



ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

О. С. Яворська,
доктор юридичних наук,
професор кафедри цивільного права і процесу
Львівського національного університету
імені Івана Франка

УДК 347.133.74

ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ З ПЕРЕДАННЯ МАЙНА У ВЛАСНІСТЬ

*Аналізуються законодавчі та договірні види (способи)
забезпечення виконання зобов'язань з договорів купівлі-продажу,
ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору.
Запропоновано низку змін та доповнень до чинного законодавства
у цій частині.*

Ключові слова: рента, довічне утримання (догляд), спадковий договір, неустойка, заборона відчуження.

Проблема забезпечення виконання зобов'язань, у тому числі з передання майна у власність, зберігає свою актуальність з огляду на ту обставину, що ефективно законодавче регулювання у поєднанні з договірною свободою здатне забезпечити надійний захист інтересів сторін договірного правовідношення, адже встановлення видів забезпечення виконання будь-якого зобов'язання створює підвищені гарантії захисту для кредитора. Цій проблематиці присвячені наукові дослідження Р. Майданика, З. Ромовської, М. Апанасюк, В. Васильченко, О. Великороди, Н. Шама та інших. На підставі аналізу наукових позицій, чинного законодавства автор висловлює власні міркування з окреслених питань.

Мета дослідження — з'ясувати особливості забезпечення виконання договірних зобов'язань з договорів ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору, виявити їх специфіку через призму специфіки зобов'язальних відносин, запропонувати шляхи вирішення існуючих проблем у цьому сегменті договірного права.

Виконання будь-яких договірних зобов'язань часто супроводжується встановленням допоміжних (додаткових) зобов'язань, які мають на меті створити підвищені гарантії виконання для кредитора, спрямовані на запобігання або зменшення негативних наслідків, що можуть настати у разі порушення зобов'язання, стимулюють боржника до точного і неухильного виконання своїх зобов'язань. У науковій літературі підкреслюється особливий характер



забезпечувального зобов'язання, що полягає у його додатковому (акцесорному) характері. Для забезпечення виконання договірних зобов'язань з передання майна у власність можуть застосовуватися різні види забезпечень, передбачених нормами гл. 49 Цивільного кодексу України (ЦК України) [1]. Законодавчо встановлені види забезпечення можуть доповнюватися договірними видами, встановленими на розсуд сторін. Окремі види забезпечення виконання, такі як завдаток, неустойка, порука, гарантія, широко використовуються у договірних зобов'язаннях з передання майна у власність. Інші, наприклад, застава, притримання, є менш ефективними чи нераціональними для забезпечення виконання цих зобов'язань. У цивілістичній літературі як види забезпечення виконання зобов'язань наводяться такі, що прямо не належать до видів забезпечення (непоіменовані види забезпечення виконання) [2]. До їх числа, наприклад, належать резервування права власності (ч. 1 ст. 697 ЦК України), умова про нарахування відсотків на суму попередньої оплати з дня отримання цієї суми від покупця до фактичного передання товару покупцеві (ч. 3 ст. 693 ЦК України) [3, с. 482].

Резервування права власності встановлюється договором і може мати певний стимулюючий вплив на боржника. Проте розглядати його як вид забезпечення виконання зобов'язання покупцем немає достатніх підстав, адже сутність забезпечення виконання — у виникненні додаткового забезпечувального правовідношення, яке доповнює основне правовідношення. Встановлення в договорі умови про так зване резервування права власності не породжує жодного додаткового обов'язку для боржника, який міг би розцінюватися саме як додатковий до основного щодо оплати товару. Аналогічні міркування можуть бути висловлені і щодо можливості нарахування відсотків на суму передоплати. Зрештою, неправильно видається розглядати будь-які засоби стимулювання сторін до належного виконання зобов'язання як види забезпечення його виконання. У цивілістичній літературі свого часу була висловлена пропозиція про віднесення до видів забезпечення виконання зобов'язань засобів відповідальності загалом [4, с. 61]. Однак вона не лише не знайшла підтримки, а й була піддана справедливій критиці. Поняття “види забезпечення виконання зобов'язання” має конкретний правовий зміст, який не може трактуватися настільки широко, що під такими треба розуміти будь-які способи впливу на поведінку сторін зобов'язання для його належного виконання.

У договорі купівлі-продажу неустойка (як вид забезпечення виконання зобов'язання і як засіб цивільної відповідальності) має договірний характер. Стягнення законної неустойки передбачено у разі невиконання чи неналежного виконання договорів поставки, контрактації сільськогосподарської продукції, постачання енергетичними ресурсами через приєднану мережу. У сфері роздрібної купівлі-продажу Закон України “Про захист прав споживачів” [5] передбачає випадки стягнення неустойки на користь споживача (п. 5 ст. 8, п. 5 ст. 10, п. 6 ст. 11 Закону). Оскільки договір роздрібної купівлі-продажу укладається за приєднанням до пропонованих умов, для підсилення гарантій захисту прав сторони, що приєднується до договору, доцільно законодавчо закріпити право такої сторони на стягнення неустойки в усіх випадках невиконання чи неналежного виконання договору стороною, яка пропонує умови до укладення.

Спеціальні види забезпечення виплати ренти встановлені нормами ст. 735 ЦК України. Це, зокрема:

- 1) право застави одержувача ренти на нерухоме майно, що передається під виплату ренти (ч. 1 ст. 735 ЦК України);
- 2) неможливість відчуження майна, переданого під виплату ренти без згоди одержувача ренти (ч. 2 ст. 735 ЦК України).

Застава як вид забезпечення виконання застосовується у разі передання під виплату ренти нерухомого майна. Тобто у разі невиконання чи неналежного виконання платником ренти своїх зобов'язань за договором одержувач ренти на



підставі права застави матиме переважне право на задоволення своїх вимог перед іншими кредиторами платника. Оскільки йдеться про нерухоме майно, то до відносин сторін будуть застосовані норми Закону України “Про іпотеку” [6]. Чи ефективним є такий вид забезпечення виконання зобов'язань за договором ренти, адже здійснення права застави передбачає публічну реалізацію предмета застави та задоволення своїх вимог з його вартості? Простіше не вдаватися до такого складного способу забезпечення своїх вимог, а вимагати розірвання договору з усіма правовими наслідками. Якщо ж розглядати право застави (іпотеки) в плані, що одержувач ренти має право контролю за використанням предмета застави, без його згоди предмет іпотеки не може бути відчуженим, то у ч. 2 ст. 735 ЦК України і так зазначено, що платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти. Сенс встановлення права застави полягає у можливості здійснення контролю з боку заставодержателя (іпотекодержателя) — одержувача ренти — за станом нерухомого майна. Однак і такий контроль не має для нього істотного значення, адже його інтерес не пов'язаний з майном, що передане під виплату ренти, а з самою виплатою рентних платежів. Встановлення права застави одержувача ренти може бути пояснене тією обставиною, що такі обтяження права власності підлягають державній реєстрації згідно із Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [7]. Факт реєстрації обтяження є додатковою гарантією до законодавчо встановленої заборони на відчуження предмета ренти без згоди одержувача.

При переданні під виплату ренти рухомого майна сторони вправі на власний розсуд обирати вид забезпечення виконання зобов'язання. Діє загальна заборона для платника ренти на відчуження майна без згоди одержувача ренти. У Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (п. 9.4) (Порядок) [8] це законодавче положення повністю відтворене з таким уточненням: без письмової згоди одержувача ренти. У цьому випадку в тексті договору відчуження майна, яке передане під виплату ренти, окрім істотних умов договору відчуження, обов'язково зазначається про перехід обов'язків платника ренти до нового набувача, а також інші істотні умови договору ренти. Вважаємо, що більш доцільно було б встановити для платника ренти заборону на відчуження майна, передання його в заставу на весь строк дії договору ренти без згоди одержувача ренти. Нотаріус при посвідченні такого договору повинен би накладати заборону відчуження майна, заборону на передання його у заставу. Якщо ж одержувач ренти виявить згоду на відчуження майна платником, передання такого майна в заставу, то нотаріус на підставі письмової згоди одержувача знімає таку заборону.

У договорі може бути встановлений обов'язок платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором (ч. 3 ст. 735 ЦК України). Страхування ризику невиконання зобов'язань за договором ренти має виключно договірний характер і здійснюється лише тоді, коли сторони в договорі передбачили такий вид забезпечення його виконання.

Враховуючи специфіку договірних відносин з договору довічного утримання (догляду), які мають ризиковий та особливо довірчий характер, законодавець встановлює певні обмеження щодо здійснення права власності набувачем. Їх встановлення спрямоване на забезпечення виконання договору. Відповідно до ч. 1 ст. 754 ЦК України набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі інших правочинів. При посвідченні договору довічного утримання (догляду) накладається заборона відчуження майна у встановленому порядку, про що робиться напис на всіх примірниках договору (п. 7.5 Порядку). Але передання майна у заставу не є способом його відчуження, оскільки застава не веде до зміни власника. Тому заборона повинна поширюватися не лише на



випадки відчуження майна, а й на передання його в заставу. Відповідно варто уточнити редакцію п. 7.5 Порядку вчинення нотаріальних дій у цій частині.

У ч. 2 ст. 754 ЦК України встановлена заборона протягом життя відчужувача на звернення стягнення на майно, передане за договором довічного утримання (догляду) за боргами набувача. Таке правило встановлено в інтересах відчужувача майна, оскільки при розірванні договору у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач згідно з нормою ст. 756 ЦК України набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. Тому важливо, щоб таке майно зберігалось в натурі впродовж усього строку дії договору.

У контексті аналізу особливостей видів забезпечення виконання зобов'язань набувача за цим договором можливим є врахування тих підходів, що стосуються договору ренти, зокрема можливість встановлення неустойки на випадок невиконання чи неналежного виконання набувачем своїх обов'язків за договором. Як свідчить практика укладення таких договорів, а також судова практика вирішення спорів з них, сторони зазвичай не вдаються до конкретизації понять “догляд”, “утримання”, а обмежуються загальними вказівками в договорі про те, що набувач зобов'язується сплачувати відчужувачу періодичні платежі та надавати періодичне натуральне утримання (продукти харчування, ліки, оплата комунальних послуг тощо). У тих же випадках, коли набувачами за договором є юридичні особи, у договорі зазначається тільки грошова сума, яка підлягає періодичній виплаті на користь відчужувача, оскільки юридична особа не здатна здійснювати догляд за відчужувачем. У п. 7.6 Порядку зазначено, що у тексті договору довічного утримання (догляду) обов'язково зазначається, що набувач майна зобов'язаний надавати відчужувачеві довічно матеріальне забезпечення, а також усі види догляду (опікування) з їх конкретизацією або без цього, та визначається грошова оцінка матеріального забезпечення відчужувача, яка встановлюється за згодою сторін. А тому встановлення права на стягнення неустойки в разі прострочення виконання обов'язку щодо надання грошового утримання, догляду в інших формах сприятиме стабільності відносин сторін та надійному захисту інтересів більш слабкої сторони договору, якою є відчужувач. Власне, тут можливим є встановлення неустойки у відсотках чи в частковому виразі від суми періодичного утримання, обсяг якого встановлюється у договорі. У тих же випадках, коли договором визначено надання догляду шляхом виплати періодичних грошових платежів, можливо встановити права відчужувача на стягнення відсотків за прострочення виплати аналогічно до ст. 756 ЦК України, адже має місце грошове зобов'язання, яке виникло з договору і повинно виконуватися набувачем на користь відчужувача. Тому доцільними були б відповідні доповнення до ч. 3 ст. 734 ЦК України: “... за прострочення у наданні утримання в обсягах і в порядку, встановлених договором, набувач сплачує відчужувачу неустойку. Розмір та порядок сплати неустойки визначається договором”.

Забезпечення виконання спадкового договору передбачене нормами ст. 1307 ЦК України. Це, насамперед, накладення заборони відчуження майна, визначеного у спадковому договорі. Зазначена норма спрямована на захист набувача за договором, оскільки право власності на майно, що є предметом спадкового договору, залишається за відчужувачем, а набувач зобов'язується виконувати розпорядження відчужувача як за його життя, так і після смерті. Нотаріус при посвідченні договору робить відповідний напис на всіх примірниках договору (п. 8.7 Порядку). Заборону відчуження нотаріус знімає у разі смерті відчужувача на підставі свідоцтва органу реєстрації актів цивільного стану про смерть. У юридичній літературі висловлена думка про те, що накладення заборони щодо відчуження майна, визначеного у спадковому договорі, є наслідком такого договору. Незважаючи на договірний характер виникнення такої заборони, її важко віднести до певного виду забезпечення виконання зобов'язання, оскільки у відчужувача за спадковим договором не виникає



зобов'язань. Так само цю заборону неможливо віднести і до забезпечення виконання набувачем [9, с. 1075]. Погоджуючись з наведеними аргументами, слід уточнити, що встановлення заборони відчуження не є договірним. Це імперативний припис закону. Доцільність його встановлення зумовлена потребами захисту інтересів набувача за договором, оскільки, уклавши договір, набувач починає виконання своїх зобов'язань за ним, не маючи ще жодного реального еквівалента, а лише можливість набути право власності після смерті відчужувача. Для підсилення цієї можливості та гарантування її настання у випадку смерті відчужувача і встановлюється законодавча заборона відчуження майна, що є предметом спадкового договору.

У практичному аспекті заборона відчуження майна спрацьовує лише щодо нерухомого майна, оскільки правочини з таким майном посвідчуються нотаріально. А отже, не може бути вчинено жодного правочину з нерухомим майном, щодо якого існує заборона відчуження. Складнішим є вирішення питання щодо відчуження рухомого майна, адже, незважаючи на існування заборони відчуження, недобросовісний відчужувач за договором може все ж відчужити таке майно третім особам. На думку З. В. Ромовської, відчуження майна, зазначеного у спадковому договорі, незважаючи на накладену заборону, означає односторонню відмову відчужувача від договору. У цьому разі інша сторона має право вимагати відшкодування всіх витрат, які вона понесла на виконання розпоряджень відчужувача та моральної шкоди [10, с. 967]. Однак за загальним правилом, одностороння відмова від виконання зобов'язання не допускається. У ст. 615 ЦК України передбачено, що одностороння відмова допустима в разі порушення зобов'язання другою стороною, якщо інше не встановлено законом або договором. Тому кваліфікувати дії відчужувача, який усупереч накладеній забороні все ж відчужує майно, як його односторонню відмову від договору неправильно. Для такого висновку необхідно є пряма законодавча вказівка, як це має місце, наприклад, у договорі дарування (ст. 724 ЦК України). Проте закріплення такої норми, на підставі якої відчужувач мав би право відмовитися від передання майна набувачеві, аналогічно до того, як дарувальник у договорі дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, порушує баланс, рівновагу сторін спадкового договору, підвищує ризики набувача, адже обдарований не несе жодних витрат за договором дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому, тому одностороння відмова дарувальника не породжує серйозних негативних наслідків майнового характеру в обдарованого. Натомість набувач за спадковим договором міг понести на виконання розпоряджень відчужувача певні витрати, а також, чи стане набувач за спадковим договором виконувати розпорядження відчужувача, знаючи, що останній може відмовитися від договору у будь-який час? Тому законодавче встановлення права відчужувача на односторонню відмову від спадкового договору є недоцільним. Доцільніше було б доповнити ч. 1 ст. 1307 ЦК України нормою такого змісту: "Договір, спрямований на відчуження майна, визначеного у спадковому договорі, є нікчемним". Це посилило б гарантії інтересів набувача, а особливо у тих випадках, коли йдеться про відчуження рухомого майна.

Отже, за відчужувачем залишається право володіння, користування цим майном, але він позбавлений можливості розпорядитися ним у будь-який спосіб (продати, подарувати). Такий спосіб забезпечення виконання спадкового договору встановлений законодавцем з метою охорони інтересів набувача. Проте зазначена норма потребує певного уточнення. Наприклад, передання майна, що є предметом спадкового договору, у заставу, під забезпечення виконання будь-якого зобов'язання відчужувача, не веде до зміни права власності. Відчужувач як і заставадавець продовжує залишатися власником майна при його заставі. Але передання предмета спадкового договору в заставу створює певну загрозу інтересів набувача за спадковим договором. Принаймні він перестає бути впевненим, що це майно не стане об'єктом стягнення у випадку невиконання відчужувачем — заставадавцем — зобов'язання,



забезпеченого заставою. Тому ч. 1 ст. 1307 ЦК України потребує уточнення: “Відчужувач не має права на час дії спадкового договору продавати, дарувати, міняти майно, укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину”.

Майно, що є предметом спадкового договору, не може бути предметом заповіту (ч. 2 ст. 1307 ЦК України), оскільки правовий режим такого майна визначений уже у спадковому договорі. Право власності відчужувача на весь період дії договору має обмежений характер згідно з прямою вказівкою закону. Такі обмеження відчужувач обирає свідомо, укладаючи спадковий договір з власної волі та вільно обираючи контрагента за договором.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
2. Комиссарова, Е. Г. Непоименованные способы обеспечения обязательств в гражданском праве [Текст] / Е. Г. Комиссарова, Д. А. Торкин. — М. : Аспект Пресс, 2008. — 144 с.
3. Брагинский, М. И. Договорное право [Текст] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 1999. — Кн. 1: Общие положения. — 842 с.
4. Ойгензихт, В. А. Нетипичные договорные отношения в гражданском праве [Текст] : [учеб. пособ.] / В. А. Ойгензихт. — Душанбе : Дошин, 1984. — 128 с.
5. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-ХП, у ред. Закону від 01.12.2005 р. № 3161-IV [Текст] // ВВР. — 2006. — № 7. — Ст. 84.
6. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 11.02.2010 р. № 1952-IV [Текст] // ОВУ. — 2010. — № 19. — Ст. 623.
8. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: затв. наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
9. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] : [у 2 т.] / [за відп. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця]. — К. : Юрінком Інтер, 2005-2005. — Т. II. — 2005. — 1008 с.
10. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України [Текст] / [за ред. В. М. Коссака]. — К. : Істина, 2004. — 976 с.

Надійшла до редакції 01.03.2013

Яворская А. С. Обеспечение исполнения отдельных видов договорных обязательств о передаче имущества в собственность

Анализируются законодательные и договорные виды (способы) обеспечения исполнения обязательств из договоров купли-продажи, ренты, пожизненного содержания, наследственного договора. Предложено ряд изменений и дополнений к действующему законодательству в этой части.

Ключевые слова: *рента, пожизненное содержание (уход), наследственный договор, неустойка, запрет отчуждения.*

Yavorska, O. S. Guarantee of Discharge of Separate Kinds of Estate Contract's Obligations

The author analyses legal and contract means of guarantee of obligations' discharge arising from purchase and sale contract, rent contract, life maintenance contract and contract of inheritance. There were suggested certain amendments to legislation in force regulating the above-mentioned relations.

Keywords: *rent, life maintenance, contract of inheritance, forfeit, restraint on alienation.*

