https://doi.org/10.32849/2409-9201.2024.24.56

УДК 347.254

ЖИТЛО ЯК ОБ'ЄКТ СПАДКОВОГО ДОГОВОРУ

Юрій ЗАЇКА

доктор юридичних наук, професор,
головний науковий співробітник

Науково-дослідний інститут приватного
права і підприємництва імені академіка
Ф. Г. Бурчака НАПрН України (Київ)

UDC 347.254

HOUSING AS THE OBJECT OF INHERITANCE AGREEMENT

Yuri ZAIKA

Doctor of Law Sciences, Professor,
Chief Researcher

Academician F.H. Burchak Scientific Research
Institute of Private Law and Entrepreneurship
of the NALS of Ukraine (Kyiv)

https://orcid.org/0000-0003-1946-3171

В статті досліджуються питання, пов'язані із укладанням і виконанням спадкового договору, об'єктом якого є нерухомість у вигляді житла. Аналізуються тенденції розвитку інституту спадкового договору в європейських країнах, з'ясована правова природа договору. Аналізуються моделі спадкового договору, доводиться, що спадковий договір, об'єктом якого виступає нерухомість, зазвичай є двостороннім, може бути як оплатним, так і безоплатним. Конструкція спадкового договору не виключає виконання набувачем обов'язків як до, так і після смерті відчужувача. Оскільки у договорі визначено, яке нерухоме майно переходить у власність набувача та які дії він повинен вчинити, такий договір не є алеаторним.

Сутність договору полягає у набутті у власність майна одним контрагентом і надання іншому контрагенту задоволення у вигляді вчинення зустрічних дій. З'ясовано, що житло є узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів нерухомості, зокрема, воно поширюється на такі об'єкти як будинки, квартири, садиби, маєтки, котеджі, садові і дачні будинки, ізольовані і суміжні кімнати, житлові блоки (секції), у квартирах та одноквартирних будинках. Запропоновано розмежування понять: «житло» та «житло як об'єкт спадкового договору» − які є різними за своєю природою правовими категоріями і відмінними за правовими режимами. Якщо головними ознаками

The article examines issues related to the conclusion and execution of an inheritance contract, the object of which is real estate in the form of housing. The development trends of the institution of the inheritance contract in European countries are analyzed, the legal nature of the contract is clarified. The models of the inheritance contract are analyzed, it is proved that the inheritance contract, the object of which is real estate, is usually bilateral, it can be both paid and free. The construction of the inheritance contract does not preclude the transferee from performing duties both before and after the alienator's death. Since the contract specifies which immovable property becomes the property of the buyer and what actions he must perform, such a contract is not aleatory.

The essence of the contract consists in the acquisition of property by one counterparty and the provision of satisfaction to the other counterparty in the form of counter actions. It was found that housing is a generalizing concept of a certain group of real estate objects, in particular, it applies to such objects as houses, apartments, manors, estates, cottages, garden and country houses, isolated and adjacent rooms, residential blocks (sections), in apartments and single-family houses. It is proposed to distinguish the concepts: "housing" and "housing as the object of an inheritance contract" - which are different by their nature legal categories and different according to legal regimes. If the main features

житла є призначення приміщення саме для проживання і нормативно визначено вимоги придатності, то головною ознакою житла як об'єкта спадкового договору є його оборотоздатність і належність на праві приватної власності спадкодавцю. Житло, яке не відповідає ознакам житла, не можна вважати об'єктом цивільних прав саме як житло, проте ця обставина не перешкоджає вважати такий об'єкт майном і визнавати об'єктом інтересу набувача у спадковому договорі.

Обґрунтовується, що об'єктом спадкового договору може виступати не лише нерухоме майно, яке за своїми санітарно-технічними ознаками відповідає поняттю житла, а і інше майно, яке може бути і непридатним для проживання. Доведено, що об'єктом спадкового договору не можуть виступати не ізольовані кімнати в квартирах та однокімнатних будинках, оскільки це ускладнить їх правовий режим, зумовить виникнення труднощів при реалізації власником своїх прав і, як наслідок, виникнення проблем у судовій практиці. Гарантією належного виконання спадкового договору, об'єктом якого виступає нерухомість у вигляді житла, є накладення заборони на відчуження житла. Надані пропозиції, спрямовані на удосконалення правового регулювання спадкового договору, об'єктом якого виступає житло.

Ключові слова: житло, об'єкти цивільних прав, договір, зміст договору, спадковий договір

of housing are the purpose of the premises for living and the requirements of suitability are determined by regulations, then the main feature of housing as an object of the inheritance contract is its turnover capacity and belonging to the testator as a private property. A housing that does not meet the characteristics of a housing cannot be considered an object of civil rights precisely as a housing, however, this circumstance does not prevent such an object from being considered property and recognized as an object of interest of the acquirer in the inheritance contract.

It is substantiated that the object of the inheritance contract can be not only immovable property, which by its sanitary and technical characteristics corresponds to the concept of housing, but also other property, which may be unfit for habitation. It has been proven that uninsulated rooms in apartments and one-room houses cannot be the object of an inheritance contract, as this will complicate their legal regime, lead to difficulties in the owner exercising his rights and, as a result, problems in court practice. The guarantee of the proper execution of the inheritance contract, the object of which is real estate in the form of housing, is the imposition of a ban on the alienation of housing. Proposals aimed at improving the legal regulation of the inheritance contract, the object of which is housing, are provided.

Keywords: housing, objects of civil rights, contract, contract content, inheritance contract

У системі об'єктів цивільних прав житло посідає особливе місце. Житло виступає як самостійний об'єкт, який задовольняє потреби фізичної особи, створює комфортні умови для проживання, захищає від негоди і дозволяє користуватися всіма благами сучасної цивілізації (опаленням, водою, електрикою, Інтернетом). Одним із способів задоволення потреб у житлі в умовах масового його руйнування внаслідок військової агресії стає набуття житла за спадковим договором. Проте правовий режим житла за цивільним і за житловим законодавством різний, що зумовлює низку проблем при укладенні спадкового договору і здійсненні набувачем своїх прав після смерті відчужувача.

Складність обраної проблематики зумовлена тим, що вона перебуває у центрі уваги трьох наукових напрямків дослідження: загальних положень договірного права (В. А. Васильєва, А. Б. Гриняк, Т. В. Боднар, Н. С. Кузнєцова, Р. А. Майданик, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонова), житла, як об'єкту цивільних прав (М. К. Галянтич, О. О. Кармаза, Є. О. Мічурін, В. Л. Скрипник, І. В. Спасибо-Фатєєва, О. Є. Аврамова, В. В. Кочин) і безпосередньо

інституту спадкового договору (Л. В. Козловська, В. М. Коссак, О. Є. Кухарєв, З. В. Ромовська, С. Я. Фурса, О. П. Печений, Є. О. Рябоконь та ін.) .

Метою статті є з'ясування особливостей правової природи житла, яке виступає об'єктом спадкового договору.

Набути житло у власність фізична особа може різними способами: купити, побудувати, приватизувати, успадкувати, укласти договір довічного утримання, ренти, спадковий договір. Договір ренти, довічного утримання і спадковий договір – різні за своєю правовою природою юридичні конструкції.

В українській доктрині спадкового права спадковий договір зазвичай розглядається як нетиповий речово−зобов'язальний правочин відчуження− послуги, предмет якого становить надання послуг набувачем на користь відчужувача або третьої особи під передачу майна у власність набувача на випадок смерті відчужувача [11, с. 222].

Сучасне цивільне законодавство країн німецької системи права (Австрія, Німеччина, Швейцарія та ін.) також передбачає можливість визначити долю майна на випадок смерті шляхом укладання спадкового договору. Цей інститут знайшов законодавче закріплення у статтях 2274 – 2302 Німецького цивільного уложення. Можливість укласти спадковий договір передбачена у ст. 494−515 ЦК Швейцарії, §§ 1582–1593 ЦК Чехії § 602 Загального цивільного кодексу. Більш помірковано ставляться до цього інституту країни романської сім'ї (Франція, Іспанія), вважаючи, що природа спадкування така, що заповідач повинен мати право в будь-який час скасувати чи змінити свої розпорядження майном на випадок смерті. У Франції (ст.1091-1094-1 ЦК) договори про розпорядження майном на випадок смерті допускаються лише між подружжям [6, с. 474−475].

Модель спадкового договору за українським законодавством суттєво відрізняється від подібних інституцій в зарубіжних країнах, де спадковий договір поруч із спадкуванням за заповітом та законом вважається окремою підставою спадкування. І цілком слушним є зауваження В.А. Васильєвої, що безвідповідальність законотворця призводить до прийняття нормативних актів, які є чужорідними для нашої правової системи. Просто вони запозичаються із інших правопорядків, висмикуються із інших правових систем [4, с. 41], а про ефективне правове регулювання можна вести мову лише в тому випадку, коли норми права адекватно відображають суспільні відносини, які вони регулюють [2, с. 53]. Нові інституції у цивільному праві не повинні виникати зненацька, тому важливою умовою появи спадкового договору, як форми розпорядження майном на випадок смерті, є наявність високорозвиненої юриспруденції (яка має фундаментом принципи римського права) [15, с. 366−367].

Основною відмінністю, яка зумовлює докорінну невідповідність спадкового договору за ЦК України та Німецьким цивільним уложенням є погляд українського законодавця на цей договір як на інститут, що має зобов'язально-правову природу і породжує зобов'язальні, а не спадкові відносини [9, с. 174].

Законодавча дефініція спадкового договору дає підстави для визначення змісту зустрічних вимог сторін: виконання розпорядження відчужувача (до або після його смерті) і перехід у власність набувача майна вже після смерті відчужувача (ст. 1302 ЦК України). Залежно від конфігурації, за якою побудований спадковий договір він зазвичай є двостороннім (взаємним) і може бути як оплатним, так і безоплатним, залежно від спрямованості зустрічного надання [8, с. 598]. Безоплатним є і спадковий договір, укладений на користь третьої особи, оскільки відчужувач не отримує зустрічного надання з боку набувача.

У цивільно-правовій доктрині розрізняють такі правові категорії як сутність договору і зміст договору [10, с. 303]. Стосовно спадкового договору то його сутністю є набуття набувачем у власність майна відчужувача і отримання відчужувачем задоволення у вигляді вчинення набувачем зустрічних дій. Зміст договору становить безпосереднє виконання обов'язків контрагентами, які за своїм характером тяжіють до договору довічного утримання.

Недоцільним і безпідставним видається розміщення спадкового договору в книзі 6 «Спадкове право», оскільки сам законодавець визначає лише два види спадкування: спадкування за заповітом і спадкування за законом. Проте місцерозташування договорів у певній

системі не свідчить про їх співзалежність і підпорядкованість [1, с. 142], тому і не може виступати як свідчення належності цієї договірної інституції до спадкового права.

При укладенні спадкового договору, особливо у тих випадках, коли ще за життя відчужувача на набувача покладається виконання певних обов'язків, останній зацікавлений у тому, щоб об'єктом спадкового договору було майно, яке б еквівалентно урівноважувало ці обов'язки. Таким майном, зокрема, виступає належна на праві власності квартира або будинок відчужувача або інше житло.

Житло є узагальнюючим поняттям певної групи об'єктів нерухомості, що може бути об'єктом цивільних правовідносин [5, с. 89]. Необхідно розмежовувати поняття «житло» і «житло як об'єкт спадкового договору» − які є різними за своєю природою правовими категоріями і відмінними за правовими режимами. Якщо головними ознаками житла є призначення приміщення саме для проживання і його придатність для проживання і нормативно визначено дві основні вимоги придатності жилого приміщення – технічна і санітарна, то головною ознакою житла як об'єкта спадкового договору є його оборотоздатність і належність на праві приватної власності спадкодавцю.

У сучасному цивільному обороті окрім квартир і будинків з'явилися такі нові види об'єктів для проживання в них фізичних осіб як садиба, котедж, садовий будинок, дачний будинок, маєток. Садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ч. 1 ст. 381 ЦК України). Оскільки садиба виступає як складний майновий комплекс, то якщо об'єктом спадкового договору зазначений жилий будинок, вважається, що у власність набувача переходить вся садиба, якщо інше спеціально не зазначене у договорі.

Під маєтком розуміють велике приватне землеволодіння із садибою власника. Котедж це одно − , півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою. Дачний будинок − житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку. Садовий будинок − будинок для літнього (сезонного) використання, який в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Об'єктом спадкового договору може виступати і окрема кімната. Питання щодо поняття ізольованості жилого приміщення постійно досліджується і у цивілістичній доктрині і у судовій практиці відносно такого виду жилого приміщення як кімната. Відповідно до ст. 2. Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» до об'єктів приватизації серед іншого належать і житлові приміщення у гуртожитках (житлові кімнати, житлові блоки (секції), кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів) [12]. Таким чином ізольована кімната виступає як самостійний об'єкт цивільних прав, незважаючи на те, що вона може бути складовою частиною квартири або трактуватися як частина квартири.

Відповідно, якщо особа стає власником кімнати в квартирі, житлового блоку чи секції це майно також може бути об'єктом спадкового договору і на це майно не поширюється правило про переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності, передбачене у ст. 362 ЦК України. Щодо кімнати, яка є суміжною (прохідною) в квартирі чи будинку, то така кімната не може виступати самостійним об'єктом спадкового договору, оскільки її відчуження ускладнить її правовий режим, зумовить труднощі у правозастосовній діяльності, а сам правочин, тобто, спадковий договір, об'єктом якого буде виступати неізольована кімната, буде суперечити такій умові дійсності правочину як його фактична здійсненність.

Житло, яке не відповідає ознакам житла, не можна вважати об'єктом цивільних прав саме як житло, оскільки невідповідність установленим вимогам щодо житла обмежує участь такого об'єкту у цивільному обороті, позбавляє його тих властивостей, які характерні для житла [13, с. 128], проте ця обставина не перешкоджає вважати такий об'єкт майном і визнавати об'єктом інтересу набувача у спадковому договорі.

Гарантією належного виконання спадкового договором, об'єктом якого виступає нерухомість у вигляді житла, є накладення заборони на її відчуження. Заборона дійсно буде певним чином забезпечувати належне виконання договору з боку відчужувача, оскільки вона буде накладатися на майно, яке вимагає спеціальної процедури відчуження і державної реєстрації.

Погодження істотних умов договору – важлива умова дійсності будь-якого договору. Тільки за умов досягнення домовленості сторонами по істотним умовам договору наступає правова визначеність та можлива констатація факту укладання договору [3, с. 5]. Правова визначеність у спадковому договорі полягає у тому, що сторони повинні надати правову характеристику зустрічним вимогам за договором, тобто, − розгорнуту характеристику житла як об'єкту договору (з наявними можливими обтяженнями), і переліку і змісту дій, які становлять зміст договору. Оскільки обов'язки набувача можуть полягати у вчиненні певних дій як майнового, так і немайнового характеру, як до відкриття спадщини, так після її відкриття, істотною умовою договору буде виступати зазначення характеру дій (майнові чи немайнові), конкретний їхній перелік та зміст, порядок і час вчинення (до чи після відкриття спадщини).

Особливим видом договорів у цивільному праві є алеаторні договори – характерною ознакою яких є неможливість контрагентів визначити межі виконання своїх обов'язків на момент укладення договору, а втрата чи збагачення однієї із сторін залежить від настання обставини, яка від них не залежить [7, с. 99]. Конструкція спадкового договору не виключає виконання набувачем обов'язків як до, так і після смерті відчужувача. Проте, оскільки у договорі визначено яке нерухоме майно переходить у власність набувача та вчинення яких дій покладено на нього, тобто, обсяг прав і обов'язків сторін визначений, строк їх виконання не впливає на суть договору який за таких обставин не підпадає під категорію алеаторного.

Об'єкт зацікавленості набувача – майно, що становить особливу цінність (житловий будинок, квартира тощо) і має конкретну грошову оцінку, а майновий інтерес відчужувача, хоча в цілому і окреслений, проте, якщо зустрічні вимоги полягають у наданні відчужувану послуг за життя, межі його задоволення на момент укладення договору встановити неможливо, оскільки невідомо, з якого часу треба буде надавати послуги відчужувачу, тривалість життя якого невідома. Водночас, у межах процесу відчуження та переходу від однієї особи до іншої об'єктів цивільного права змінюється їх стан присвоєності [14, с. 58], з часом нерухомість, яка буде набуватися у власність набувачем, може втрачати свою вартість в силу природних причин, за таких обставин договір може набувати ознак алеаторності.

Правове регулювання відносин між відчужувачем нерухомого майна, зокрема житла, і його набувачем здійснюється на зобов'язальних засадах, настання негативних наслідків для контрагентів при невиконанні зобов'язання виходить за межі спадкових правовідносин. Оскільки між відчужувачем і набувачем виникають двосторонні зобов'язальні зв'язки, то такі правовідносини за правовою природою характерні для інституту зобов'язального права.

Національний правовий менталітет знайшов своє відображення і у інституті спадкового договору. Спадковий договір являє собою один із способів набуття об'єктів права власності, зокрема, житла. Об'єктом спадкового договору може виступати житло, яке за своїм правовим режимом може відчужуватися, а саме: будинки, квартири, садиби, маєтки, котеджі, садові і дачні будинки, ізольовані кімнати, житлові блоки (секції), у квартирах та одноквартирних будинках. Головною ознакою житла як об'єкта спадкового договору є його оборотоздатність і належність на праві приватної власності спадкодавцю. Об'єктом спадкового договору може бути і нерухоме майно, яке і не відповідає всім санітарно-технічним ознакам житла.

Істотною умовою договору виступає загальна характеристика житла, його місцезнаходження, склад, технічні характеристики, план, опис, інформація про можливі обтяження та ризики, пов'язані із його набуттям, а також перелік, характер та строки вчинення дій, покладених на набувача.

Посилання:

1. Васильєва В. А. Доктринальні питання систематизації договорів. Договір як універсальна форма правового регулювання: монографія / за заг. ред. проф. В. А. Васильєвої. Івано-Франківськ, 2016. С. 126−142.

2. Васильєва В. А. Зобов'язання з надання посередницьких послуг як вид цивільно-правових послуг. Актуальні проблеми приватного права. Збірник наукових праць до 85 річчя з дня народження і 55 – річчя науково-педагогічної та громадської діяльності Володимира Васильовича Луця. Тернопіль: Підручники і посібники, 2018. С. 51−64.

3. Васильєва В. А. Рекодифікація договірних зобов'язань: суб'єктивний погляд. Договір як універсальна форма правового регулювання: матеріали Всеукр. наук. − практ. онлайн − конф. (м. Івано-Франківськ, 26 берез. 2021 р.). Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2021. С. 4–6.

4. Васильєва В. А. Щодо стану сучасного законодавства України. Спогади про Людину, Вченого, Цивіліста−епоху (до 85-річчя від Дня народження академіка Ярославни Миколаївни Шевченко); за заг. ред. Р.О. Стефанчука. К.: АртЕк, 2017. С. 38−50.

5. Галянтич М. К. Теоретико-правові засади реалізації житлових прав громадян в умовах ринкових перетворень. К.: Науково−дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2006. 512 с.

6. Заіка Ю. О. Договірні зобов'язання у спадковому праві. Оновлення договірного регулювання приватноправових відносин: монографія / за заг. ред. А. Б. Гриняка, О. О. Кота, М. Д. Пленюк. Київ. НДІ приват. права і підприємництва ім. акад. Ф.Г.Бурчака НАПрН України. 2020. С. 454–483.

7. Заіка Ю.О. До питання про правову природу алеаторних договорів. Приватне право і підприємництво. 2020. Вип. 20. С. 95−100.

8. Заіка Ю. О. Спадковий договір в умовах реформування цивільного законодавства. Оновлення Цивільного кодексу України: формування підходів. Колективна монографія. За ред. проф. Довгерт А. С. і проф. Харитонова Є.О. Одеса: Вид. дім «Гельветика». 2020. С. 593-609.

9. Заіка Ю. О., Рябоконь Є. О. Спадкове право: навч. посіб. К., Юрінком Інтер. 2009. 352 с.

10.Луць В. В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. Служу пером своїй Вітчизні. Вибрані праці. До 80-річчя від дня народження та 50 річчя науково-педагогічної і громадської діяльності. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. С. 289 – 303.

11.Майданик Р. А. Розвиток приватного права України: монографія. К.: Алерта, 2016. 276 с.

12.Про приватизацію державного житлового фонду. Закон України від 19 червня 1992 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text

13.Скрипник В. Л. Теоретичні і методологічні проблеми об'єктів цивільних прав: монографія. Кременчук: ПП Щербатих О.В., 2020. 380 с.

14.Сліпченко А. С. Цивільний оборот речей: монографія. Харків: ЕКУС, 2024. 240 с.

15.Харитонов Є. О., Харитонова О. І. Оновлення (кодифікація та рекодифікація) цивільного законодавства України: досвід, проблеми та перспективи: монографія. Одеса: Фенікс, 2020. 462 с.

Статтю було подано	19.06.2024	The article was submitted
Статтю було прийнято	05.07.2024	The article was accepted