

Н. Л. ЦОПІНА

Наталія Леонідівна Цопіна, здобувач НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

ВСТАНОВЛЕННЯ НОТАРІУСОМ МАЙНА, ЩО МОЖЕ БУТИ ОБ'ЄКТОМ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

Відповідно до цивільного законодавства об'єктом договору довічного утримання (догляду) може бути житловий будинок, квартира, їх частина, інше нерухоме майно, рухоме майно, яке має значну цінність. Незважаючи на наведений перелік об'єктів, що підлягають відчуженню, законодавець не надає вартісного вираження «значної цінності» такого майна. Відсутній і сам перелік майна. Саме тому вказане положення зазвичай трактується неоднозначно.

За загальним правилом, нерухомість – це один із найцінніших об'єктів цивільних прав. Права на нерухоме майно та правочини з ним охоплюють інтереси майже всіх фізичних та юридичних осіб. Відтак ст. 181 ЦК України встановлено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

У ЦК України застосовано три терміни для визначення нерухомості – «нерухомість», «нерухоми речі», «нерухоме майно». У Податковому кодексі України застосовується ще один термін – об'єкт нерухомості (ст. 172.5)¹. З цього приводу в науковій літературі існує дискусія, оскільки ці терміни не є тотожними, а, отже, при їх застосуванні на практиці виникає багато непорозумінь.

Так, на думку Е. М. Тужилової-Орданської, доцільно залишити в законодавстві лише поняття «нерухоме майно» та виключити згадки про «нерухоме майно» й «нерухомість» як такі, що ускладнюють визначення нерухомості². В. В. Чубаров наголошує на тому, що складні об'єкти нерухомості, які пропонуються нам життям (підприємства та інші майнові комплекси), проходять перевірку в тому числі й на предмет їх відповідності ознакам речі. Та частина з них, яка перевірку не пройде, поступово законодавчим шляхом із розряду нерухомості зникне³. Натомість І. В. Спасибо-Фатеева пропонує не зволікати з часом та виключити із законодавства термін «нерухоме майно», оскільки поняття «нерухоме майно» є ширшим за поняття «нерухома річ» та включає в себе як речі, так і майнові права. Разом з тим науковець вважає за доцільне залишити у використанні терміни «нерухома річ» і «нерухомість», оскільки останні є зручними для використання⁴. На нашу думку, якщо уявлення «нерухомості» як окремої речі або сукупності речей в цілому є зрозумілим, то ототожнення нерухомості з майновими правами та обов'язками не можна назвати коректним. У зв'язку з цим, із точки зору формальної логіки, термін «нерухоме майно» не є слушним. Однак слід зазначити, що відмова від цього терміна призведе до необхідності внесення численних змін до законодавства, адже поняття «нерухоме майно» застосовується не тільки у ЦК України, а й у великій кількості інших законів і підзаконних нормативно-правових актів. Вказаний термін є звичним у використанні як у теорії, так і на практиці. Саме тому вважаємо, що слід залишити законодавчу можливість застосування трьох термінів: «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість», розуміючи при цьому, що в змісті ст. 181 ЦК України зазначені терміни є синонімами. Погоджуємося із думкою І. М. Отрош, що термін «майно» має застосовуватися у більш вузькому значенні⁵.

Окрім наведеної дискусії в правовій літературі існують і інші, зокрема дискусії з приводу класифікації нерухомого майна. Адже від того, до якої групи буде належати той чи інший об'єкт нерухомості, залежить і особливість їх правового режиму. Так, на думку Е. М. Тужилової-Орданської, В. В. Чубарова, І. М. Отрош, основним критерієм класифікації об'єктів нерухомості слід вважати спосіб створення таких об'єктів. За цим критерієм нерухоми речі поділяють на:

а) природну нерухомість – це земельні ділянки. Сюди ж відносять і ділянки надр, відокремлені водні об'єкти, природні ділянки лісу тощо;

б) нерухомість, створена людиною – об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (будівлі, споруди, окремі приміщення тощо).

За загальним правилом, основним об'єктом нерухомості, що входить до групи природної нерухомості, є земельні ділянки. Земля є найважливішим різновидом нерухомого майна. В основі поділу речей на рухомі та нерухоми лежить зв'язок нерухомих речей із землею. Водні об'єкти та ліси, розташовані на земельній ділянці, не є окремими об'єктами нерухомості. Об'єкт, що міцно пов'язаний із землею, може вважатися окремим об'єктом нерухомості за наявності у нього корисних властивостей, які можуть бути використані незалежно від земельної ділянки, на якій він розташований. Однак асфальтове покриття, клумби, місця для паркування автомобілів лише покращують корисні властивості земельної ділянки, на якій вони розташовані,

а, отже, не можуть визнаватися окремими нерухомими об'єктами, а мають вважатися елементом благоустрою земельної ділянки.

Якщо земельна ділянка та розташована на ній будівля або споруда належать одному власнику, до таких відносин варто застосовувати концепцію «єдиного об'єкта нерухомості». Сутність даної концепції полягає в тому, що у зв'язку «земля – будівля (споруда)» не виділяється головна річ і приналежність, адже між ними існує і фактичний, і юридичний зв'язок, й ці зв'язки не можуть бути розірвані: відчуження одного об'єкта одночасно передбачає необхідність відчуження іншого об'єкта. Якщо ж власники земельної ділянки та розташованої на ній будівлі різні, застосуванню підлягатимуть правила, встановлені на сьогодні в українському цивільному та земельному законодавстві – до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Об'єкти нерухомості, створені людиною, поділяються залежно від мети їх використання на житлові та нежитлові об'єкти. Для віднесення нерухомого майна до житла треба враховувати два критерії: юридичний (призначеність для проживання) та фактичний (придатність для проживання). І тільки наявність обох критеріїв разом дозволяє віднести об'єкт нерухомості до житла⁶.

Сукупність особливих природних ознак, які має нерухоме майно (і насамперед земельні ділянки), вимагає особливих методів регулювання цивільних правовідносин. Незалежно від юридичної природи нерухомість є об'єктом з особливим правовим режимом. Обороти нерухомості підкоряється спеціальним правилам, у тому числі правилам про спеціальні засоби охорони цивільних прав (нотаріальне посвідчення правочинів, державну реєстрацію речових прав). Саме тому об'єкти нерухомості мають низку особливостей правового режиму.

Відповідно до цивільного законодавства України правочини, об'єктами яких є нерухомість, мають бути посвідчені нотаріально. Обов'язковому нотаріальному посвідченню підлягають договори іпотеки (ст. 577 ЦК України, ст. 18 Закону України «Про іпотеку»); договори купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі (ст. 657 ЦК України, ст. 128 Земельного кодексу України); угода спадкоємців між собою про зміну розміру частки спадщини, якщо об'єктом спадкування є нерухоме майно (ст. 1267 ЦК України), договір довічного утримання (догляду) (ст. 745 ЦК України) тощо.

У випадках, коли об'єкт нерухомості належить на праві власності малолітній, неповнолітній або недієздатній особі, розпорядження таким об'єктом супроводжуватиметься додатковим рядом обмежень. Зокрема, ч. 1 ст. 32 ЦК України встановлено: для того, щоб неповнолітня особа могла укласти правочин щодо нерухомого майна, має бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника і дозвіл органу опіки і піклування. Відповідно до ст. 71 ЦК України опікун не вправі без дозволу органу опіки і піклування укладати договори щодо об'єктів нерухомості, які належать підопічному. На такому аспекті наголошує й Верховний Суд України у Листі від 24 листопада 2008 року⁷.

Наступною важливою ознакою нерухомого майна, яку має встановити нотаріус – його місцезнаходження. Відповідно до цього вчиняються й юридично значимі дії. Так, за ст. 532 ЦК України, місцем виконання зобов'язання, об'єктом якого є нерухоме майно, буде місцезнаходження цього майна, якщо інше місце не встановлене сторонами в договорі. Для укладення договору довічного утримання (догляду) з відчуженням нерухомого майна відчужувач повинен подати нотаріусу документи, що підтверджують його право власності. Таким документом може бути свідоцтво про право власності, договір купівлі-продажу, договір дарування, договір міни тощо.

Оскільки договір довічного утримання (догляду) спрямований на передачу права власності на перелічені вище об'єкти нерухомості чи інші рухомі речі, що мають значну цінність, то зазначене майно має належати відчужувачу на праві власності та підтверджуватися відповідними правовстановлюваними документами⁸.

Визначення правовстановлювального документа можна знайти у науковій літературі. Так, на думку І. Спасибо, правовстановлювальними є документи, які встановлюють суб'єктивне речове право особи⁹. Перелік визначений у ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹⁰. Особливістю переліку документів, встановленого у Законі про державну реєстрацію, є те, що він має невичерпний характер. Крім перерахування конкретних правовстановлюючих документів (договорів, свідоцтв, державних актів тощо) перелік включає й інші документи, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно.

Як правило, при відчуженні житлового будинку, земельна ділянка, на якій він розташований, відчужується разом з об'єктом нерухомого майна. Це відповідає загальним принципам цивільного законодавства та передбачено п. 1 ст. 120 Земельного Кодексу України. Виняток становить випадок, коли земельна ділянка належить відчужувачу на праві постійного користування, у такій ситуації предметом договору довічного утримання (догляду) виступатиме житловий будинок. Відтак у подальшому набувач буде змушений укласти договір оренди земельної ділянки з відповідною місцевою радою або місцевою державною адміністрацією.

Іноді виникають ситуації, коли земельна ділянка та розташована на ній будівля або споруда належать одному власнику. До таких відносин застосовується концепція «єдиного об'єкта нерухомості». Сутність концепції полягає в тому, що у зв'язку «земля – будівля (споруда)» не виділяється головна річ і приналежність. Між ними існує і фактичний, і юридичний зв'язок, і ці зв'язки не можуть бути розірвані: відчуження одного об'єкта одночасно передбачає необхідність відчуження іншого об'єкта. Якщо ж власники земельної ділянки

та розташованої на ній будівлі різні, застосуванню підлягатимуть правила, встановлені на сьогодні в українському цивільному та земельному законодавстві – до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності/право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Отже, нотаріальне посвідчення договору довічного утримання (догляду), за яким набувач отримує нерухоме майно, відбувається на підставі правовстановлюючих документів, перелік яких не є обмеженим законодавством і до моменту укладення цього договору нотаріус має чітко встановити нерухоме майно, що може бути об'єктом договору довічного утримання (догляду).

Далі варто зупинитися на питанні щодо рухомого майна. На жаль, законодавець не класифікував і не надав дефініцію поняття «рухоме майно, яке має значну цінність». У зв'язку з цим, як правило, виходять із загального поняття, що рухоме майно – це матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без загрози шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю¹¹.

Отже, враховуючи загальне визначення рухомого майна та зважаючи на те, що відповідно до ч. 2 ст. 181 ЦК України рухливими речами є речі, які можна вільно переміщати у просторі, доходимо висновку, що до рухомих речей можна віднести гелікоптери, автомобілі, яхти, лайнери, літаки, коштовності, витвори мистецтва тощо. При цьому слушно видається думка С. Я. Фурси, що при відчуженні рухомих речей у договорі довічного утримання (догляду) доцільно встановлювати вартісну оцінку предмета, ґрунтуючись на висновку експерта. Звідси можна зазначити, що висновок експерта про загальну вартість рухомого майна є обов'язковим документом при укладенні договору довічного утримання (догляду).

Окрім наведеного вважаємо за доцільне встановити обмеженість щодо переліку рухомого майна, що може бути предметом договору довічного утримання (догляду). Адже з огляду на загальні засади цивільного права не логічно включати до рухомого майна речі споживчі та швидкозсувні, а також речі, вилучені з цивільного обороту.

Додатково слід зазначити, що на практиці виникають ситуації, коли сторони вирішують замінити майно, яке було передано набувачу за договором довічного утримання (догляду). Згідно зі ст. 753 ЦК України заміна майна здійснюється за спільною згодою шляхом внесення змін та (або) доповнень до договору довічного утримання (догляду). Наслідками заміни речі за договором довічного утримання (догляду) може бути залишення обов'язків набувача в незмінному обсязі або відповідне їх збільшення (зменшення) залежно від вартості заміненої речі. При цьому, у разі зміни обсягу обов'язків набувача з підстав заміни речі, до договору довічного утримання (догляду) вносяться зміни у тій самій формі, в якій укладався договір довічного утримання (догляду)¹². Слід зазначити, що у разі таких змін, останні вносяться і до Єдиного реєстру правочинів та Єдиного державного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

Підсумовуючи вищенаведене, доходимо **висновку**, що кожен об'єкт, який є предметом договору довічного утримання (догляду), має свою особливість відчуження. Зокрема об'єкти нерухомості – особливий режим набуття та здійснення права власності, а саме нотаріальне посвідчення договору та державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно. Відповідно, рухомі об'єкти – проходження додаткової процедури визначення їх вартості та, у разі потреби, видачі експертного висновку, а також нотаріального посвідчення договору.

¹ Податковий кодекс України // *Голос України*. – 2010. – № 229. – 4 грудня. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/card6#Public>

² *Тужилова-Орданская Е. М.* Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве: моногр. / Е. М. Тужилова-Орданская. – М.: ООО Издательский дом «Буквед», 2007. – 448 с.

³ *Чубаров В. В.* Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. – М.: Статут, 2006. – 336 с.

⁴ *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. І. В. Спасибо-Фатеевої. – Х.: ФОП Колісник А.А., 2010. – Т. 4: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки. – 768 с.*

⁵ *Отрош І. М.* Теоретичні питання державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості та їх обтяжень як засобу цивільно-правової охорони об'єктів нерухомості / І. М. Отрош // *Юридична Україна*. – 2011. – № 10 (106). – С. 48–54.

⁶ *Житлове законодавство України / уклад. М. К. Галянич, Г. І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 448 с.*

⁷ Узагальнення Верховного Суду України «Про визнання правочинів недійсними» // *Бізнес-Бухгалтерія-Право. Податки. Консультації* від 05.10.2009 р. – № 40. – С. 14.

⁸ *Цивільне право України: підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Кн. 2. – 708 с.*

⁹ *Спасибо І.* Деякі аспекти набуття права власності на нерухомість / І. Спасибо // *Українське комерційне право*. – 2009. – № 9. – С. 58–71.

¹⁰ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI // *Голос України*. – 2010. – № 46 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

¹¹ Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>

¹² *Цивільне право України: підруч. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – Кн. 2. – 708 с.*

Резюме

Цопіна Н. Л. Встановлення нотаріусом майна, що може бути об'єктом договору довічного утримання (догляду).

Стаття присвячена дослідженню питання щодо встановлення майна, що може бути об'єктом договору довічного утримання (догляду). Розкривається розуміння рухомого і нерухомого майна у контексті договору довічного утримання (догляду). Доводиться, що об'єкти договору довічного утримання (догляду) мають певну особливість відчуження.

Ключові слова: договір довічного утримання (догляду), відчужувач, набувач, нерухоме майно, рухоме майно, домовленість.

Резюме

Цопіна Н. Л. Установление нотариусом имущества, которое может быть объектом договора пожизненного содержания (ухода).

Статья посвящена исследованию вопроса об установлении имущества, которое может быть объектом договора пожизненного содержания (ухода). Раскрывается понимание движимого и недвижимого имущества в контексте договора пожизненного содержания (ухода). Доказывается, что объекты договора пожизненного содержания (ухода) имеют определенную особенность отчуждения.

Ключевые слова: договор пожизненного содержания (ухода), отчуждатель, приобретатель, недвижимое имущество, движимое имущество, договоренность.

Summary

Tsopina N. Establishment by the notary of property that can be the object of the contract of life maintenance (care).

The article is devoted to the study of the issue of the establishment of property, which may be the object of the contract of life maintenance (care). Understanding of movable and immovable property in the context of the contract of life maintenance (care) is revealed. It is proved that objects of the contract of life maintenance (care) have a certain peculiarity of alienation.

Key words: contract of life maintenance (care), alienator, acquirer, real estate, movable property, arrangement.