance.

Keywords: contract life maintenance (care), the grantee, the alienator.