

УДК 347.464.8

Ірина Микита,

молодший науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва  
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

## ЮРИДИЧНА ОСОБА ЯК СТОРОНА ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

*Статтю присвячено проблемам виконання договорів довічного утримання за участю юридичних осіб. Висвітлюються особливості участі таких юридичних осіб у даних договірних відносинах. Висловлюються пропозиції щодо удосконалення правового регулювання зазначених відносин за участі юридичних осіб з урахуванням зарубіжного досвіду.*

**Ключові слова:** юридична особа, договір довічного утримання, принцип свободи договору.

Аналіз наукових досліджень та вітчизняного законодавства щодо укладання договорів довічного утримання (догляду) з юридичними особами дає можливість зробити висновок, що у сучасній цивілістичній науці не здійснювалися дослідження особливостей участі юридичних осіб у цих договірних відносинах. Названа проблема потребує детального вивчення і, як результат, вироблення оптимального правового регулювання, адже самотні літні громадяни необізнані у юридичних конструкціях, тому час від часу потрапляють у руки аферистів, що не виконують своїх зобов'язань та позбавляють їх житла та засобів існування.

Договір довічного утримання був предметом наукових пошуків багатьох вчених-цивілістів. Так, у своїх дослідженнях М. Й. Бару виділяв такі різновиди договору довічного утримання: 1) договір приймацтва, який полягав у тому, що сільськогосподарські двори, у яких залишались непрацездатні члени, укладали зі сторонніми особами, відповідні договори, згідно з якими члени двору передавали останнім садибу і все майно, а сторонні особи зобов'язувались утримувати їх до смерті; 2) встановлення патронату у договірній формі над дитиною-сиротою або ж вихованцем дитячого будинку до досягнення ними повноліття; 3) власне договір довічного утримання у сучасному розумінні [1].

Інші вчені розглядали окремі аспекти цих договірних відносин, зокрема: загальні положення про договір довічного утримання, розмежування його з іншими договорами (І. О. Дзера, І. Й. Пучковська, В. П. Маслов); особливості умов та

елементів (Г. Н. Амфітеатров, О. С. Йоффе) [2]; забезпечення виконання договору та відповідальність за порушення його умов (О. М. Великорода) [4]; проблеми теорії та практики застосування договору довічного утримання (О. С. Яворська).

Поняття договору довічного утримання міститься у ст. 744 ЦК України: 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 віджувача утриманням та (або) доглядом довічно. Також ЦК України містить певні правові положення про сторін у договорі довічного утримання (догляду), а саме у ч. 2 ст. 746 визначено, що набувачем може бути юридична особа.

Ведучи мову про суб'єктний склад даного договору О. С. Яворська висловила думку, що у порівнянні з ЦК УРСР 1963 р., який не містив згадок про суб'єктний склад сторін договору довічного утримання, його було достатньо розширено [4]. І. Й. Пучковська наголошує на тому, що участь юридичної особи як набувача у договорі довічного утримання є новелою ЦК України і якщо інше не встановлено законом, то такими особами можуть бути і ті, які здійснюють підприємницьку діяльність [5].

На нашу думку, з ЦК України має бути виключено таке положення, адже саме юридичні особи можуть стати осередком проблем для літніх осіб. В Україні немає, на відміну від зарубіжної практи-

ки, державного органу, який би сприяв укладенню договорів довічного утримання (догляду). На нашу думку, органам опіки та піклування було б доцільно звернути увагу на проблеми виконання договорів довічного утримання. Вважаємо за необхідне створення вищезгаданого органу в системі органів опіки та піклування, адже саме на ці органи покладені державою функції з державної турботи про осіб, які потребують допомоги. Такий орган укладав би договори довічного утримання від імені держави Україна та виплачував кошти літнім громадянам і забезпечував догляд за ними або ж здійснював контроль за укладенням та виконанням договорів довічного утримання за участі юридичних осіб.

На сьогодні вплив публічних органів на укладення і виконання договорів за участю дієздатних осіб неможливий. Однак, якщо звернутись до нереалізованого проекту Закону України «Про невідприємницькі організації» від 14.05.2002 р., то п. 2 ст. 5 передбачає можливість втручання органів державної влади та місцевого самоврядування, їх посадових осіб у діяльність невідприємницьких організацій. Крім того, п. 3 ст. 5 вищезгаданого Проекту визначає, що держава надає невідприємницьким організаціям допомогу в реалізації її статутних завдань, сприяє їх активній участі у виробленні і здійсненні державної політики, підготовці законопроектів та проектів інших нормативних актів, надає на конкурсній основі замовлення або залучає до виконання загальнодержавних програм в окремих сферах суспільного життя.

Також даний законопроект у п. 1 ст. 7 містить визначення суспільно корисної організації, яка створена і провадить свою діяльність виключно з метою охорони здоров'я, навколишнього середовища, прав людини, надання соціальних послуг та підтримки соціально вразливих груп, допомоги у забезпеченні продовольчими продуктами, підтримки науки, некомерційних засобів масової інформації та комунікації, аматорських видів спорту, мистецтва, культури, релігії, освіти, попередження та ліквідації наслідків стихійного лиха та інших катастроф, полегшення виконання державних функцій, а також підтримки важливих державних та місцевих соціальних програм. Тобто основи для створення організацій, які б сприяли укладенню пуб-

лічних договорів довічного утримання від імені держави в особі її державних органів та органів місцевого самоврядування є, але, на жаль, не враховуються законодавцем.

Звернемось до досвіду Російської Федерації. ЦК РФ визначає договір утримання із забезпеченням як договір, за яким отримувач ренти — громадянин, якому належить жилий будинок, квартира, земельна ділянка чи інша нерухомість, передає їх у власність платнику ренти, який зобов'язується здійснювати довічне утримання із забезпеченням громадянина та (або) вказаної ним третьої особи (осіб). Відповідно до ст. 601 ГК РФ можна зробити висновок, що вона не містить обмежень щодо платників ренти, якими можуть бути як фізичні особи, так і юридичні особи (підприємницькі та невідприємницькі організації). Діяльність юридичних осіб, які здійснюють недержавне пенсійне забезпечення та надають послуги з укладення договору утримання із забезпеченням, підлягає ліцензуванню. Ліцензування даної діяльності спрямована на те, щоб фізичні особи укладали договори з юридичними особами, які здатні виконати свої зобов'язання за договором. Необхідно зауважити, що Законом України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» серед переліку видів господарської діяльності, що підлягають ліцензуванню, немає діяльності, яка пов'язана з наданням соціальних послуг людям похилого віку.

Продовжуючи думку про існування публічного елемента в договірних відносинах, необхідно зауважити, що за ініціативою уряду Москви у структурі Комітету соціального захисту населення Москви було створено службу «Московська соціальна гарантія», яка перетворена на Державне унітарне підприємство м. Москви «Московська соціальна гарантія», діяльність якого регулюється розпорядженням мера Москви від 19.01.1998 р. № 40-РМ про вдосконалення діяльності щодо соціальної підтримки і захисту одиноких пенсіонерів, що добровільно передали житло у власність м. Москви і постановою Уряду Москви від 02.10.2007 р. № 854-ІІІ про забезпечення житловим приміщеннями в м. Москві дітей-сиріт і дітей, які залишились без батьківського піклування, осіб з їх числа. Одним із видів діяльності

вищезгаданого підприємства є укладення та супровід договорів довічного утримання із забезпеченням літніх громадян.

Особливістю укладання договорів довічного утримання за участю названої юридичної особи є те, що існує перелік осіб, з якими можуть укладатися договори: пенсіонери 1 групи інвалідності з 55 років, пенсіонери 2 групи інвалідності з 60 років, без групи інвалідності з 65 років. Таким чином, умовою укладення договору з літнім громадянином є його право власності на житло, яке не має бути продане, закладене, предметом спору і знаходитись під арештом. Крім того, інші особи не повинні бути прописані на житловій площі пенсіонера. У випадку якщо квартиру не було приватизовано, організація здійснює допомогу з приватизацією. Таким чином, діяльність організації спрямована на визначену групу соціально вразливого населення, цим самим держава реалізує публічну функцію соціального захисту.

Перед укладанням договору організація знайомить зі своїми правовстановлюючими документами, з формою договору, веде бесіди про соціально-побутові, патронажні служби, надає для ознайомлення договір ренти квартири. Особа, яка вирішила укласти договір, повинна написати заяву і пред'явити пакет документів, до якого входять: паспорт, особиста заява, пенсійне посвідчення. Проект договору розробляється нотаріусом і посвідчується ним у присутності пенсіонера та представника Державного унітарного підприємства м. Москви «Московська соціальна гарантія» [6]. Досвід Російської Федерації може слугувати яскравим прикладом для України, як спокій уникнення махінацій з житлом самотніх літніх людей та удосконалити соціальний захист таких громадян. Звичайно, ми не можемо впевнено стверджувати, що цей механізм захисту є ідеальним, але він демонструє прагнення держави допомогти своїм громадянам та наявність хоч якогось мінімального правового регулювання даного питання.

Досить часто літні люди плутають договори довічного утримання з заповітами, або юридичні особи, які укладають договори з такими громадянами, користуються їхнім незнанням і укладають звичайні договори купівлі-продажу. Такі правочини у цивільному праві визнаються правочинами з дефектами волі,

що входять до системи недійсних правочинів. Дане питання досліджувалось неодноразово О. І. Длугош, яка окремо виділяє правочини у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою стороною. У правочинах, вчинених через представника, особа не виражає власну волю, а повинна донести до контрагента волю принципала (особи, яку представляють). Внаслідок зловмисної домовленості воля принципала підмінюється волею представника, що виступає основою для визнання цього правочину недійсним [7]. Тому можна зробити висновок, що значна частина вчинених правочинів, які стосуються довічного утримання з літніми самотніми особами, містить дефекти волі, оскільки такі громадяни можуть навіть не розуміти правову природу договірних відносин.

Так, в Україні тривалий час здійснює свою діяльність компанія, метою діяльності якої є інвестиції в нерухомість шляхом заключення договорів довічного утримання з пенсіонерами. На нашу думку, вказана організація вводить в оману щодо своєї нормативно-ділової репутації шляхом підкреслення контрольованості адміністрацією міста, прокуратурою, Міністерством внутрішніх справ, Міністерством юстиції та Комітетом соціальної політики при Верховній Раді. І при такій кількості контролюючих органів дана організація при оформленні договорів довічного утримання керується і посилається лише на ЦК України. У діяльності цієї юридичної особи перше, що насторожує, що їх договори довічного утримання передбачають можливість укладення таких договорів одиницями пенсіонерами, які не мають родичів, котрі б їх утримували і могли в майбутньому після їхньої смерті отримати їхню квартиру чи іншу нерухомість.

Вважаємо, що така практика обмежує у праві укладати дані договори одиноких пенсіонерів, які мають родичів, але в силу певних життєвих обставин останні не можуть здійснювати догляд за ними. Крім того, у основних положеннях про договір довічного утримання юридична особа зазначає, що її діяльність полягає у наданні послуг укладення договорів ренти, що суперечить тим даним, які подаються на веб-ресурсі. З цього випливає, що насправді з пенсіонерами укла-

даються не договори довічного утримання, а договори ренти, за якими одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачу ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі (ст. 431 ЦК України).

Слід зауважити, що договір ренти має певні особливості передання майна під виплату ренти. Так, на відміну від договору довічного утримання, одержувач ренти може передати майно у власність платника ренти за плату або ж безоплатно. Оплатна форма полягає у тому, що до таких відносин сторін будуть застосовуватись загальні положення про купівлю та продаж, а зміст безоплатної форми у тому, що застосовується положення про договір дарування, якщо не суперечить суті договору ренти. Тому виникає питання, який все ж таки договір укладає компанія з пенсіонерами, особливо вважаючи на те, що юридична особа може розпорядитись квартирою за життя пенсіонера.

Республіка Білорусь пішла іншим шляхом — при кожному міському виконавчому комітеті створено Комітет з праці, зайнятості та соціального захисту населення, який надає різний спектр послуг та консультацій громадянам, які цього потребують, та регулює діяльність будинків-інтернатів для літніх людей. Директор такого будинку призначається та звільняється з посади також Комітетом з праці, зайнятості та соціального захисту населення, перевага надається особам, які мають медичну, педагогічну, економічну, юридичну освіту та досвід адміністративно-господарської діяльності. Літнім людям дається вибір, як держава може забезпечити їхню старість. Перший варіант полягає у тому, що пенсіонер укладає договір довічного утримання з державним органом (у даному випадку з міським виконавчим комітетом), соціальний робітник відвідує таку особу 5 разів на тиждень, також отримуються додаткові виплати з місцевого бюджету та рентні виплати. Другий варіант — літній громадянин укладає договір довічного утримання і переїжджає до будинку-інтернату для престарілих, у свою чергу, держава здає в оренду житло і гроші йдуть до державного бюджету, а після смерті громадянина,

який перебуває на такому утриманні, житло передається у муніципальну власність [8].

Р. Ю. Ханік-Посполітак зазначає, що історично свобода договорів, як особливий вираз волі індивіда, пов'язана з так званою «теорією автономії волі». Ця теорія стосується визнання та виконання договірних зобов'язань і базується на припущенні, за яким сторони договору самі «добровільно хотіли зв'язати себе зобов'язаннями». Цей принцип можна охарактеризувати трьома аспектами: 1) свобода вибору партнера за договором; 2) свобода погодитись або відмовитись від укладення договору; 3) свобода визначити його зміст [9]. У Європейському Союзі та Російській Федерації вже досить тривалий час вченими-цивілістами порушується питання обмеження принципу свободи договору в силу тих чи інших правових ситуацій, що виникають у договірному праві [10]. Тому у контексті порушеної нами тематики принцип свободи договору для самотніх літніх людей може бути обмежений за такими двома критеріями: 1) свобода суб'єктів на свій розсуд укладати договір; 2) об'єктом договору може бути будь-який предмет або дія [11]. Перший критерій для таких громадян полягає у тому, що можна буде передбачити, з яким колом суб'єктів та з яких питань самотнім літнім громадянам буде надана можливість укладати договори, щодо другого — обмеження намагання отримати вигоду з таких осіб шляхом передачі за договором жилого приміщення або ж інших матеріальних цінностей, що належать їм на основі права власності. На нашу думку, детальна розробка такого обмежуваного критерію дозволить захистити таких осіб від шахрайства юридичних осіб з сумнівною діловою репутацією. Особи літнього віку у силу свого безпорадного фізичного чи психічного стану та соціальної незахищеності з боку держави можуть не усвідомлювати того, що їх намагаються позбавити власного житла, тому було б доцільно проводити роз'яснювальну роботу з питань, що виникають з укладення договору довічного утримання, чим підвищити рівень їх правосвідомості з метою уникнення необхідності обмеження принципу свободи договору для таких громадян.

Вважаємо, що все ж для забезпечення ефективного та сталого функціонування

договірних відносин між юридичними особами та громадянами такої категорії, як літні самотні особи, потрібно обрати невідприємницькі організації, а саме суспільно корисні організації, які мають на меті вирішення того кола завдань, що виникають у суспільстві та потребують вирішення.

*З огляду на це пропонуємо внести відповідні зміни до ЦК України, що пов'язані з обмеженням свободи договору для самотніх літніх громадян та розширити положення, що стосуються договірних сторін, а саме визначити коло сторін —*

*юридичних осіб, яким дозволено укласти такі договори, вимоги для таких осіб. Виникає необхідність створення та прийняття законодавчого акта, який би стосувався невідприємницьких організацій та передбачав створення суспільнокорисної організації, яка б могла сприяти державі при виконанні функцій соціального захисту. Вважаємо за доцільне розширити у сфері захисту соціально незахищених літніх громадян повноваження Комітету з соціальної політики та праці й Комітету у справах пенсіонерів, ветеранів та інвалідів.*

#### ПРИМІТКИ

1. Бару М. И. Договорное обязательство о содержании / М. И. Бару. — Х. : Изд-во Харьковского юрид. ин-та, 1948. — С. 25.
2. Йоффе О. А. Обязательственное право / О. А. Йоффе. — М. : Юрид. лит., 1975. — 880 с.
3. Великорода О. М. Відповідальність за порушення умов договору довічного утримання / О. М. Великорода // Прикарпатський юридичний вісник. — 2011. — № 1. — С. 113—188.
4. Яворська О. С. Договір довічного утримання: проблеми теорії та практики застосування / О. С. Яворська // Науковий вісник Львівського державного університету. — 2009. — № 3. — С. 1—12.
5. Пучковська І. Й. Загальна характеристика договору ренти / І. Й. Пучковська // Проблеми законності. — Вип. 104. — Х. : Нац. юрид. акад. України імені Ярослава Мудрого, 2009. — С. 86—95.
6. Минский городской исполнительный комитет [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://minsk.gov.by/ru/>.
7. Длугош О. І. Визнання недійсним правочину, вчиненого під впливом обману / О. І. Длугош // Право і суспільство. — 2010. — № 6. — С. 105—108.
8. Московская социальная гарантия [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.msgr.ru/>.
9. Ханик-Посполітак Р. Ю. Принцип свободи договору у європейському праві / Р. Ю. Ханик-Посполітак // Наукові записки Національного університету «Киево-Могилянська академія». — 2006. — Т. 53. — С. 128—130.
10. Базедов Ю. В. Свобода договорів в Європейському Союзі / Ю. В. Базедов // Право. — 2011. — № 2. — С. 88—107.
11. Татаринова А. А. Пределы ограничения принципа свободы договора / А. А. Татаринова // Евразийский юридический журнал. — 2011. — № 10 (41). — С. 75—77.

**Микита Ирина. Юридическое лицо как сторона договора пожизненного содержания.** *Статья посвящена проблемам выполнения договоров пожизненного содержания с участием юридических лиц. Излагаются особенности участия таких лиц в данных договорных отношениях. Высказываются предложения по усовершенствованию правового регулирования указанных отношений с участием юридических лиц с учетом зарубежного опыта.*

**Ключевые слова:** юридическое лицо, договор пожизненного содержания, принцип свободы договора.

**Mykyta Iryna. The legal entity as party of alimony contracts.**

*The article covers problems of completion of permanent alimony contracts with the legal entities' participation. Peculiarities of such entities' participation in given contractual relations are reported. Advanced legal regulation proposals concerning such relations with the legal entities' participation are presented taking into account foreign experience.*

**Key words:** legal entity, permanent alimony contract, principle of freedom of contract.