

УДК 347.44 (043.2)

С. Я. Вавженчук,*кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного та трудового права юридичного факультету Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана*

ОКРЕМІ ДЕФІНІЦІЇ ЕСЕНЦІАЛЬНИХ ЕЛЕМЕНТІВ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

Автор звертає увагу на ряд аспектів правового регулювання відносин довічного утримання і з'ясування сутності договору довічного утримання.

Ключові слова: *договір, договір довічного утримання, зобов'язання.*

Останнім часом невпинно зростає кількість судових справ, серед яких доволі високою є питома вага спорів з приводу відносин, що випливають із договору довічного утримання. Зважаючи на неузгодженість та недосконалість приватного законодавства, з недоліками якого нерідко пов'язана висока динаміка виникнення відповідних спорів, складну юридичну природу та особливості елементів договору довічного утримання наразі гостро актуалізуються питання істотного поліпшення стану правового регулювання відносин, що випливають із договору, що розглядається. Вважаємо, що вирішення проблем останнього стане можливим за рахунок якісного нормотворення, що ґрунтуватиметься на впровадженні наукового інструментарію до сфери довічного утримання.

Договору довічного утримання присвячені праці багатьох відомих науковців. Серед них можна виділити праці М. І. Брагінського, В. В. Вітрянського, О. В. Дзери, О. С. Іоффе, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця, Д. І. Мейера, Р. А. Майданика, Г. Ф. Шершеневича, Я. М. Шевченко та ін. Доктринальні здобутки різних періодів розвитку договірних відносин довічного утримання, окреслені в роботах провідних науковців [1, с. 183; 2, с. 642–653; 3, с. 310–319; 4, с. 43–47; 5], свідчать не лише про популярність вживаності розглядуваної договірної конструкції, а й про необхідність її правового вдосконалення. Втім, незважаючи на численність наукових праць, де висвітлюється дане питання, категорія договору довічного утримання потребує подальшого ви-

вчення з огляду на переосмислення вихідних положень приватного законодавства виходячи з вимог сьогодення.

Мета пропонованої статті – критичний огляд окремих дефініцій обов'язкових елементів договору довічного утримання з урахуванням сукупності фундаментальних доктринальних розробок і нормативно-правової бази.

Аналізуючи окремі дефініції конструктивних елементів договору довічного утримання, слід враховувати твердження П. В. Крашенінікова, що розглядувані відносини наділені родовими ознаками договору ренти, а також видовими ознаками – договору пожиттєвої ренти [6, с. 151, 152].

У першу чергу слід приділити увагу предмету договору довічного утримання, до якого належить нерухоме майно (житловий будинок, квартира або їх частина) або рухоме майно, яке має значну цінність. Тобто має місце законодавче обмеження предмета ренти.

Згідно із ст. 744 ЦК при укладенні договору довічного утримання відчужувач передає набувачеві не будь-яке майно, а нерухоме майно (житловий будинок, квартиру або їх частину) або рухоме майно, яке має значну цінність. Варто відмітити, що ця норма не розкрила поняття «значна цінність». Розуміння поняття значної цінності у кожної особи є суб'єктивним, тобто у кожної особи – свої особисті критерії оцінки цінності майна. Зазначене породжує неоднозначні підходи до вирішення цієї проблеми та ускладнює застосування вказаної норми у практичній діяльності.

Також із змісту ст. 744 ЦК незрозуміло, для якої сторони договору довічного утримання таке майно повинно мати значну цінність. Тобто ця норма не визначає, чи кваліфікація майна як такого, що має значну цінність, повинна здійснюватися лише однією стороною чи обома сторонами договору довічного утримання. Думається, що, оскільки сторони при укладенні договору довічного утримання з'ясовують всі істотні умови договору, то вони спільно визнають майно, таким, що має для них значну цінність.

Після того, як набувач отримав майно у власність, у нього виникає обов'язок забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Таким чином, договором довічного утримання має бути визначений обов'язок набувача утримувати або доглядати відчужувача довічно. З цього приводу О. С. Іоффе вказував, що договір довічного утримання є не тільки строковим, а й таким, що сам визначає строк своєї дії, котрий окреслений не календарною датою, а подією – настанням смерті відчужувача [3, с. 315]. Вказана особливість дозволяє стверджувати про відносини аліментування, що впливають із договору довічного утримання [7, с. 343].

Майно, що є предметом останнього, на час укладення договору має знаходитися на титулі власності у відчужувача. Якщо предметом договору довічного утримання є нерухоме майно, то право власності має підтверджуватися відповідними правовстановлюючими документами.

Сторони у договорі довічного утримання мають право на підставі ст. 753 ЦК України встановити умову про можливість заміни речі, переданої у власність за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ. Разом із вказаною умовою сторонами має бути визначено, чи зміниться обсяг обов'язків набувача при зміні речі. Якщо сторони дійдуть висновку, що обсяг обов'язків зміниться, то у положеннях договору треба зазначити обсяг прав і обов'язків, які будуть мати місце після зміни речі. Варто підкреслити, що ст. 753 ЦК дозволяє сторонам змінювати саме річ, а не майно у класичному розумінні ст. 190 ЦК, відповідно до якої майном як

особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки [8]. З огляду на це незрозуміло, чому законодавець використав у назві ст. 753 ЦК більш загальний термін «майно». Адже в останній йдеться про річ.

Якщо сторони у договорі довічного утримання дійшли згоди про зміну речі, вони повинні надати цій згоді таку саму форму, в якій викладено договір, тобто письмову форму з нотаріальним посвідченням. Якщо зміна речі стосується зміни нерухомого майна, то відповідний договір потребує державної реєстрації.

Аналізуючи конструкцію договору довічного утримання, не можна обійти увагою такий елемент, як сторони. Сторонами договору довічного утримання виступають відчужувач і набувач. У такому договорі на підставі ч. 1 ст. 746 ЦК відчужувачем може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Порівняно з ЦК УРСР 1963 року ЦК України не вимагає, щоб відчужувачем був лише непрацездатний. Частина 1 ст. 746 ЦК суттєво розширила межі поняття «відчужувач». По суті, відчужувачем може бути будь-яка фізична особа, незалежно від вікового цензу та від стану здоров'я. Така особа має бути також наділена правом відчужувати майно, що не належить їй на праві власності. Враховуючи особливості договору довічного утримання законодавець правильно визначив, що відчужувачем може бути лише фізична, а не юридична особа.

Набувачем у договорі довічного утримання може виступати будь-яка юридична або фізична особа, яка досягла повноліття та має повну цивільну дієздатність. Такий висновок випливає з положень ч. 2. ст. 746 ЦК. За ЦК УРСР 1963 року набувачем могла бути лише фізична особа, що значно звужувало коло суб'єктів цивільних відносин при укладенні договору довічного утримання. Частина 2 ст. 746 ЦК виправила цей недолік і розширила коло осіб, які можуть бути набувачами. Як наслідок крім фізичних осіб статус набувача можуть отримати і юридичні особи. Таке розширення законодавцем суб'єктного складу за рахунок юридичних осіб можна

розцінювати і як набуття договором довічного утримання певного комерційного характеру. Відповідно до ч. 2 ст. 746 ЦК стороною договору довічного утримання може бути крім некомерційної ще й комерційна юридична особа.

Згідно з ч. 2. ст. 746 ЦК фізична особа, яка має статус набувача, повинна бути повнолітньою і володіти повною цивільною дієздатністю.

Юридичні та фізичні особи, які виступають у статусі набувача, повинні бути здатними утримувати відчужувача.

За договором довічного утримання на підставі ч. 3 ст. 746 ЦК набувачами можуть бути декілька фізичних осіб, які будуть вважатися співвласниками майна, переданого їм за договором, тобто відчужене майно належатиме цим особам на титулі спільної сумісної власності.

Фізичні особи, які виступають набувачами за договором довічного утримання, несуть солідарний обов'язок перед відчужувачем. У разі невиконання або неналежного виконання співнабувачами зобов'язань за договором настає цивільно-правова відповідальність, яка також має ознаки солідарної.

На підставі ч. 4 ст. 746 ЦК відчужувач має право укласти договір довічного утримання на користь третьої особи. У такому разі згідно із ст. 636 ЦК за договором довічного утримання набувач зобов'язаний виконати свій обов'язок не на користь відчужувача, а на користь іншої особи, яка встановлена або не встановлена у договорі. Виконання договору довічного утримання на користь третьої особи має право вимагати як відчужувач, так і третя особа, на користь якої договором передбачено виконання. Зазначений порядок виконання договору довічного утримання сторони можуть змінити у самому договорі.

Виходячи із загальних положень, викладених у ч. 3 ст. 636 ЦК, з моменту вираження третьою особою наміру скористатися своїм правом сторони позбавлені права розірвати або змінити договір довічного утримання без згоди третьої особи. Зазначене правило не діє, якщо у договорі довічного утримання встановлено інший порядок.

Іншим конструктивним елементом договору довічного утримання є його зміст. Для виникнення прав та обов'язків за договором довічного утримання потрібний складний юридичний факт, яким є волевиявлення сторін (згода за всіма істотними умовами договору) щодо укладення договору та письмова форма договору з нотаріальним посвідченням.

При укладенні договору довічного утримання у набувача виникає обов'язок з утримання та (або) догляду за відчужувачем. Утримання та (або) догляд повинні мати систематичний і триваючий характер. Утримання відчужувача може здійснюватися набувачем у натуральній або грошовій формі. Умовами договору довічного утримання може бути передбачено змішану форму утримання відчужувача, яка передбачає одночасно грошове і натуральне утримання.

При укладенні договору довічного утримання сторони зобов'язані здійснити грошову оцінку матеріального забезпечення відчужувача. Відповідно до ст. 751 ЦК грошовій оцінці підлягає матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу.

Диспозитивні норми ст. 749 ЦК дозволяють сторонам визначити на власний розсуд усі види матеріального забезпечення та всі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача. Чітке та конкретне визначення у договорі довічного утримання всіх видів матеріального забезпечення, а також усіх видів догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача, запобігає спорам між сторонами. Спір між відчужувачем та набувачем, як правило, виникає через розмитість формулювань договору довічного утримання щодо прав та обов'язків сторін.

У разі смерті відчужувача набувач повинен здійснити його поховання. Цей обов'язок набувача імперативно встановлений ч. 3 ст. 749 ЦК і не залежить від факту його визначення або невизначення у договорі довічного утримання. Витрати на поховання відчужувача мають бути розподілені згідно з п. 2 ч. 3 ст. 749 ЦК між набувачем і спадкоємцями відчужувача, якщо частина майна, що належала відчужувачу, перейшла у спадок

спадкоємцям. Пункт 2 ч. 3 ст. 749 ЦК, встановлюючи обов'язок розподілу витрат на поховання відчужувача, не вказує, в яких саме частинах мають нести ці витрати набувач та спадкоємці. Вважаємо, що витрати на поховання відчужувача мають бути розподілені на пропорційній основі, залежно від вартості майна, що перейшло відчужувачу та спадкоємцям.

Утримання набувачем може полягати у забезпеченні відчужувача або третьої особи житлом у будинку або квартирі, які йому передані за договором довічного утримання. Пункт 2 ч. 1 ст. 750 ЦК за таких обставин передбачає обов'язковість визначення у договорі довічного утримання конкретної частки будинку або квартири, де відчужувач або третя особа має право проживати. Слід звернути увагу на те, що п. 1 ч. 1 ст. 750 ЦК встановлює обов'язок набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом, а в п. 2 ч. 1 ст. 750 ЦК йдеться лише про забезпечення правом на проживання відчужувача без згадки про забезпечення права на проживання третьої особи в частині помешкання. На нашу думку, п. 2 ч. 1 ст. 750 ЦК слід доповнити вказівкою на необхідність забезпечення набувачем права третьої особи на проживання в частині помешкання згідно з договором.

ЦК встановлює правові гарантії у вигляді забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду). Стаття 754 ЦК визначає способи забезпечення виконання договору довічного утримання: 1) до смерті відчужувача набувач позбавлений права продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину; 2) до смерті відчужувача набувач позбавлений права укладати договір застави щодо майна, переданого за договором довічного утримання; 3) протягом життя відчужувача на майно, передане набувачу за договором довічного утримання (догляду), не може бути звернено стягнення; 4) не є підставою для припинення чи зменшення обсягу обов'язків набувача перед відчужувачем втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві.

Виходячи з положень ч. 1 ст. 752 ЦК обов'язки фізичної особи – набувача можуть бути передані, за згодою відчужувача, члену сім'ї набувача або іншій особі, за їх згодою, у разі неможливості подальшого виконання обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) за наявності підстав, що мають істотне значення. Законодавець не визначає підстав, що мають істотне значення, чим ускладнює можливість передачі обов'язків набувача членам його сім'ї або іншій особі, за їх згодою. Зазначена норма не вказує, для якої сторони підстави неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) мають істотне значення. На нашу думку, такі підстави мають істотне значення для набувача. Оскільки саме набувач не в змозі виконувати покладені на нього обов'язки по утриманню та (або) догляду через обставини, які мають місце в момент виконання зобов'язання і перешкоджають йому належно виконувати договір довічного утримання.

Якщо за неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) з підстав, що мають істотне значення, відчужувач не дав згоду на передачу обов'язків набувача члену сім'ї набувача або іншій особі, за їх згодою, то за рішенням суду такі обов'язки можуть бути покладені на зацікавлену особу (позивача). У такому випадку відповідно до ч. 2 ст. 752 ЦК суд враховує тривалість виконання договору довічного утримання та інші обставини, які мають істотне значення для справи.

Стаття 752 ЦК не визначає форму, в якій відчужувач має виразити згоду на заміну набувача і не передбачає порядок такої заміни. У таких випадках застосовують статті 513, 520–523 ЦК, що містять положення про зобов'язання в частині підстав, порядку та наслідків зміни боржника у зобов'язанні.

Підсумовуючи викладене, можна констатувати, що мета даної публікації досягнута, адже здійснено критичний огляд окремих дефініцій конструктивних елементів договору довічного утримання з урахуванням сукупно-

сті фундаментальних доктринальних розробок і нормативно-правової бази. Автор дійшов таких висновків.

1. Положення ст. 744 ЦК не розкривають поняття «значна цінність». Розуміння поняття значної цінності у кожної особи є суб'єктивним, тобто у кожної особи – свої особисті критерії оцінки цінності майна.

2. Стаття 744 ЦК не визначає, чи кваліфікація майна як такого, що має значну цін-

ність, повинна здійснюватися лише однією стороною, чи обома сторонами договору довічного утримання.

3. Стаття 753 ЦК дозволяє сторонам змінювати саме річ, а не майно у класичному розумінні ст. 190 ЦК.

4. Положення ч. 2 ст. 746 ЦК виправили недолік ЦК УРСР 1963 року та розширили коло осіб, які можуть бути набувачами за розглядуваним договором.

Список використаних джерел

1. Договірне право. Особлива частина : навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнцова [та ін.] ; за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
2. Брагинский М. И. Договорное право / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2002. – Кн. 3. – 1038 с.
3. Иоффе О. С. Избранные труды : в 4 т. / О. С. Иоффе. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2004. – Т. III. – 837 с.
4. Цыбуленко З. И. Рента и пожизненное содержание с иждивением / З. И. Цыбуленко // Российская юстиция. – 1998. – № 7.
5. Цивільне право України. Академічний курс : підручник : у 2 т. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – Т. 2. – 408 с.
6. Крашенинников П. В. Российское жилищное законодательство / П. В. Крашенинников. – М. : НОРМА, 1996. – 269 с.
7. Бару М. И. Советское гражданское право / М. И. Бару ; под ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. – К. : Высшая школа, 1978. – Ч. 2. – 494 с.
8. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 44 – Ст. 356.

Vavzhenchuk S. Y. Отдельные дефиниции конструктивных элементов договора пожизненного содержания.

Автор обращает внимание на ряд аспектов правового регулирования отношений пожизненного содержания и определение сущности договора пожизненного содержания.

Ключевые слова: договор, договор пожизненного содержания, обязательство.

Vavzhenchuk S. Y. Some definitions of essential elements of the permanent alimony contract.

The article focuses on a series of aspects of legal regulation of lifetime care relations and clarification of the essence of the lifetime care contract.

Key words: contract, lifetime care contract, obligations.