

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32840/pdu.2022.3.5>**П. Д. Гуйван**

кандидат юридичних наук, заслужений юрист України,
докторант Інституту держави і права імені В. М. Корецького Національної академії
наук України

ЧАСОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЩОДО ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ

Стаття присвячена вивченню актуального питання про правові механізми регулювання спеціальних відносин щодо передачі майна у власність за договорами ренти і довічного утримання. В роботі окрема увага приділена часовим вимірам відповідного інструментарію. Обстоюється теза, що в певній частині коментовані відносини слід регулювати механізмом, притаманним класичній купівлі-продажу. Мова йде про ті аспекти, що стосуються передачі майна та порядку його прийняття, а також унормування ризиків, пов'язаних з переходом власності. Це також стосується строків передачі речі набувачеві. Правило ст. 530 ЦК України повинно застосовуватися і у разі передачі платникової ренти обумовлених угодою речей, а також при передачі нерухомості утримувачу. Вони в обох випадках за договором набувають прав вимоги товару, що можна ототожити з набуттям статусу покупця. В роботі детально вивчені і інші сторони відносин при виконанні рентного договору та довічного утримання. Зокрема в темпоральному плані аналізуються два різновиди договор ренти – безстроковий та строковий. Доводиться позиція, що перший з них також має свої часові координати, але вони є невизначеними, тобто угода може припинитися на вимогу управненої особи. А, позаяк кожен із контрагентів за наявності передбачених законом підстав вправі вимагати припинення дії договору, його строк залежить від обставин та волі контрагентів. Прострочення виконання грошового зобов'язання з боку платника ренти тягне його відповідальність у вигляді процентів, які він має додатково сплатити одержувачеві ренти. На жаль, законодавець не визначив правової природи вказаних процентів, тож автор надає свої пропозиції щодо досягнення правової визначеності. У статті також досліджені часові регулятори виконання зобов'язань за договором довічного утримання. Підкреслюється, що даний договір має триваючий характер. Отримавши майно у власність, набувач виконує свої обов'язки щодо надання утримання та догляду відчужувачу. Тобто з переданням майна у власність набувачеві ще не досягнута основна мета договору. Вона досягається в часі, впродовж якого відчужувач виконує свої зустрічні зобов'язання.

Ключові слова: строк дії договору, компенсація, право вимоги, визначенність.

Постановка проблеми. Передання майна у власність опосередковується не лише правовим механізмом договору купівлі-продажу та угод, котрі за чинним законодавством кваліфікуються як різновиди цієї угоди. У цивільному кодексі слід відмітити значну групу договорів, котрі відчуження майна однією особою та отримання права власності на нього – іншою (набувачем). До подібних цивільно-правових угод відноситься, зокрема, рента та довічне утримання. Строки реалізації суб'єктивних прав та обов'язків учасників є необхідною умовою договору. Ці пра-

вочини історично порівнювали з купівлею-продажем: відбувається перехід певного майна у власність набувача, за що той зобов'язується здійснювати періодичні дії. При цьому, набувач може зрештою отримати зиск, або понести збитки. То виявиться на момент укладення договорів, а на час закінчення їхньої дії.

Рентний договір відноситься до аляторних (ризикових), тобто таких, на час виникнення яких невідомо, чи буде вартість надання однієї сторони більшою або меншою того блага, яке передається іншою стороною, адже вчинення

надання зумовлено настанням у майбутньому умови, покликаної остаточно його визначити. Треба зазначити, що алеаторність договірних правовідносин, та їхня специфіка на сучасному етапі розвитку цивілістичної науки потребує формування концепції нормативного закріплення загального поняття, місця в системі цивільно-правових зобов'язань і особливостей ризикового договору, що сформувало б єдиний, підхід до алеаторних договорів та їх особливостей [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У цивілістиці є певні дослідження, пов'язані з питаннями реалізації повноважень, закладених у договорах ренти та довічного утримання, контрагентами. Можемо згадати роботи Є.О. Харитонова, О.С. Яворської, А.Б. Гриняка, М.К. Галяничча, Р.А. Майданика, М.І. Панченко та інших. Скажімо, у літературі досить серйозно обговорюються проблеми передачі майна та отримання відповідної компенсації, припинення дії договору та вирішення спорів, що виникають, у тому числі без звернення до державних органів. Разом з тим, в наукових дослідженнях практично не аналізується питання строків реалізації вказаних повноважень. Між тим, межа між належними діями і зловживанням часто полягає саме у своєчасності, а відтак – і адекватності вчинюваних контрагентами заходів. Маємо констатувати, що темпоральний вплив на правові відносини, що наразі розглядаються, залишаються менш вивченими, ціла низка з них продовжує бути дискусійними. Потребують додаткового аналізу, зокрема, такі напрямки, як класифікація дій як своєчасних, належне визначення правової природи їхньої спрямованості на припинення порушення та відмежування від превентивних заходів охорони права.

Також потребує додаткового аналізу питання про момент передання майна, адже він є визначальним при встановленні належності права власності [2, с. 158], а відтак, і ризиків його випадкового знищення чи пошкодження. Бо особа, що є власником певної речі, несе такі ризики, якщо інше не встановлено угодою сторін чи законом (ст. 323 ЦКУ). У свою чергу, саме передання майна за загальним

правилом (звісно, з урахуванням його диспозитивності) обумовлюється перехід права власності від відчужувача до набувача (ч. 1 ст. 334 ЦКУ). Але в указаних цивільно-правових договорах з даного приводу існують свої особливості. **На дослідження цієї проблематики і спрямована дана праця.**

Виклад основного матеріалу.

Цивільний кодекс не виділяє в окрему категорію договори з передачі майна у власність, розділяючи їх на спеціальні глави 54–57. То і зрозуміло, бо еквівалентне відшкодування вартості майна, що передається, відбувається різними способами. Але все ж усі вказані правочини опосередковують перехід власності, тож тут мають діяти загальні правила, що регулюють цей процес. У статті 663 ЦКУ йдеться про строк належного виконання обов'язку передати товар покупцеві. Продавець зобов'язаний передати останньому товар у строк, встановлений договором купівлі-продажу, а якщо зміст договору не дає змоги визначити цей строк. – відповідно до положень статті 530 кодексу. Це правило повинно застосовуватися і у разі передачі платникові ренти обумовлених угодою речей, а також при передачі нерухомості утримувачу. Вони в обох випадках за договором набувають прав вимоги товару, що можна ототожнити з правами покупця.

Також при невизначеності строку виконання обов'язків за договором купівлі-продажу слід враховувати правило ст. 538 ЦКУ щодо одночасності виконання зустрічних зобов'язань, якщо з договору, закону чи сутності правовідношення не випливає інше. Отже, вчинення першої з дій, що становлять зміст договору тягне настання строку для вчинення зустрічної дії. Наприклад, оплата коштів активізує обов'язок продавця виконати товарне зобов'язання. Істотним є встановлення порядку належної реалізації прав та виконання обов'язків учасників відносин. Тут слід також звернутися до юридичного механізму при купівлі-продажу. Законодавець запровадив спеціальні механізми фіксації моменту виконання обов'язку продавця стосовно передачі майна (ст. 664 ЦКУ). Це правило фактично екстраполює

загальні приписи належного виконання зобов'язання, співвідносячи темпоральні та просторові (ст. 532 ЦКУ) чинники, на конкретні взаємини щодо оплатної передачі товару у власність.

Так, обов'язок продавця передати майно вважається виконаним у момент: а) вручення товару покупцеві, якщо договором встановлений обов'язок доставити його; б) надання товару у розпорядження покупця, коли товар має передаватися останньому за своїм місцезнаходженням (так званий, самовивіз); в) здачі товару перевізникові або організації зв'язку, коли договором передбачено такий спосіб взаємодії контрагентів за договором. Звісно, передача речей за рентою може мати свої особливості, але це охоплюється диспозитивністю коментованого інструментарію. Адже сторони угоди вправі змінити встановлений даною нормою момент передачі товару, тож коментоване правило може розглядатися як диспозитивне, тобто таке, що застосовується лише у випадках, коли учасники відношення не обумовили інший порядок поведінки.

За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Як бачимо, договір ренти має два різновиди – безстроковий та строковий. На перший погляд, безстроковий договір є уособленням так званої вічної ренти. Але, насправді, даний висновок не знаходить достатнього правового обґрунтування. Адже, для «вічності» подібних відносин закон має містити приписи про правонаступництво за укладеним договором, чого, насправді, у главі 56 ЦКУ немає. Відтак, слід погодитися з тими дослідниками, котрі вказують на невизначеність строку дії даного договору, що, звичайно, позначається на правовій регламентації відносин між його учасниками [3, с. 253]. Тож, з огляду на відсутність вказівки про можливе правонаступництво слід вважати безстроковий договір таким, що за темпоральними ознаками схожий на договір довічного утри-

мання. Натомість, строкова рента сплачується її одержувачу упродовж певного періоду часу, який визначається сторонами при укладенні договору. За своїми ознаками строковий договір ренти можна порівняти із договором купівлі-продажу з розстрочкою платежу (ч. 2 ст. 654 ЦК). Якщо рента виплачується протягом певного строку, то неважко порахувати загальну ціну майна, що було передане під її виплату. Позаяк такі властивості не можуть бути притаманними рентним відносинам, в літературі зроблено висновок, що де-факто саме строковий договір ренти має діяти довічно [4, с. 126–127]. Навряд чи можна беззастережно погодитися з такою точкою зору, в усякому разі із змісту чинного українського законодавства, що опосередковує дані взаємини, подібний висновок не впливає.

Рентний договір укладається одержувачем ренти для забезпечення своєї матеріальної сторони. Його економічне становище полягає в тому, що він відмовляється від капіталізації грошових засобів із тим, щоб отримати грошові кошти у вигляді періодичних рентних платежів або натуральних виплат, призначення яких полягає в задоволенні необхідних умов існування [5, с. 144–145]. Періодичність здійснення рентних платежів встановлюється в самій угоді, а, якщо це питання не узгоджено контрагентами, рента сплачується після закінчення кожного календарного кварталу. Прострочення виконання грошового зобов'язання з боку платника ренти тягне його відповідальність у вигляді процентів, які він має додатково сплатити одержувачеві ренти. На жаль, законодавець не визначив правової природи вказаних процентів (то є 3% річних, передбачені у ч. 2 ст. 625 ЦКУ в якості відповідальності за невиконання грошового зобов'язання чи проценти за користування чужими грошима, встановлені у ч. 3 ст. 692 ЦКУ¹), тож мусимо надати своє бачення їхньої правової природи. Позаяк договір ренти у законодавстві традиційно кваліфікований як різно-

¹ Нагадаємо, що наразі з огляду на існуючі правові підходи у нашому цивільному законодавстві та судовій практиці, проценти за невиконання грошового зобов'язання (ст. 625 ЦКУ) та проценти за користування чужими коштами (ст. 536, ч. 3 ст. 692 ЦКУ тощо) є різними сутнісно поняттями.

вид договору з оплатної передачі майна у власність [6, с. 811], вказані проценти мають визначатися в якості санкції за неправомірне використання чужих коштів, як то встановлено у ч. 3 ст.692 ЦКУ.

У залежності від темпоральних координат коментованих договірних взаємин визначаються і окремі повноваження суб'єктів. Так, платник ренти може відмовитися від договору, коли той має безстроковий характер. Закон також містить механізм реалізації вказаного повноваження: якщо сторони не визначили спеціального порядку здійснення відмови, договір ренти вважається припиненим після спливу трьох місяців від дня отримання одержувачем ренти письмової відмови платника безстрокової ренти від договору за умови повного розрахунку між ними. В свою чергу, одержувач безстрокової ренти також вправі розірвати даний договір, якщо платник прострочив її виплату більш як на один рік, або порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти, або визнаний неплатоспроможним чи виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі і в строки, що встановлені договором.

При виконанні умови договору ренти щодо передачі майна платникові останній набуває право власності на це майно. Він же несе і ризик випадкового пошкодження та знищення об'єкту ренти. Втім, як зазначалося, такий правочин в подальшому може бути розірваний з ініціативи як одного, так і іншого контрагента. Яка доля майна у подібному випадку? Для того, щоб з'ясувати це питання, слід дослідити юридичну конструкцію правила, викладеного у ст. 741 ЦКУ. Дана стаття встановлює наслідки розірвання договору ренти у вигляді розрахунків між сторонами, що мають відбутися після припинення відносин. Власне, сторони можуть самі встановити правові наслідки розірвання договору ренти, та, коли вони їх не встановлюють, вступає в дію диспозитивна норма закону: якщо майно було передано у власність платника ренти безоплатно, одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти, а якщо майно було пере-

дано у власність платника ренти за плату, одержувач ренти має право вимагати від платника ренти виплати річної суми ренти та вартості переданого майна. Як слідує з останньої фрази, при розірванні рентного договору одержувач ренти має право на отримання коштів, які йому винен платник ренти у вигляді вартості майна, якщо воно передавалося на оплатній основі. Майно ж при цьому залишається у контрагента.

Ще одним з правовідносин, котрі опосередковують передачу майна у власність, є довічне утримання. Договір довічного утримання є спеціальним проявом темпорального регулювання бажаних взаємодій учасників, коли часові координати його дії закладаються у самій назві угоди. За цим договором 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, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Такий обсяг суб'єктивних прав та обов'язків учасників даних взаємин дає змогу характеризувати договір довічного утримання (догляду) як комплексний: 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 [7, с. 168; 8, с. 347].

Коментований вид цивільно-правових відносин має окремі відмінності від договорів купівлі-продажу та дарування, із якими його, зазвичай, порівнюють, і виходячи з темпоральної оцінки дієвості зустрічних обов'язків відчужувача та набувача. Якщо у договорі купівлі-продажу передання майна у власність є одним з елементів виконання договору і в сукупності з кореспондуючими обов'язками покупця з оплати майна веде до припинення договору шляхом його виконання, то в договорі довічного утримання навпаки, передання майна у власність набувачеві не веде до припинення договору [9, с. 70]. Це тільки початкова стадія формування взаємовідносин сторін. З цього приводу в науковій літературі ведеться жвава дискусія щодо консенсуального чи реального характеру

договору про довічне утримання. З одного боку, передача майна у власність є підставою для виникнення прав та обов'язків сторін, зазначених у договорі. Така оцінка дає можливість стверджувати про реальність угоди, а передання майна віднести у часі до етапу укладення договору [10, с. 444; 11, с. 157; 12, с. 3–4]. З іншого боку, з огляду на те, що за правилом ст. 336 ЦКУ перехід права власності на нерухоме майно відбувається в момент державної реєстрації договору, заслуговує на увагу думка про його консенсуальність [13, с. 14; 8, с. 348]. Отримавши майно у власність, набувач виконує свої обов'язки щодо надання утримання та догляду відчужувачу. Тобто з переданням майна у власність набувачеві ще не досягнута основна мета договору. Вона досягається в часі, впродовж якого відчужувач виконує свої зустрічні зобов'язання [14, с. 59]. Цей договір триваючий, оскільки зберігає силу до моменту смерті відчужувача і вимагає систематичного виконання набувачем своїх обов'язків (надання матеріального забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, необхідної допомоги тощо) [12, с. 4; 15, с. 220].

Власне, даний правочин має схожі ознаки із рентною угодою: набувач, як і платник ренти, стає власником певного майна, та на нього покладаються обов'язки щодо фінансового чи іншого забезпечення відчужувача [16, с. 56; 17, с. 15; 18, с. 242]. Разом з тим, дані відносини мають певну специфіку, обумовлену особливостями суб'єктного складу учасників та характером зустрічних обов'язків з боку набувача. Так, останній мусить надати відчужувачу чи третій особі всі види матеріального забезпечення (ціна договору у вигляді натурального еквіваленту), надати йому житло тощо, еквівалентність вартості переданого майна і витрат на утримання (догляд) не може бути заздалегідь відомою. Матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, повинне отримати грошову оцінку, що підлягає індексації у порядку, встановленому законом.

За рішенням суду договір довічного утримання (догляду) може бути розірваний на вимогу відчужувача або третьої

особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини або на вимогу набувача (ст. 755 ЦКУ). В останньому випадку подібне розірвання договору не обумовлюється жодними порушеннями з боку відчужувача, бо обґрунтовується неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення. Відтак, воно не може кваліфікуватися як вчинення охоронно-правової санкції, передбаченої ч. 1) ст. 611 ЦКУ. Отже, розірвання договору довічного утримання за вимогою набувача є реалізацією належного даній стороні регулятивного повноваження. Прикро, що цей факт не був належним чином оцінений розробниками Цивільного кодексу, які вкотре запровадили позовний судовий механізм здійснення регулятивної правомочності носія у непритаманний йому спосіб. Адже судова реалізація властива лише для охоронних зобов'язань.

На відміну від матеріальних результатів, котрі настають при розірванні договору ренти, розірвання угоди про довічне утримання може потягти як припинення права власності набувача на майно, що було йому свого часу передане відчужувачем, так і залишення власності за набувачем. Приміром, у разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. Якщо ж розірвання договору відбулося у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором.

Висновки. Вище було проаналізовано законодавчі приписи, якими в Україні регулюються питання щодо підстав та строків виникнення зобов'язання стосовно виконання обов'язків учасників договорів ренти і довічного утримання та відповідальності за невиконання ним цього

обов'язку. На підставі проведеного аналізу можемо зробити висновок про певну недосконалість та непослідовність чинного українського законодавства у досліджуваній царині. Зокрема, відсутнє чітке визначення правових наслідків неповернення майна та необхідних критеріїв підставності розірвання угоди за вимогою кожної із сторін. Можливо, законодавець вважав, що зміст існуючих правових актів у даній сфері є достатньо прозорим, але практика їхнього застосування цього не підтверджує. Тож, важливим могла би стати відповідна судова практика, але вона в достатній мірі наразі не напрацьована.

Список використаної літератури:

1. Губарев С.В. Алеаторні договори на сучасному етапі в цивільному праві// Юридична наука і практика: виклики часу: Матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції. Т II, м. Київ, Національний авіаційний університет. 12 березня 2015 р. URL: <http://er.nau.edu.ua:8080/xmlui/browse?type=author&value>
2. Зобов'язальне право Теорія і практика: Навчальний посібник / За ред.. О.В.Дзери. К.: Юрінком Інтер, 1998. 912 с.
3. Морандьер Л.Ж. Гражданское право Франции. М.: «Иностранная литература», 1958. Т. 1. 541 с.
4. Апанасюк М.П. Види договору ренти. Інформація і право. 2014. № 1(10). С. 123–130.
5. Панченко М.І. Договір ренти у цивільному праві України. Право і безпека. 2006. № 5. С.144-147.
6. Пляниоль М. Курс Французского гражданского права. Петрокрывь: Тип. С. Панского, 1911. Вып. 5. Ч. 2. 847 с.
7. Нестерова І.В. Договір довічного утримання (догляду) за цивільним законодавством України. Держава та регіони. Серія: Право. 2005. № 2. С. 158–169.
8. Майданик Р.А. Аномалії в цивільному праві України. К.: Юстиніан, 2007. 912 с.
9. Космін Ю. Договір довічного утримання. Право України. 2000. № 2. С. 69–71.
10. Харитонов Е.О., Саниахметова Н.А. Гражданское право: учеб. пособие. Киев: А. С. К., 2001. 829 с.
11. Цивільне право України: підручник: у 2-х кн. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 1999. Кн. 2. 320 с.
12. Яворська О.С. Договір довічного утримання: проблеми теорії та практики застосування. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. 2009. №3. С. 2–12.
13. Гриняк А.Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: К., 2007. 20 с.
14. Лаптош М.В., Куртакова А.О. Договір довічного утримання: питання теорії. Трипільська цивілізація. 2012. № 8(11). С. 58-62.
15. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар. У 2-х ч.. / За заг. ред. Я.М.Шевченко. К.: Ін Юре, 2004. Ч. 2. 896 с.
16. Халецкая Т.М. Место договора ренты в системе обязательственного права. Право Беларуси. 2004. № 40. С. 56–59.
17. Скаржинський М.В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 К., 2006. 21 с.
18. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. Посібник. К.: Юрінком Інтер, 2007. 528 с.

Guivan P. Temporary regulation of special obligations regarding the transfer of property into ownership

The article is devoted to the study of the topical issue of the legal mechanisms of regulation of special relations regarding the transfer of property into ownership under contracts of annuity and lifetime maintenance. In the work, special attention is paid to the time measurements of the corresponding instrumentation. The thesis is argued that in a certain part the commented relations should be regulated by the mechanism inherent in the classic sale. We are talking about those aspects related to the transfer of property and the order of its acceptance, as well as the normalization of risks associated with the transfer of ownership. This also applies to the terms of delivery of the item to the buyer. The rule of Art. 530 of the Civil Code of Ukraine should also be applied in the case of the transfer of rent-paying items stipulated by the agreement, as well as in the case of transfer of real estate to the holder. In both cases, they acquire the right to claim the goods under the contract, which can be equated with acquiring the status of a buyer. In the work, other sides of the relationship are also studied in detail in the execution of an annuity

contract and life support. In particular, in terms of time, two types of annuity contracts are analyzed - open-ended and fixed-term. The position is proved that the first of them also has its own time coordinates, but they are indefinite, that is, the agreement can be terminated at the request of the authorized person. And, since each of the counterparties has the right to demand the termination of the contract if there are grounds provided for by law, its term depends on the circumstances and the will of the counterparties. The delay in the fulfillment of the monetary obligation by the payer of the annuity entails his responsibility in the form of interest, which he must additionally pay to the recipient of the annuity. Unfortunately, the legislator did not define the legal nature of the specified percentages, so the author provides his suggestions for achieving legal certainty. The article also examines the temporary regulators of the fulfillment of obligations under the lifetime maintenance contract. It is emphasized that this contract has an ongoing nature. After taking possession of the property, the acquirer fulfills his obligations to provide maintenance and care to the alienator. That is, with the transfer of ownership of the property to the buyer, the main purpose of the contract has not yet been achieved. It is achieved during the time during which the alienator fulfills his counter-obligations.

Key words: *term of contract, compensation, right of claim, certainty.*