МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ УНИВЕРСИТЕТ

## Кафедра правоведения

### ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА

### ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ

### ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Специальность: правоведение

Дипломник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Научный руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дипломная работа допущена к защите:

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 200\_\_ г.

**Дипломная работа на тему**

### **«Правовое регулирование договора**

### **пожизненного содержания»**

**Содержание**

Введение

Раздел 1. Договор пожизненного содержания как вид гражданско-правового договора

1.1. Договор пожизненного содержания в системе гражданско-правовых договоров

1.2. Субъект и объект договора пожизненного содержания

1.3. Участники договора пожизненного содержания

Раздел 2. Юридическое содержание договора пожизненного содержания

2.1. Форма договора пожизненного содержания

2.2. предмет договора пожизненного содержания

2.3. Права и обязанности сторон по договору пожизненного содержания

Раздел 3. Правовой порядок реализации договора пожизненного содержания

3.1. Процессуальный порядок оформления договора пожизненного содержания

3.2. Расторжение договора пожизненного содержания

Выводы

Приложения

Список использованной литературы

**Введение**

Человеческая жизнь состоит из потребностей. Именно потребности определяют структуру интересов отдельных людей. Поэтому удовлетворению различного рода потребностей – индивидуальных и групповых, материальных и духовных – во многом подчинена повседневная деятельность каждого человека, государства и общества в целом. В общей структуре человеческих потребностей потребности материального характера составляют подавляющее большинство. Именно человек, с его разнообразными и быстро меняющимися интересами, является одним из главных ориентиров всей системы рыночных отношений.

На практике удовлетворение большинства потребностей связано с приобретением и использованием целого комплекса благ и ценностей, как правило, имущественного характера. Это земля и недвижимость, промышленные и продовольственные товары потребительского назначения и т.д. – в общем, все, что имеет стоимость и находится в экономическом обороте. Юридической формой приобретения и использования субъектами экономических отношений – юридическими и физическими лицами – названных выше благ и ценностей является гражданско-правовой договор. Действующий ГК Украины дает более полное определение договора. Так в ст. 58 проекта ГК Украины говорится, что под договором следует понимать соглашение двух или нескольких правовых субъектов (юридических или физических лиц), направленное на установление, изменение или прекращение гражданский прав и обязанностей.

Одним из видов гражданско-правового договора является договор пожизненного содержания, а задачей данной дипломной работы является анализ правового регулирования данного договорного правоотношения.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена объективной необходимостью изучения теоретических и практических проблем, связанных с отношениями пожизненного содержания.

Регулированию договорных отношений посвящено прямо или косвенно сотни различных юридических актов, трудов ученых и юристов, но, к сожалению, договору пожизненного содержания отведено довольно скромное место в юридической литературе. На мой взгляд, как практика, данный правовой институт требует более тщательного, углубленного изучения, поскольку в юридической литературе существуют различные правовые взгляды на данную тему, а проект ГК Украины предлагает вообще существенные отличия от условий действующего законодательства. Кроме того, на примере Николаевской области можно проследить, что разрушительные процессы, которые происходили в стране за предыдущие годы, негативно повлияли на финансовое положение предприятий. Вследствие чего прекращена или в лучшем случае сокращена их производственная деятельность. В связи с этим производительная сфера приложения труда не получила собственного развития и количество свободных рабочих мест сократилось за последние годы почти втрое. В результате возросла численность лиц, которые приобрели статус безработных. Если на конец 1996 года – начало 1997 года численность безработных представляла собой 7,4 тыс. человек, то на конец 1998 года составила 18,2 тыс. человек. На последующие 1999 – 2000 гг. прогнозированная численность безработных возросла за последние годы вследствие нестабильности денежной системы и нарастания спада производства произошел разрыв между средним уровнем заработной платы, которая в этот период представляла собой более чем 60% доходов населения и уровнем минимального потребительского бюджета, а доходы более 90% населения оказались за пределами малообеспеченности. Низкий жизненный уровень населения, проблемы, возникающие в сфере занятости, требуют социальной поддержки и помощи многим слоям населения по ряду направлений. Значительное число граждан (в основном нетрудоспособное население) пытается решить материальные проблемы своими силами – за счет своей собственности. Поэтому потребность в законодательной регламентации отношений пожизненного содержания существенно возросла. Это обусловлено тем, что договор пожизненного содержания приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений, которые совершенно не свойственны другим договорным обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица предоставлять пожизненное содержание другому лицу, что для последнего нередко является единственным источником получения средств на существование.

Из тех немногих трудов ученых, юристов, которые занимались вопросами договора пожизненного содержания, хочется отметить труды О.В. Дзеры, Н.С. Кузнецовой, А.А. Подопригоры, С.Я. Фурсы, Е.И. Фурсы, А.Н. Ерух, Ю.М. Козянова, В.В. Комарова, В.В. Баранковой.

При исследовании данной темы авторы использовали сравнительно-правовой метод в совокупности с юридико-техническим (формально-догматическим) методом, что позволило более разносторонно изучить отношения пожизненного содержания.

Однако ряд вопросов, связанных с данной темой остается все же неразрешенным.

Недостаточность юридической литературы, отсутствие обобщений практики, коренное отличие норм проекта ГК Украины от норм действующего ГК Украины по вопросам отношений пожизненного содержания, в основном повлияли на выбор темы дипломной работы, поскольку вопрос правового регулирования отношений пожизненного содержания имеет большое юридической значение.

Содержание этой работы направлено на попытку сделать анализ теоретического и практического опыта, связанного с правовым регулированием договора пожизненного содержания. Соответственно цель дипломной работы разобраться в существующих противоречиях и раскрыть суть правового регулирования договора пожизненного содержания.

Основные задачи дипломной работы:

- определить суть понятия договора пожизненного содержания, его место в системе гражданско-правовых договоров;

- систематизировать все факторы, позволяющие выделить договор пожизненного содержания в отдельный (специфический) правовой институт;

- обобщить имеющийся теоретический и практический опыт по данному виду договора;

- провести сравнительный анализ между нормами действующего ГК по вопросу договора пожизненного содержания, нормами предлагаемого проекта ГК Украины и нормами ГК Российской Федерации;

- выявить положительные и отрицательные аспекты правового регулирования договора пожизненного содержания;

- предложить внести изменения в некоторые нормы действующего законодательства по вопросу, связанному с отношениями пожизненного содержания.

**Раздел 1. Договор пожизненного содержания как вид гражданско-правового договора**

**1.1. Договор пожизненного содержания в системе гражданско-правовых договоров**

Для того чтобы понять юридическую природу договора пожизненного содержания необходимо выяснить, что представляет собой гражданско-правовой договор вообще, его значение, функции, а также место договора пожизненного содержания в системе договоров.

Итак, гражданско-правовой договор по своей юридической природе представляет собой двух или многостороннюю сделку, направленную на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Поэтому к договору применяются все общие нормативные положения, касающиеся сделок (статьи 41 – 61 ГК Украины), в частности положения о форме и недействительности сделок.

Как юридический факт договор принадлежит к числу правомерных действий, которые осуществляются по воле его участников и направлены на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Однако роль договора не ограничивается только тем, что он влияет на динамику гражданских правоотношений (порождает, изменяет или прекращает их). В соответствии с требованиями законодательства, требованиями благоразумия и справедливости, договор также определяет содержание конкретных прав и обязанностей участников договорного обязательства. В таком понимании договор выступает средством регулирования поведения сторон в гражданском правоотношении.

Гражданско-правовой договор основывается на полном равноправии сторон, заключающих его. Стороны в договоре могут иметь разный статус, отличаться друг от друга экономическим и финансовым положением, степенью авторитета в деловом мире, уровнем связей во властных структурах, однако с формально-юридической точки зрения они равны. Это, конечно, не снимает той проблемы, что более сильная сторона имеет достаточное количество возможностей по оказанию «фактического», не правового давления на более слабую сторону по сделке.

Гражданско-правовой договор является результатом согласования воли заключивших его сторон, направленной на достижение определенного, совместного желаемого ими юридического результата, т.е. на возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений. Воля сторон должна быть не только взаимной, но и согласованной, т.е. совпадать по объему и содержанию. Взаимность воли сторон еще не предопределяет ее согласованности. Взаимность воли лишь при условии ее совпадения приводит к единой согласованной воле. Только такая воля образует договор. Например, отчуждатель изъявил передать в собственность свою квартиру на определенных условиях. Приобретатель имущества выразил желание получить в собственность данную квартиру, но за исключением ухода за отчуждателем имущества. В данном случае имеется взаимность воли, но нет еще ее совпадения. В соответствии с этим ст. 153 ГК Украины признает договор заключенным, когда стороны выразили друг другу согласие по всем существующим условиям. Из этого следует, что взаимная воля сторон должна быть согласованной и охватывать главное, существенное, по поводу чего стороны договариваются. В том случае, если законом предусмотрена обязательная нотариальная форма, тогда нотариус оформляет волю субъектов сделки (т.е. придает договорным отношениям законную силу).

Значение гражданско-правового договора состоит, прежде всего, в том, что он является основанием возникновения обязательств участников сделки. Это положение сформулировано в ст. 151 ГК Украины.

Договорные отношения возникают на определенной экономической основе, следовательно, они тесно связаны с отношениями собственности. Собственник не только владеет и пользуется, но и распоряжается принадлежащим ему имуществом. В этом проявляется принцип свободы собственности, в соответствии с которым собственник вправе также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. В числе этих действий, с помощью которых собственник распоряжается своим имуществом, наибольшее значение принадлежит именно договорам.

Продолжением принципа свободы собственности является принцип свободы договора, что в свою очередь означает следующее:

- во-первых, участники гражданско-правовых отношений свободны в решении вопроса заключать или не заключать договор;

- во-вторых, они свободны в выборе партнера по договору;

- в-третьих, стороны свободны в выборе вида договора, включения дополнительных условий (как предусмотренных законом, так и не предусмотренных законом, но не противоречащих общим принципам и нормам права), что является дополнительной возможностью защитить себя от негативных последствий.

Договор не может противоречить действующему законодательству. Вместе с тем, в случаях, когда договор соответствовал законодательству, действовавшему в момент его заключения, а в последующем это законодательство изменилось, условия ранее заключенного договора продолжают действовать, если в законе не установлено, что его действия распространяются и на отношения, возникшие из ранее заключенного договора.

Хотя гражданско-правовой договор является результатом свободного волеизъявления заключивших его сторон и их, строго говоря, частным делом, невыполнение договора обеспечивается мерами государственного принуждения. Каждая из сторон имеет право обращаться в соответствующие государственные структуры, прежде всего, в суд, для защиты своих прав и интересов в договоре, если поведение контрагента дает для этого достаточные основания.

Санкции за невыполнение или ненадлежащее выполнение сторонами условий договора носят исключительно имущественный характер. В соответствии с принципами и нормами договорного права, сторона, виновная в нарушении условий договора, отвечает перед другой стороной только своим имуществом: деньгами, ценными бумагами, материальными активами. Другие виды юридической ответственности – уголовно-правовой, административной и т.п. – в данном случае не применяются. Иные виды ответственности применяются, если только в действиях стороны, нарушившей условия договора, не содержится одновременно признаков состава преступления или административного правонарушения.

Изложенное выше позволяет определить то значение, которое играет гражданско-правовой договор в современной жизни. В условиях рынка договор является гибким и универсальным средством правового регулирования экономических, имущественных отношений между заинтересованными сторонами, своевременно и адекватно реагирующим на их спрос и потребности. Договор выступает связующим звеном между сторонами.

Заключение договора ведет к установлению юридической связи между его участниками. Более того, являясь источником возникновения обязательств, договор дисциплинирует поведение субъектов договорных отношений и с этой точки зрения способствует укреплению законности в стране.

Раскрывая значение договора, необходимо назвать и его функции как правового способа регулирования товарно-денежных и других имущественных отношений. В функциях договора объединяются и влияние глобальных целей, основного назначения договора, и его влияние на общественные отношения, потому что без использования этой формы для конкретных правоотношений не может определяться основное назначение договора. О.А. Красавчиков так сформулировал понятие функции гражданско-правового договора: «Это не форма (выражение, определение), а определенный вид действий (влияния) указанного юридического факта на общественные отношения», и дает четкую классификацию функций гражданско-правового договора[[1]](#footnote-1)1. По его мнению, договору присущи такие общие функции: инициативная, программно-координационная, информационная, гарантийная и защитная.

Инициативная функция договора заключается в том, что как результат согласования воли сторон, договор является одновременно актом определения инициативы и реализации диспозитивности участников договора.

Программно-координационная функция обозначает, с одной стороны, что договор является своеобразной программой поведения его участников друг с другом, а с другой – способом координации этого поведения на началах равноправия, диспозитивности и инициативы.

Информационная функция заключается в том, что благодаря четко сформулированным условиям, договор содержит определенную информацию об имеющихся правах и обязанностях у сторон, которая в случае спора может быть учтена юрисдикционным органом для правильной квалификации взаимоотношений сторон и принятия законного и обоснованного решения по этому спору.

Гарантийная функция сводится к применению для стимулирования надлежащего исполнения обязательств системы обеспечивающих мер, которые также приобретают договорную форму (залога, задатка, гарантий и т.д.)

Защитная функция состоит в том, что благодаря договору включается в действие механизм защиты нарушенных прав путем принуждения к исполнению обязательства в натуре, возмещения ущерба, применения мер оперативного вмешательства.

Однако все выше перечисленные функции объединяет наиболее общая – регулятивная функция договора как правового средства регулирования правомерного поведения участников гражданских правоотношений.

Содержание договора как обоюдного юридического акта сторон составляют, во-первых, условия, в отношении которых стороны пришли к соглашению, и, во-вторых, те условия, которые принимаются ними как обязательные в силу действующего законодательства. Другими словами, содержание гражданско-правового договора – это те условия, по которым заключено соответствующее соглашение сторон. Поскольку договор является основанием возникновения гражданско-правового обязательства (ст. 151 ГК Украины), то содержание этого обязательства раскрывается через права и обязанности его участников, определенные условиями договора.

Согласно ст. 153 ГК Украины, договор считается заключенным, если между сторонами в необходимой определенных случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Существенными являются те условия договора, которые признаны такими по закону или необходимы для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Итак, существенными считаются в первую очередь те условия договора, которые названы такими по закону. Круг этих условия можно определить, проанализировав норму ГК и специальных нормативных актов, которые регулируют данный вид договорных отношений.

Существенными являются также те условия, которые прямо не названы такими в нормативных актах, но крайне необходимы для договора данного вида (например, условия о цене необходимо для любого возмездного договора).

От существенных или необходимых условий, по которым стороны обязательно должны договориться, чтобы договор считался заключенным, необходимо отличать обычные и случайные условия. К обычным относятся те условия, которые сами по себе предполагаются и, как правило, в договор не включаются потому, что предусмотрены в диспозитивных нормах гражданского права. Невключение обычных условий в договор не сказывается на его силе. В этом случае принимаются правила соответствующей правовой нормы. Например, если в договоре не указано место исполнения договора, то стороны молчаливо согласились исполнить обязательство в месте, определенном в самом законе (ст. 167 ГК Украины). Но если бы стороны пожелали установить новое место исполнения, тогда они должны предусмотреть это в договоре.

Случайными называются такие условия договора, которые обычно не предполагаются в договоре такого типа, но могут быть включены в его содержание по соглашению сторон.

Проанализировав системы действующего ГК Украины, можно сделать вывод, что размещение договорных институтов в нем (подраздел II раздела III, главы 20 – 38), осуществлено по признакам, характеризующим юридические последствия заключения отдельных договоров. На основании этого выделены следующие группы гражданско-правовых договоров:

1) договоры о передаче имущества в собственность, полное хозяйственное ведение или оперативное управление (купля-продажа, поставка, контрактация, заем, мена, дарение, поставка энергетических ресурсов);

2) договоры о передаче имущества во временное пользование (имущественный найм, аренда);

3) договоры на выполнение работ (бытовой подряд, подряд на капитальное строительство, на выполнение проектных и разведывательных работ);

4) договоры о передаче результатов творческой деятельности (авторские, лицензионные договоры);

5) договоры об оказании услуг (перевозка, страхование, поручение, комиссия, хранение, пожизненное содержание, кредитный договор, посреднические услуги);

6) договоры о совместной деятельности (учредительный договор, соглашения о научно-техническом сотрудничестве).

Поскольку договор пожизненного содержания – это один из видов гражданско-правовых договоров, то он должен соответствовать всем требованиям, предъявляемым к данному виду обязательств, а также выполнять все присущие гражданско-правовым договорам функции.

По договору пожизненного содержания одна сторона, являющаяся лицом нетрудоспособным по возрасту или по состоянию здоровья (отчуждатель), передает в собственность другой стороне (приобретателю имущества) дом или его часть, взамен чего приобретатель имущества обязуется предоставлять отчуждателю пожизненно материальное обеспечение в натуре в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи (ст. 425 ГК Украины).

Определение как предмета договора, только домов обуславливалось, во-первых, тем, что на праве собственности во времена Советского Союза могло быть лишь только это имущество, а во-вторых, что таким образом разрешалась проблема обеспечения жильем, т.е. это условие удовлетворяло интересы сторон, а также интересы государства.

По законодательству Украины объектом правового регулирования по договору пожизненного содержания определяется лишь жилой дом либо его часть. Однако с реформированием отношений собственности и возникновением у граждан права на другое, кроме жилого дома, недвижимое имущество, границы применения ст. 425 ГК Украины на практике расширились. Так, объектом договора пожизненного содержания стали также признаваться и квартиры (их части)[[2]](#footnote-2)1, а проект ГК предусматривает достаточно широкий круг объектов, которые могут быть предметом отчуждения по договору пожизненного содержания. Согласно ст. 798 проекта ГК Украины, таким имуществом может быть дом или его часть, квартира, другое недвижимое имущество, а также и движимое имущество, имеющее значительную стоимость.

Согласно действующего ГК Украины, договор пожизненного содержания принадлежит к группе договоров об оказании услуг. В проекте ГК Украины этот вид договора отнесен к группе договоров, согласно которым имущество передается в собственность и рассматривается как разновидность договора купли-продажи.

А.А. Пидопригора, обосновывая такую позицию разработчиков проекта, пишет, что раньше законодатель исходил из того, что нетрудоспособное лицо, отчуждая дом либо его часть, имеет цель в первую очередь получить содержание, уход и другие услуги, в которых оно нуждается из-за нетрудоспособности, однако теперь разработчики проекта определили, что целью договора пожизненного содержания является именно отчуждение права собственности на определенное имущество, поэтому в проекте указанный договор считается разновидностью договора купли-продажи и он отнесен к этой группе договоров[[3]](#footnote-3)2.

А можно ли согласиться с тем, что теперь цель договора пожизненного содержания изменилась и нетрудоспособное лицо намерено лишь передать свое имущество в собственность другому лицу?

Все же с этим согласиться нельзя, поскольку целью этого договора является не только и не столько передача имущества в собственность приобретателя. Главной целью было и остается желание отчуждателя получать пожизненное полное материальное и особенно нематериальное обеспечение от приобретателя имущества. Договор пожизненного содержания помимо оказания отчуждателю чисто бытовых услуг (приобретение вещей и продуктов, обеспечение потребностей в жилище и др.) основан также на доверительном характере отношений между его участниками, на уважительном отношении их друг к другу, учете психологических особенностей друг друга. Если бы отчуждатель главной целью имел передачу имущества в собственность, тогда почему бы ему это имущество не передать по обычному договору купли-продажи? И почему данный договор называется договором пожизненного содержания? Известно, что суть любого договора (юридическая природа) определяется его основной целью, а не сопутствующими элементами. В договоре пожизненного содержания основным является пожизненное получение отчуждателем определенного содержания от приобретателя, а передача имущества в собственность является необходимым, но сопутствующим элементом этого договора.

Договор пожизненного содержания нельзя рассматривать как договор купли-продажи из за присущих ему существенных признаков и отличий, хотя и имеющего ряд сходных черт с договорами, направленными на отчуждение имущества.

Как и в результате исполнения договоров купли-продажи, мены, и дарения, по договору пожизненного содержания имущество переходит в собственность приобретателя имущества, который одновременно несет риск случайной гибели имущества и бремя всех лежащих на собственнике обязанностей. Общность договора пожизненного содержания и указанных выше договоров позволяет распространить на отношения сторон пожизненного содержания, связанные с передачей имущества, его оплатой и государственной регистрацией в местных органах исполнительной власти (ст. 227 ГК Украины) правила о купле-продаже (глава 20 ГК Украины). Однако соответствующие правила применяются к отношениям пожизненного содержания лишь в той мере, в какой они не изменены предписаниями главы 37 ГК и не противоречат существу договора пожизненного содержания.

Однако сходство пожизненного содержания с куплей-продажей и другими договорами о передаче имущества в собственность не превращают договор пожизненного содержания в их разновидность. Ему присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности в ряду других гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества. Договор пожизненного содержания приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений.

Договор пожизненного содержания – это возмездный договор. Но в отличие от договора купли-продажи, в соответствии с которым покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму, по договору пожизненного содержания приобретатель имущества обязуется предоставить отчуждателю пожизненно материальное обеспечение в натуре в виде жилья, питания, ухода и необходимой помощи.

Привлекают внимание два момента, которые определяют специфику этого договора.

Во-первых, приобретатель вознаграждает отчуждателя не деньгами (хотя как вид материального обеспечения алиментирование отчуждателя в виде определенных денежных сумм, безусловно, не исключается), как в договоре купли-продажи, а путем предоставления определенных обусловленных благ (помещения для проживания, своевременного и калорийного питания, например, завтрака, обеда и ужина), обязуется организовывать бытовое и медицинское обслуживание отчуждателя, обеспечивать его одеждой, обувью, лекарственными препаратами, газетами, журналами, художественной и другой литературой, средствами связи (радио, телевидение, телефон), предоставлять возможность посещения культурно-массовых учреждений (театров, кинотеатров). Стороны могут договориться и о других дополнительных условиях и формах предоставления услуг. В то же время, ограничение обязанностей приобретателя имущества по сравнению с теми, которые предусмотрены законодательством, не допускается.

Во-вторых, существенным условием договора купли-продажи является цена. Если такой договор допускает строгую определенность цены уже в момент его заключения, то договор пожизненного содержания является договором с определенным элементом неопределенности, т.е. на время его заключения еще не известны действительный размер затрат, которые понесет приобретатель, а поэтому и их соотношение к стоимости приобретенного жилого дома (квартиры) не может быть определено. Вышесказанное подтверждает, что договор пожизненного содержания имеет характерный признак – предоставление услуг по досмотру или содержанию лица. Поэтому по действующему законодательству этот договор отнесен не к договорам отчуждения прав собственности, а к договорам о предоставлении услуг.

Если по договору купли-продажи у приобретателя может возникнуть как право собственности, так и оперативного управления, то по договору пожизненного содержания – только право собственности. В то же время договор пожизненного содержания (в отличие от договора купли-продажи) создает определенное ограничение в осуществлении приобретателем права собственности: отчуждение дома приобретателем при жизни отчуждателя не допускается (ч. 1 с. 427 ГК Украины).

Возникающие из договора пожизненного содержания отношения носят длительный, стабильный доверительный характер и могут продолжаться долгие годы. Механизм правового регулирования отношений пожизненного содержания построен с таким расчетом, чтобы поддерживать эти их качества. Одновременно с этим для пожизненного содержания, как никакого другого договора, характерен признак алеаторности (рискованности, от лат. alea – игральная кость, случайность). В отличие от купли-продажи или мены, которые по общему правилу опосредуют акты эквивалентного товарообмена, договор пожизненного содержания сопряжен с риском того, что размер оказываемых услуг окажется больше или, напротив, меньше стоимости отчужденного в пожизненное содержание имущества. Считается, что заключая договор пожизненного содержания, стороны осознают данное обстоятельство и с ним соглашаются. Поэтому противоречило бы самой сути рассматриваемого договора введение в него условия о том, что общий размер оказываемых услуг, которые могут быть оказаны, либо выплачены, ограничиваются стоимостью переданного имущества (в данном случае, считаю, будет не лишним указать, что сам процесс заключения договора пожизненного содержания требует обязательного согласования условий данной сделки между сторонами лично).

**1.2. Субъект и объект договора пожизненного содержания**

Правовое регулирование отношений пожизненного содержания в ГК осуществляется в основном на началах диспозитивности. Большинство норм главы 37 ГК Украины сформулировано таким образом, чтобы обеспечить необходимую урегулированность отношений сторон даже в тех случаях, когда те или иные вопросы в самом договоре сторонами не учтены. Однако, следует отметить, что число вопросов, которые должны быть прямо оговорены в договоре достаточно невелико. К ним, в частности, относятся вопросы о размере оказываемых услуг.

В то же время, ряд конкретных отношений пожизненного содержания урегулирован императивным образом. В основном это касается вопросов, связанных с гарантиями их законности и стабильности, а также обеспеченностью прав отчуждателей имущества. Как уже отмечалось, придание отношениям пожизненного содержания указанных свойств является одной из главных целей правового регулирования.

Спорным является вопрос: с какого момента договор пожизненного содержания вступает в законную (юридическую) силу? Так, А.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, А.А. Пидопригора считают, что указанный договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и в этот же момент к приобретателю переходит право собственности на дом (другое имущество). Поэтому они считают договор пожизненного содержания реальным[[4]](#footnote-4)1. С.Я. Фурса, Е.И. Фурса высказывают мнение, что законом не предусмотрено, с какого момента договор пожизненного содержания приобретает законную силу, а с точки зрения права договор вступает в законную силу с момента совершения действий граждан, организаций, которые хоть и не предусмотрены законом, но в силу общих начал и содержания гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности (ст. 4 ГК Украины). В данном случае, считают они, что одна сторона (которая нуждается в уходе или содержании) с заключением договора пожизненного содержания совершила предусмотренные действия, а другая сторона договора в данном случае получает имущество при условии предоставления помощи по содержанию.

Таким образом, договор может приобретать юридическую силу с того момента, когда началось предоставление услуг по содержанию и это положение должно вытекать из самого содержания договора. Так, если содержание предусматривалось в ежедневном уходе, то в таком случае, оказание содержания хотя бы один день. Если же содержание связывалось с передачей денег один раз в месяц (неделю, день), то с момента передачи денег хотя бы один раз. Однако необходимо связать исполнение условий договора с фактическим их осуществлением, которое вызывает необходимость точного их определения.

В советской юридической литературе О.А. Красавчиков связывал заключение данного договора не с моментом достижения соглашения о передаче дома с условием пожизненного содержания, а с самой передачей. По его мнению, обязанности по передаче дома, которая предшествовала бы самой передаче, в данном случае не существует, и приобретатель не вправе требовать ему принудительной передачи дома на том основании, что соглашение об отчуждении дома уже достигнуто и даже облечено в требуемую законом форму. Исходя из этого автор сделал вывод, что данный договор является реальным, считается заключенным с момента надлежаще оформленной передачи дома[[5]](#footnote-5)1.

Однако, в советской литературе высказано и другое мнение. Полагаем, что поскольку отчуждение дома должно быть нотариально удостоверено с последующей регистрацией договора в исполкоме местных советов, то договор должен считаться заключенным с момента облечения соглашения в соответствующую форму, имеющую конститутивное значение. Таким образом, он является консесуальным, а по этой причине может быть и взаимным (двусторонним)[[6]](#footnote-6)2.

С точки зрения практика, именно с данным утверждением можно согласиться по следующим основаниям.

Так, закон весьма строго подходит к форме договора пожизненного содержания. Данный договор относится к числу немногих гражданско-правовых договоров, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению, а Законом Украины

“О нотариате” (ст. 1) именно на нотариат возложена обязанность удостоверять права, а также факты, имеющие юридическое значение. Раз нотариальная деятельность направлена на придание официальной силы, достоверности юридическим правам, фактам и документам, то и договор пожизненного содержания вступает в силу с момента его нотариального удостоверения со всеми вытекающими из него последствиями, т.е. нотариально удостоверенный договор пожизненного содержания свидетельствует не только о переходе права собственности, но и об обязанности лица предоставлять содержание до смерти другого лица.

Таким образом, сам закон указывает на то, что в сделке заинтересованы обе стороны и в правоотношениях, возникающих вследствие заключения договора пожизненного содержания. Обе стороны могут настаивать на расторжении договора, если их права будут нарушаться. Поэтому невозможно одновременно говорить о том, что договор пожизненного содержания является односторонним и может регулироваться по правилам купли-продажи. Правоотношения, возникающие на основании заключенного договора пожизненного содержания, более сложные. Здесь связываются гуманистические принципы и интересы как обеих сторон, так и государственные. Подтверждением этого является требование действующего законодательства по поводу того, что в случае гибели имущества приобретатель не освобождается от исполнения обязанностей, взятых на себя по договору (ч. 2 ст. 427 ГК Украины).

Учитывая вышесказанное, еще следует добавить, что фактическое действие договора пожизненного содержания должно быть с условием непричинения содержателем вреда здоровью иждивенца. Это положение должно быть аналогичным ч. 1 ст. 528 ГК, которая предусматривает невозможность стать наследником лица, которое лишило жизни наследодателя либо осуществило покушение не его жизнь. Поэтому такие договора должны сопровождаться периодическим контролем со стороны органов опеки и попечительства при условиях содержания либо предоставления иной помощи. Исходя из гуманистических и правоохранительных позиций государство не может оставить лицо, которое находится в тяжелом физическом состоянии без государственной правовой защиты. Поэтому предлагается о случаях удостоверения договоров пожизненного содержания уведомлять органы опеки и попечительства для осуществления контроля за исполнением условий договора. В таком случае эти органы смогут ставить вопрос о расторжении таких договоров либо признании их недействительными. Если условия будут нарушаться содержателем. А может такой контроль, наоборот, станет подтверждением исполнения условий договора. В связи с этим необходимо рассматривать эти правоотношения в контексте с другими отраслями права, которые могут повлиять на эти правоотношения.

Так, обращает внимание вопрос о возможной связи между рассматриваемыми правоотношениями и алиментными обязанностями отцов и детей, а именно возможности заключать такие сделки, когда обе стороны имеют родственные отношения и по КоБС Украины обязаны предоставлять содержание. Эти вопросы, хотя и тесно связаны между собой, но лежат в разных плоскостях. На первом плане является право лица на выбор конкретного лица содержателя, если у него имеется имущество, которое дает возможность ставить вопрос о заключении соответственной сделки. И в том случае, если такого имущества нет, то лицо может обращаться к лицам, которые обязаны предоставлять такое содержание.

Говоря о договоре пожизненного содержания, следует остановиться на вопросе его государственной регистрации. Так, действующий ГК Украины не содержит такой нормы. Предполагаемый проект ГК Украины, как более прогрессивный, включает норму об обязательной государственной регистрации такого договора, если он предусматривает отчуждение недвижимого имущества. Но и новое, предлагаемое гражданское законодательство не ставит вопрос о сроках такой регистрации, что, однако, является не менее сажным вопросом. Рассмотрим пример. 13.03.93 г. Я.В. был заключен договор пожизненного содержания с Ж.В. и удостоверен в I николаевской госнотконторе. Согласно этому договору Я.В. была передана в собственность квартира, принадлежащая Ж.В. на праве собственности. Выполняя условия договора пожизненного содержания, Я.В. проживала с Ж.В. в его квартире и прописалась в установленном порядке, но договор пожизненного содержания зарегистрировала в БТИ 6.06.94 г. В ноябре 93г. Ж.В. умер, и его наследник Ж.А. 16.04.94 г. оформил свидетельство о праве на наследство в I николаевской госнотконторе. Это стало возможным благодаря тому, что Я.В. до этого времени не зарегистрировала договор в БТИ (законом сроки регистрации не предусмотрены). 19.12.94 г. Я.В. обращается с иском в Центральный районный суд г. Николаева об отмене свидетельства о праве на наследство, выданного I николаевской госнотконторой. Ж.А. подает встречный иск в суд о признании договора пожизненного содержания недействительным. Судебное рассмотрение длилось не один год. 2.10.96 г. Я.В. умерла. Судом правопреемником был признан ее наследник Я.Л. Кроме того, в ноябре 1996 г. Ж.А. заключил договор купли-продажи с К.Е. Лишь в июне 2000 г. судом было принято решение об отмене свидетельства о праве на наследство, и признании права собственности за Я.Л., мотивируя тем, что 13.03.93 г. был заключен надлежащим образом договор пожизненного содержания между Я.В. и Ж.К. и с момента его нотариального удостоверения Я.В. стала собственницей принадлежавшей Ж.К. квартиры, а получение свидетельства о праве на наследство Ж.А. стало возможным лишь благодаря тому, что договор пожизненного содержания не был зарегистрирован в БТИ.

Таким образом, этих многих судебных разбирательств можно было бы избежать, если бы законом был определен срок, в течение которого необходимо произвести регистрацию в БТИ, как в случаях с договорами об отчуждении автомототранспорта, которые в десятидневный срок подлежат обязательной регистрации в органах государственной автоинспекции.

**1.3. Участники договора пожизненного содержания**

Стороной данного договора может быть лишь лицо, которое отвечает общим требованиям к контрагентам в договорах. Однако, действующий ГК Украины предусматривает специальные требования, которым должна отвечать сторона в договоре пожизненного содержания. Такими требованиями являются: отчуждателем может быть лишь физическое лицо, которое имеет определенное имущество на праве собственности (дом, квартиру), это лицо должно быть нетрудоспособным по возрасту или по состоянию здоровья. Нетрудоспособным по возрасту, как это предусмотрено пенсионным законодательством, признаются: мужчины, достигшие 60 лет и женщины – 55 лет, т.е. при заключении договора пожизненного содержания решающее значение имеет достижение гражданином общего пенсионного возраста, причем он не обязательно должен получать пенсию. При этом не имеет значения фактическое состояние здоровья по возрасту, если отчуждатель достиг пенсионного возраста. В случае, если речь идет о нетрудоспособном по состоянию здоровья, т.е. инвалиды I, II или III группы, то возраст отчуждателя не имеет значения. Главное, чтобы отчуждатель был нетрудоспособным, а вследствие чего наступила нетрудоспособность, то это обстоятельство правового значения не имеет.

Факт нетрудоспособности отчуждателя по состоянию здоровья должен быть подтвержден соответствующими медицинскими заключениями или документами.

Безусловно, отчуждателем жилого дома (квартиры) не может быть несовершеннолетнее лицо. Заключение такого договора несовершеннолетним противоречило бы его природе, поскольку в законе он определен как договор пожизненного содержания, в то время, как несовершеннолетний мог бы заключить его лишь на определенный срок, а точнее, до достижения совершеннолетия.

Проект ГК Украины не содержит такого требования к отчуждателю, как нетрудоспособность. Согласно ст. 798 проекта ГК по договору пожизненного содержания одна сторона (физическое лицо) передает в собственность другой стороны (физическому либо юридическому лицу) дом либо его часть, квартиру, другое недвижимое либо имеющее значительную стоимость, движимое имущество, взамен чего приобретатель имущества обязуется предоставить отчуждателю либо указанному им третьему лицу пожизненное денежное либо материальное обеспечение в натуре в виде жилья, питания, ухода, медицинского обслуживания, санаторно-курортного лечения и другой необходимой помощи.

Итак, согласно проекта ГК Украины, отчуждателем может быть любое физическое лицо, имеющее имущество на праве собственности, которым оно может распоряжаться по своему усмотрению, а из этого автоматически следует, что дом (его часть), квартира (ее часть) и другое недвижимое имущество, которое должно перейти в собственность приобретателя по договору, не может быть обременено залогом или другими обязательствами.

Однако, существует противоположный, довольно-таки своеобразный взгляд по данному вопросу. Так, кандидат юридических наук, доцент Международного Соломонова Университета Ю. Космин считает, что с таким нововведением проекта ГК Украины вряд ли можно согласиться. Обосновывая тем, что трудоспособное лицо, передав свое имущество с целью пожизненного содержания его приобретателем, становится по сути иждивенцем. Таким образом, трудоспособное лицо законодателем объективно поощряется к тунеядству, законодатель как будто поддерживает саму идею такого существования, однако это не отвечает содержанию и направленности деятельности государства. Каждый человек в обществе должен и обязан приумножать общественное богатство, поскольку он пользуется теми благами, которые фактически созданы предыдущими поколениями. Собственность – это не только право, но и обязанность сохранять и приумножать ее. Непродуктивное существование трудоспособного лица за счет своего имущества – это не только аморально, а также вредно как для этого лица лично (оно деградирует), так и для сограждан. Содержание трудоспособного человека противоречит принципам гражданского законодательства, требованиям справедливости, добросовестности и рассудительности. Конечно, собственник вправе распоряжаться имуществом по своему усмотрению, однако, Конституция Украины предостерегает, что использование собственности не может причинять вред правам, свободам и достоинству граждан, интересам общества (ст. 41 Конституции Украины)[[7]](#footnote-7)1.

С такой позицией можно было бы согласиться, но необходимо учесть всю сложность экономической ситуации на Украине, в том числе и факт растущего уровня безработицы. Возможно, для многих граждан разрешение проблем материального характера произойдет с помощью заключения договора пожизненного содержания.

Здесь хорошо бы обратить внимание на то, как российские законодатели подошли к разрешению данного вопроса. В гражданском праве Российской Федерации появился новый правовой институт – ренты. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлением средств на его содержание в иной форме (ч. 1 ст. 583 ГК РФ).

ГК РФ выделяет три разновидности единого по своей сути рентного договора – постоянную ренту, пожизненную ренту и пожизненное содержание с иждивением, посвящая каждой из них отдельный параграф (глава 33). Указанные виды ренты, совпадая в своих существенных признаках, различаются между собой по ряду более частных моментов. Так, имеются отношения в форме предоставления содержания, его минимальном размере, сроках предоставления, субъектном составе обязательства, возможность правопреемства и выкупа ренты и т.д. При этом различия существуют как между постоянной и пожизненной рентой, с одной стороны, и пожизненным содержанием с иждивением, с другой, так и между пожизненной рентой и пожизненным содержанием с иждивением, с одной стороны, и постоянной рентой, с другой. Особенности, присущие лишь данному конкретному виду ренты, характерны в наибольшей степени для пожизненного содержания с иждивением, что связано с доверительным (фидуциарным) характером возникающего при этом обязательства.

Такое разделение считается вполне оправданным, т.к. это позволяет избежать многих разногласий как теоретического, так и практического характера, в частности, субъектного состава данного вида договора.

Еще одной особенностью договора пожизненного содержания является то, что приобретателем имущества может быть лишь дееспособное лицо. Условие это вытекает из тех обязательств, которые приобретатель имущества возлагает на себя по отношению к отчуждателю, и которые он должен осуществлять лично. Обязательность личной заботы об отчуждателе играет немалую роль в договоре пожизненного содержания. Как было уже отмечено, заключая такой договор, старый беспомощный человек или инвалид рассчитывает иногда не столько на получение материального обеспечения, сколько на личную заботу, которую может оказать только лицо, в состоянии это осуществить.

Согласно действующему законодательству, приобретателем по договору пожизненного содержания может быть только физическое лицо, хотя в действующем ГК Украины сказано, что отчуждатель передает в собственность другой стороне (приобретателю имущества) дом или его часть, т.е. не подчеркивается, что это лицо должно быть обязательно физическим. Однако судебная практика признает приобретателем по договору пожизненного содержания лишь физическое лицо, обосновывая это тем, что юридическое лицо не может быть приобретателем по данному договору, поскольку заключение договора пожизненного содержания выходит за рамки.

Ю. Космин также не разделяет позицию разработчиков проекта ГК Украины по поводу того, что приобретателем имущества может быть юридическое лицо. Обосновывает он это тем, что отношения по договору пожизненного содержания в своем основании имеют, прежде всего, доверительный характер. Отчуждатель знает приобретателя, доверяет ему и вступает с ним в определенный психологический контакт. Последнее совсем невозможно, когда приобретателем выступает юридическое лицо.

Однако ряд авторов[[8]](#footnote-8)1 высказывает мнение о нецелесообразности такого ограничения, обосновывая это тем, что юридическое лицо может иметь большие возможности для материального обеспечения отчуждателя. Действительно, проект ГК Украины признал возможным приобретение права собственности на имущество по договору пожизненного содержания также и юридическим лицом. Согласно ч. 1 ст. 798 проекта ГК Украины приобретателем имущества по договору пожизненного содержания может быть любое как физическое, так и юридическое лицо. Такого же мнения придерживаются и российские законодатели (ч. 1 ст. 601 ГК РФ). Рассмотрим пример. Трудоспособное лицо заключает договор пожизненного содержания с юридическим лицом, по которому отчуждатель (физическое лицо) передает в собственность приобретателю имущества (юридическому лицу) квартиру, взамен чего приобретатель имущества обязуется выплачивать отчуждателю определенную денежную сумму. Похожи ли данные отношения на договор пожизненного содержания в привычном для нас смысле? Нет. Тогда представляется возможным такие правоотношения выделить в отдельный правовой институт, как, например, это сделали российские законодатели, введя институт ренты. Более того (это уже отмечалось ранее), разделив институт ренты на три подвида, они разрешили целый ряд противоречий, связанных с субъектным составом, право выкупа ренты, предметом договора ренты. Так, например, согласно ч. 1 ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением в собственность передается только недвижимое имущество (жилой дом, квартира, земельный участок), но этот вопрос будет рассмотрен далее.

Немаловажным с правовой точки зрения является вопрос о возможности нетрудоспособным супругам заключать договор пожизненного содержания с одним лицом. Объединение в одном договоре двух договоров о содержании двух лиц процессуально сложное, поскольку срок их действия будет в большинстве случаев разным и может усложняться согласием каждого лица на продолжение или расторжение договора. С процессуальной точки зрения нет осложнений для удостоверения договора с каждым из супругов либо лишь только с одним из них, т.к. в данном случае нет даже необходимости разделять имущество в натуре, а необходимо лишь указать его долю.

Спорным был вопрос, может ли пожизненное содержание по договору предоставляться только отчуждателю дома (квартиры) либо оно может предоставляться и третьим лицам по указанию отчуждателя. Из содержания ст. 425 ГК Украины следует, что материальное обеспечение по данному договору может предоставляться только отчуждателю – нетрудоспособному лицу, в отличие от российского законодательства (ч. 1 ст. 601 ГК РФ), которое предусматривает пожизненное содержание с иждивением в пользу третьего лица, указанного собственником имущества. Однако необходимо отметить, что и в данном случае проект ГК Украины пошел дальше, в п. 2 ст. 798 которого отмечается: «Допускается установление пожизненного содержания в пользу нескольких физических лиц, доли которых в праве на получение содержания считаются равными, если иное не предусмотрено договором». Итак, договором может быть оговорено право на получение содержания и в пользу третьих лиц, которых, безусловно, указывает отчуждатель имущества.

В литературе существует мнение, что договор пожизненного содержания может заключаться с участием представителей как отчуждателя, так и приобретателя[[9]](#footnote-9)1. Указывается также, что необходимо учитывать специфичность данной сделки и в доверенности на право ее заключения должны быть указаны не только все виды материального обеспечения, которые будут оказываться приобретателем имущества отчуждателю, но и другие условия, например, денежная оценка, которая, как известно, определяется по соглашению сторон, комната, которой будет пользоваться отчуждатель. Отсутствие в доверенности данных, наличие которых требуется законодательством, делает невозможным заключение договора.

Действительно, законодательством Украины не установлен запрет для оформления договора пожизненного содержания через представителей. Вместе с тем, заключение подобных договоров по доверенности, как со стороны отчуждателя, так и со стороны приобретателя имущества, на мой взгляд, вряд ли допустимо.

Нотариальная, а главным образом, судебная практика показывает, что наиболее распространенным основанием для расторжения договоров пожизненного содержания являются возникшие между сторонами в процессе исполнения договора конфликты по поводу не столько количества, сколько качества оказываемых услуг по содержанию отчуждателя. Договор пожизненного содержания, помимо оказания получателю содержания чисто бытовых услуг (приобретение вещей и продуктов, обеспечение потребностей в жилище и т.д.) основан, также, на доверительном характере отношений между его участниками, на уважительном отношении их друг к другу, учете психологических особенностей друг друга. При заключении договора пожизненного содержания по доверенности, когда приобретатель элементарно может быть не знаком с отчуждателем имущества, обеспечение бесспорности сделки в будущем представляется маловероятным. В таком случае трудно говорить и о максимальной конкретизации условий договора, даже если доверенность достаточно подробно определяет содержание будущего договора.

Руководствоваться же при нотариальном удостоверении договора только утверждениями представителя, действующего по доверенности, о том, что все условия договора между отчуждателем и приобретателем имущества согласованы лично, а также, что представителю хорошо известны индивидуальные требования к предстоящему договору, по меньшей мере, неосмотрительно.

Возможно, что подобного рода сомнения характерны только для нотариуса, удостоверяющего договор и несущего ответственность за возникшие на основании него правовые последствия, однако разобраться глубже над поставленным вопросом, очевидно, следует.

**Раздел 2. Юридическое содержание договора пожизненного содержания**

**2.1. Форма договора пожизненного содержания**

Как уже отмечалось, договор пожизненного содержания подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Данное требование является вполне оправданным, поскольку договоры пожизненного содержания чаще всего заключаются лицами, нуждающимися в особой правовой защищенности, здесь нередки попытки злоупотреблений и обхода закона, заключающие его лица часто имеют слабое представление о своих правах и последствиях заключения договора и т.п. В этих условиях помощь нотариуса, в частности, установления им подлинной воли сторон, заключающих договор, и проверка законности его содержания, способна оказаться неоценимой услугой для обеих сторон и предотвратить последующие судебные споры.

В соответствии со ст. 1 Закона Украины «О нотариате», совершение нотариальных действий возлагается на нотариусов, работающих в государственных нотариальных конторах, государственных нотариальных архивах (государственные нотариусы) или занимающихся частной нотариальной деятельностью. Возлагая на нотариальные органы функцию совершения нотариальных действий, государство наделяет их властными полномочиями (компетенцией).

Законодательство о нотариате, в отличие от ГПК Украины не содержит нормы, закрепляющей общие правила подведомственности дел нотариальным органом. В Законе прямо перечисляются нотариальные действия, составляющие в совокупности компетенцию нотариальных органов.

Полномочия нотариальных органов на совершение нотариальных действий регламентируются в зависимости от субъекта, уполномоченного осуществлять нотариальные функции.

Согласно Закона Украины «О нотариате», наиболее широкий круг нотариальных действий совершается в государственных нотариальных конторах, которые перечислены в ст. 34 Закона. Компетенция частного нотариуса несколько уже компетенции государственного нотариуса. Так, в соответствие со ст. 3 Закона, частнопрактикующий нотариус не имеет права совершать ряд нотариальных действий, в том числе и удостоверять договора пожизненного содержания.

Однако, Указом Президента Украины от 23 августа 1998 года «Об урегулировании деятельности нотариата в Украине», компетенция частных нотариусов расширена. В соответствии с п. 2 данного Указа Президента Украины, частные нотариусы имеют право удостоверять права, а также факты, имеющие юридическое значение, и совершать все нотариальные действия, подведомственные государственным нотариусам, за исключением выдачи свидетельства о праве на наследство и принятия мер к охране наследственного имущества. Таким образом, с августа 1998 г. договор пожизненного содержания удостоверяется как государственным, так и частным нотариусом.

Несоблюдение формы договора пожизненного содержания влечет за собой его недействительность (ст. 47 ГК Украины). Признание договора недействительным из за несоблюдения нотариальной формы приводит к двусторонней реституции.

Правовая консультация – разъяснение прав и обязанностей сторон соглашения при удостоверении договора пожизненного содержания должна касаться содержания ст. 427 – 428 ГК Украины.

При правовой консультации нотариус может предложить сторонам сделки для обсуждения и последующего внесения в условия договора следующие вопросы:

1. Оценка отчуждаемого имущества, которая определяется по соглашению сторон (ч. 2 ст. 426 ГК).

2. Виды материального обеспечения, предоставляемые приобретателем имущества отчуждателю, их денежная оценка, которая определяется по соглашению сторон (ч. 2 ст. 426 ГК).

3. Случаи ухудшения состояния здоровья отчуждателя.

4. Условия содержания опекаемого.

5. Условия предоставляемого содержания должны быть четко обусловлены во времени: один (два или три) раза на день, каждый день, один раз в наделю, месяц, в зависимости от характера необходимых действий содержателя по договору пожизненного содержания.

6. Возможность (или нет) замены предоставления содержания в натуре выплатой периодических платежей в денежном выражении.

7. Условия по захоронению лица, например, оплаты ритуальных услуг.

8. Условия правопреемства прав и интересов содержателя по договору пожизненного содержания.

Говоря об удостоверении договора пожизненного содержания, следует отдельно остановиться на процессуальном порядке удостоверения его нотариусом.

Договор пожизненного содержания удостоверяется государственным и частным нотариусом с соблюдением правил удостоверения договоров купли-продажи жилых домов. Процессуальный порядок удостоверения договоров пожизненного содержания имеет также специальную регламентацию пп. 55 – 58 инструкции «О порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины»[[10]](#footnote-10)1.

Для удостоверения данного договора необходимы следующие документы:

- правоустанавливающий документ (документ о праве собственности на дом или квартиру);

- справка-характеристика БТИ;

- справка из Единого реестра для регистрации запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества о том, что дом (квартира) под запретом или арестом не находятся.

**2.2. Предмет договора пожизненного содержания**

Согласно действующего ГК Украины имуществом, которое может быть предметом отчуждения по договору пожизненного содержания является лишь дом либо его часть. Практика применения этой статьи показала нецелесообразность такого ограничения и границы применения ст. 425 ГК Украины расширились. Объектом договора пожизненного содержания стали также признаваться и квартиры (их части). Однако с появлением более прогрессивного законодательства, реформированием отношений собственности у граждан возникли права на другое имущество (кроме домов). Исходя из этого, проект ГК Украины предусматривает достаточно широкий круг объектов, которые могут быть предметом отчуждения по договору пожизненного содержания. Так, согласно ст. 798 проекта ГК Украины, таким имуществом может быть дом либо его часть, квартира, другое недвижимое имущество, а также и движимое имущество, имеющее значительную ценность. Безусловно, указанное имущество должно быть собственностью отчуждателя. Когда речь идет о недвижимом имуществе (в частности, квартире), то оно должно быть приватизировано или принадлежать отчуждателю по другим правовым основаниям – именно на праве собственности. Что касается движимого имущества существенной ценности, то к нему необходимо отнести в первую очередь транспортные средства и другие движимые вещи действительно значительной собственности, такие, как произведения искусства (картины, скульптуры, коллекции). Однако и по данному поводу существуют разногласия. С.Я. Фурса и Е.Г. Фурса не поддерживают данную идею, обосновывая это тем, что условия, которые должны сопровождать данный договор, можно характеризовать с другой стороны как условия договора залога, что лишает стороны возможности отчуждать имущество. Это условие определяет стабильность договора и требует исключить из предмета договора вещи, которые могут быть отчуждены неконтролировано либо предусмотреть специальный порядок их хранения. Пример: принятие их на хранение нотариусом без права отчуждения. Если же с этой точки зрения, считают они, рассмотреть транспортные средства, это также требует специальной регистрации, что должно лишить их возможности отчуждения[[11]](#footnote-11)1.

Представляется возможным поддержать данную идею авторов и обратить внимание на следующий момент. Согласно Приказа Министерства юстиции Украины №31/5 от 9.06.99 г. «Об утверждении положения о Едином реестре запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества», основаниями для внесения в Единый реестр запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества являются:

- наложение государственными или частными нотариусами запрещения отчуждения на объект недвижимого имущества, которые являются регистраторами Единого реестра запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества (далее Единый реестр);

- сообщение о наложении запрещения отчуждения на объект недвижимого имущества государственной нотариальной конторой или частным нотариусом, которые не являются регистраторами Единого реестра;

- сообщение должностного лица исполнительного комитета сельского, поселкового, городского Совета о наложении запрещения отчуждения на объект недвижимого имущества;

- сообщение судебных, следственных органов, государственной исполнительной службы.

Все вышеперечисленные органы и лица обязаны сообщить письменно, по установленному образцу, Регистратору Единого реестра о наложении запрещения отчуждения или ареста объекта недвижимого имущества в день его наложения.

Что же касается регистрации запрещений отчуждения объектов движимого имущества, то здесь дело обстоит хуже – отсутствие необходимых нормативных актов, регулирующих данный процесс. Исключение составляет регистрация залога движимого имущества, предусмотренная Постановлением Кабинета Министров Украины №1185 от 30.07.1998 г. «О порядке введения государственного реестра залогов движимого имущества». Согласно п. 3 указанного Порядка, основанием внесения записи в Государственный реестр залогов движимого имущества является заявление залогодержателя или залогодателя, а не письменное сообщение органов и должностных лиц, предусмотренных в «Положении о Едином реестре запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества». Поскольку отсутствуют необходимые нормативные акты. регулирующие процесс регистрации запрещений отчуждения объектов движимого имущества, то соответственно имеются опасения неконтролированного отчуждения данного вида имущества. По-моему, данный момент все же требует уточнения либо исключения из предмета договора имущества, которое может быть отчуждено неконтролировано либо принятия необходимого нормативного акта, который урегулирует процесс государственной регистрации запрещений отчуждения объектов движимого имущества данным образом.

Поскольку договор пожизненного содержания является разновидностью гражданско-правового договора, то можно говорить о цене этого договора, но цене своеобразной, которая может выражаться не только в денежной сумме, но и в материальном обеспечении в натуре. В договоре должна быть четко определена оценка отчуждаемого имущества по согласованию сторон, которая определенным образом должна быть адекватной обусловленному договором материальному обеспечению. Понятно, что точно определить объем и размер затрат на материальное обеспечение в натуре или в денежном выражении просто невозможно. Это можно сделать лишь приблизительно. К тому же несоответствие отчуждаемого имущества предусматриваемым затратам на материальное обеспечение в натуре или в денежной сумме может стать препятствием к заключению договора пожизненного содержания. Необходимо отметить, что это дело сторон – они могут прийти к соглашению даже при наличии указанного несоответствия.

В договоре должны быть четко указаны виды, объем, качество и другие характеристики материального обеспечения в натуре, прежде всего определены виды материального обеспечения в натуре. В том случае, когда речь идет о жилье, то оно должно быть конкретно указано – какая именно комната, какого размера, ее местонахождение, отопление, освещение. В договоре также должно быть указано вид и качество питания – сколько раз в сутки, его калорийность и отдельные элементы, из чего оно складывается. Следует отметить, что отчуждателями в большей степени являются нетрудоспособные по возрасту и состоянию здоровья люди. Они могут нуждаться в специальном рационе питания, поэтому все это должно быть отражено в договоре.

Составной частью материального обеспечения в натуре отчуждателя имущества может быть уход за ним. В договоре также должно быть четко указано, из чего состоит этот уход (своевременная замена нательного и постельного белья, уборка комнаты, прогулки в сопровождении другого лица, покупка одежды, обуви). Чтобы избежать споров по данному случаю, необходимо в договоре указать виды, способы и формы такого ухода, их периодичность, качество и содержание. Такой уход может включать и медицинское обслуживание. В договоре также должно быть указано, в каком именно медицинском обслуживании нуждается отчуждатель – в медобслуживании вообще или в специальном, приобретении медикаментов. Необходимо учесть, что медикаменты в современных условиях – речь далеко не простая. Отчуждатель может требовать достаточно редкие и дорогие лекарственные препараты, приобретение которых не под силу приобретателю. Поэтому и это условие необходимо конкретно оговорить в договоре – какие именно лекарства, их количество и приблизительную стоимость.

В соответствии с действующим законодательством, отчуждатель имеет право также на другую необходимую помощь со стороны приобретателя по договору пожизненного содержания. В договоре необходимо указать, в чем заключается эта помощь, ее виды, формы, размер.

В соответствии с проектом ГК, пожизненное содержание может предоставляться не только в виде материального обеспечения в натуре, но и в денежной сумме. В таком случае в договоре должны быть определены размеры периодических выплат, их очередность. Проект ГК допускает возможность замены предоставления пожизненного содержания в натуре в период действия договора выплатой периодических платежей в денежной форме. При этом размер денежной суммы, которая указывается в договоре из расчета на месяц должен быть не менее размера денежной оценки прожиточного минимума.

Отчуждатель имущества может обратиться с иском к приобретателю не только о расторжении договора, но и о том, чтобы заставить приобретателя исполнить взятые им на себя обязательства или взыскании с него в денежном выражении всех этих видов материального обеспечения в натуре. В том случае, если договор предусматривает обязанность периодической выплаты денежной суммы на личные затраты отчуждателя, то в случае ее несвоевременной выплаты наступают последствия, обусловленные просрочкой исполнения обязательства. Так, согласно ст. 214 ГК Украины, приобретатель обязан заплатить еще и три процента годовых от невыплаченной суммы. Стороны в договоре могут предусмотреть и другой размер штрафа.

Проект ГК Украины предусматривает также возможность включения в условия договора пожизненного содержания обязанность приобретателя имущества оплатить ритуальные услуги.

Стороны могут предусмотреть и другие виды, способы и формы материального обеспечения в натуре. Они должны быть лишь точно конкретизованы. В практике заключения договоров пожизненного содержания часто предусматривается обязанность приобретателя имущества выплачивать отчуждателю ежемесячные небольшие денежные суммы на мелкие расходы.

Желательно, чтобы в договоре все виды материального обеспечения в натуре также оценивались в денежном выражении.

Как отмечалось выше, по договору пожизненного содержания право собственности на отчуждаемое имущество переходит к приобретателю со всеми последствиями, которые из этого вытекают.

Необходимо отметить, что действующее законодательство устанавливает определенные ограничения относительно этого имущества. Прежде всего, отчуждатель имущества должен быть его собственником. Это имущество не должно быть обременено залогом или другими обязательствами. Как действующий ГК Украины, так и проект ГК содержат норму, согласно которой приобретатель хотя и становится собственником приобретенного по договору пожизненного содержания имущества, но он не имеет права во время действия договора обременять полученное имущество долгами и отчуждать его. Вместе с тем, отчуждатель имущества в соответствии с ч. 1 ст. 800 проекта ГК Украины приобретает статус залогодержателя.

Режим имущества, приобретенного по договору пожизненного содержания, определяется статусом собственника этого имущества. Так, например, риск случайной гибели или повреждения указанного имущества по общему правилу несет приобретатель – собственник. В данном случае приобретатель имущества не освобождается от обязательств, возложенных на него договором.

Одним из важных условий договора является срок его действия. Поскольку приобретатель обязан содержать отчуждателя пожизненно, то срок действия договора невозможно четко определить. Срок действия договора может быть достаточно продолжительным, однако практике известны не одиночные случаи прекращения договора ранее наступления смерти отчуждателя. Это характеризует договор пожизненного содержания как договор с неопределенным сроком действия, т.е. обязательства, которые вытекают из этого договора являются такими, которые продолжаются неопределенный срок.

Наступление смерти отчуждателя имущества является условием прекращения договора пожизненного содержания. Однако этот договор нельзя признать условным правоотношением, поскольку в условных правоотношениях условие может наступить, а может и нет. Смерть – объективная категория, она обязательно наступит независимо от воли сторон. Поэтому договор пожизненного содержания скорее следует определить длящимся, а не условным правоотношением.

**2.3. Права и обязанности сторон по договору пожизненного содержания**

Поскольку договор пожизненного содержания является разновидностью гражданско-правового договора, то следует остановиться на правах и обязанностях сторон. Как уже отмечалось, по договору пожизненного содержания одна сторона (отчуждатель) передает в собственность другой стороне (приобретателю имущества) дом (квартиру) или его часть, взамен чего приобретатель имущества обязуется предоставить отчуждателю пожизненно материальное обеспечение в натуре. Тогда из смысла договора следует, что отчуждатель обязан передать имущество в собственность приобретателя, а последний обязан предоставлять отчуждателю пожизненно материальное обеспечение в натуре в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи. Собственно у отчуждателя появляется право требования от приобретателя предоставления указанного в договоре материального обеспечения, а у приобретателя возникает право собственности на жилое помещение (дом, квартиру), его часть за исключением отчуждения данного имущества при жизни отчуждателя.

Исполнение условий договора состоит в предоставлении всех видов материального обеспечения в натуре в соответствии с содержанием договора. Поэтому и требуется, чтобы в договоре были достаточно четко определены виды, объем, способы и формы пожизненного содержания. Если же, к примеру, в договоре определена конкретная комната для предоставления жилища отчуждателю, то заменить эту комнату на другую (другое жилье) можно лишь с согласия последнего. Это правило касается всех других видов материального обеспечения в натуре. Однако некоторые виды содержания или материального обеспечения можно четко конкретизировать в договоре. Так, вряд ли можно наперед определить содержание ухода или необходимой помощи, которые будут необходимы отчуждателю в будущем во время срока действия договора. И все же их общее содержание и объем определить в договоре необходимо.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора приобретатель несет ответственность. Она заключается в том, что отчуждатель имеет право согласно ст. 428 ГК Украины требовать расторжения договора, если приобретатель имущества не выполняет взятых на себя обязанностей. В соответствии с проектом ГК Украины право требовать расторжения договора по указанной причине имеет не только отчуждатель имущества, но и лица, в пользу которых заключен договор. В таком случае приобретенное приобретателем имущество подлежит возврату отчуждателю. Затраты приобретателя имущества на содержание отчуждателя до расторжения договора по этому основанию возмещению не подлежат (ч. 2 ст. 428 ГК Украины).

Договор пожизненного содержания может быть расторгнут и по требованию приобретателя имущества (физического лица), если по независящим от него обстоятельствам его имущественное положение изменилось настолько, что он не в состоянии предоставлять отчуждателю (либо указанному им третьему лицу) указанное обеспечение.

**Раздел 3. Правовой порядок реализации договора**

**3.1. Расторжение договора пожизненного содержания**

При расторжении договора пожизненного содержания как по инициативе отчуждателя, так и приобретателя имущества наступают последствия, предусмотренные ч. 2 ст. 428 ГК Украины. Имущество возвращается отчуждателю, а затраты приобретателя на обеспечение отчуждателя не возмещаются.

На примере рассмотрим расторжение договора в судебном порядке.

К.К.Г. 10.09.1993 г. заключила договор пожизненного содержания с С.В.П. По данному договору К.К.Г. передала в собственность С.В.П. квартиру, последняя обязалась пожизненно содержать К.К.Г., обеспечивая питанием, необходимой помощью, с сохранением бесплатного пожизненного пользования квартирой.

К.К.Г. обратилась в суд с иском к С.В.П. о расторжении договора пожизненного содержания с приведением сторон в первоначальное положение.

Свои требования истица мотивировала тем, что С.В.П. свои обязанности по обеспечению продуктами питания, одеждой не выполняет, не осуществляет уход за ней, квартирой, чем ставит в тяжелое положение.

В судебном заседании истица поддержала свои исковые требования в полном объеме. Ответчица возражений против иска не представила.

Выслушав объяснения сторон, изучив материалы дела, суд пришел к следующему:

Согласно ст. 425 ГК Украины по договору пожизненного содержания одна сторона, являющаяся лицом нетрудоспособным по возрасту или состоянию здоровья (отчуждатель) передает в собственность другой стороне (приобретателю имущества) дом или его часть взамен чего приобретатель имущества обязуется предоставлять отчуждателю пожизненно материальное обеспечение в натуре в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи.

В силу договора пожизненного содержания от 10.09.1993 г. К.К.Т. передала в собственность С.В.П. принадлежащую ей на праве частной собственности квартиру, состоящую из одной жилой комнаты, кухни, коридора, а С.В.П. обязалась пожизненно полностью содержать К.К.Г., обеспечивать питанием, одеждой, уходом, необходимой помощью, сохраняя в ее пользовании бесплатно пожизненно квартиру.

Согласно предоставленных документов, квартира, ставшая предметом договора принадлежит К.К.Г. на основании свидетельства о праве собственности, выданного Николаевской службой приватизации государственного жилищного фонда, зарегистрированного Николаевским межгородским бюро технической инвентаризации 11.05.93 г.

В силу удостоверения, выданного Николаевским Центральным отделом соцобеспечения от 13.12.77 г. К.К.Г., 1925 г.р., является инвалидом II группы пожизненно.

Таким образом, договор соответствует требованиям ст. 425 ГК Украины, нотариально удостоверен, условия соответствуют требованиям ст. 426 ГК Украины.

Согласно ст. 428 ГК Украины, договор пожизненного содержания может быть расторгнут по требованию отчуждателя, если приобретатель имущества не выполняет обязанности, принятые им на себя по договору.

При расторжении договора, дом должен быть возвращен отчуждателю, расходы по содержанию отчуждателя, произведенные приобретателем имущества до расторжения договора, не возмещаются.

Из пояснений истицы суд усмотрел, что С.В.П. взятые на себя по договору обязательства не выполняла, не обеспечивала продуктами питания, одеждой, не осуществляла за ней ухода, не посещала ее, не оказывала никакой поддержки, не производила текущий ремонт в квартире, не убирала.

Указанные факты ответчица не оспаривала – не предоставив этому опровержений.

Свидетель Ж.Л.С. подтвердила суду, что квартира К.К.Г. не ухожена, не убиралась, С.В.П. не осуществляла уход за К.К.Г. и не приносила еду.

Таким образом, судом было установлено, что С.В.П. нарушила п. 4 условий договора пожизненного содержания, заключенного 10.09.93 г., поэтому имеются основания для его расторжения в силу условий договора и ст. 428 ГК Украины.

При указанных обстоятельствах суд пришел к выводу, что иск обоснован и подлежит удовлетворению, а договор пожизненного содержания – расторжению с возвращением К.К.Г. спорной квартиры.

Решением Центрального районного суда г. Николаева от 29.12.94 г. иск К.К.Г. был удовлетворен. Договор пожизненного содержания, заключенный 10.09.93 г. между К.К.Г. и С.В.П. и удостоверенный I Николаевской государственной нотариальной конторой был расторгнут. Спорная квартира возвращена К.К.Г.

Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон.

Договор пожизненного содержания прекращается также вследствие смерти лиц, которые получали содержание. В том случае, если право на получение содержания имели несколько лиц, то в случае смерти одного из них договор прекращается в отношении лица, которое умерло.

Смерть приобретателя имущества по договору пожизненного содержания не прекращает действие договора. В соответствие со ст. 429 ГК Украины, в случае смерти приобретателя имущества обязанности по договору переходят к тем наследникам, к которым переходит отчужденное имущество по договору пожизненного содержания. При отсутствии у приобретателя имущества наследников или в случае отказа их от договора пожизненного содержания имущество, которое было отчуждено с условием пожизненного содержания, возвращается отчуждателю. Проект ГК Украины конкретизировал данное правоотношение и указанную статью дополнил нормой о том, что если в данном случае отчуждатель заявит требование о возвращении имущества, договор пожизненного содержания прекращается. Другими словами, в случае смерти приобретателя имущества по договору пожизненного содержания отчуждатель этого имущества имеет право требовать прекращения действия договора, в частности, если наследники приобретателя по тем или иным причинам не устраивают отчуждателя.

Необходимо отметить, что в проекте ГК речь идет не только о доме или его части, но и о другом имуществе, которое может быть предметом договора пожизненного содержания.

Здесь необходимо отметить следующий момент. На практике по делам о расторжении договора пожизненного содержания, возбужденным в суде отчуждателями жилого дома (квартиры), в случае их смерти допускается в дальнейшем замена последних в судебном процессе их наследниками, поскольку в спорных правоотношениях к ним в порядке наследования может перейти право собственности на предмет требований стороны по данным делам о судебной защите – жилой дом (квартира).

Таким примером может служить гражданское дело по иску Ф., обратившейся в июне 1995 г. в суд с иском о расторжении договора пожизненного содержания.

В июне 1995 г. Ф., обратилась в суд с иском против Р. о разрыве договора пожизненного содержания. Истица отмечала, что 24 марта 1995 г. она заключила с ответчицей договор пожизненного содержания, согласно которому передала ей в собственность свой дом в г. Мукачево, а последняя обязалась обеспечить ей полное содержание и возможность пользования одной из комнат дома. Тем не менее ответчица в первые же дни действия указанного договора использовала все запасы продуктов, которые у нее были, и уже в апреле того же года оставила ее без помощи и создала ей невозможные условия для проживания, в связи с чем она, Ф., вынуждена была оставить дом и переселиться к своим знакомым. Ссылаясь на приведенные обстоятельства, Ф. просила удовлетворить ее требования.

Постановлением Мукачевского городского суда от 30 сентября 1997 г. в связи со смертью Ф. в порядке, предусмотренном ст. 106 ГПК, была проведена замена истца и привлечен к участию в деле правопреемник Г.Ю.

Дело рассматривалось судами неоднократно. Последним решением Закарпатского областного суда от 3 апреля 2000 г. иск был удовлетворен.

В кассационной жалобе Р. просила решение суда отменить, мотивируя это тем, что оно не отвечает требованиям закона. Судебная коллегия по гражданским делах Верховного Суда Украины жалобу оставила без удовлетворения на таких основаниях.

Соответственно ч. 1 ст. 428 ЦК договор пожизненного содержания может быть разорван по требованию отчуждателя, если приобретатель имущества не выполняет обязанностей, взятых на себя по договору.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, 24 марта 1995 г. Ф. заключила с ответчицей договор пожизненного содержания, который был удостоверен Мукачевской государственной нотариальной конторой, согласно которому передала в собственность Р. принадлежащий ей дом, а последняя обязалась обеспечить Ф. полное пожизненное содержание и возможность пользования одной из комнат. Тем не менее, уже в мае того же года ответчица прекратила выполнения взятых на себя по договору обязанностей, что подтверждается свидетельскими показаниями М.К., К. и Н., исковым заявлением Ф. и ее объяснениями в судебном заседании 30 июня 1995 г., объяснениями истца Г.Ю., а также другими материалами дела.

Указанных обстоятельств фактически не опровергала в судебном заседании и сама ответчица, ссылаясь на то, что с конца мая 1995 г. не имела возможности исполнять свои обязанности через неправомерные действия Г.Ю. и Г.О., которые вселилось в приобретенный ею в соответствии с договором дом.

Однако объяснение Р. относительно невозможности выполнения своих обязанностей в связи с неправомерными действиями Г.Ю. суд обоснованно не принял во внимание, поскольку они опровергаются показаниями свидетеля М.К., исковым заявлением Ф., представленным в суд 6 июня 1995 г., из текста которого усматривается, что на время предъявления иска истица проживала по другому адресу, а также объяснениями самой ответчицы о том, что в указанное время Ф. в отчужденному дому не проживала.

Показаниям допрошенных в судебном заседании свидетелей Б.Ю., Б.М., М.Ю. и Ш. о том, что ответчице совершали препятствия в выполнении ее обязанностей, суд дал надлежащую оценку с учетом того, что Б.Ю. и Б.М. являются близкими родственниками ответчицы, а Ш. непосредственным очевидцем событий не была. Что же касается показаний М.Ю., то они не конкретизированы и опровергаются указанными выше доказательствами.

При таких обстоятельствах судебная коллегия в гражданских делах Верховного Суда Украины признала, что вывод суда о невыполнении ответчицей взятых на себя по договору обязанностей является достаточно обоснованным. Доводы Р. в кассационной жалобе о том, что соответственно ст. 428 ГК наследники не имеют права на обращение в суд с требованиями о разрыве договора пожизненного содержания, не заслуживают внимания, поскольку с иском в суд обратилась Ф., предметом требований которой было возвращение жилого дома в связи с невыполнением ответчицей условий договора, а в таких правоотношениях правопреемство может применяться.

Исходя из приведенного судебная коллегия в гражданских делах Верховного Суда Украины кассационную жалобу оставила без удовлетворения, а решение Закарпатского областного суда - без изменения.

Согласно проекта ГК Украины, приобретателем имущества может быть и юридическое лицо. Тогда возникает вопрос о дальнейшей судьбе имущества после его ликвидации. На основании ст. 803 проекта ГК, в случае ликвидации юридического лица обязанности по договору пожизненного содержания переходят к правопреемникам юридического лица, заключившего договор. В данном случае имущество, которое было ранее отчуждено с условием пожизненного содержания, подлежит возврату отчуждателю. Однако, обязанности по содержанию отчуждателя переходят к правопреемникам юридического лица, а отчуждаемое имущество должно быть возвращено отчуждателю.

Однако, коллектив авторов (А.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, А.А. Пидопригора) вполне обоснованно считают, что эту норму сформулировано неудачно и она требует определенного уточнения. Объясняют они это тем, что, если данную норму необходимо толковать так, как сформулировано, то в таком решении этой проблемы отсутствует логика. Обязанности по содержанию отчуждателя имущества переходят к правопреемникам юридического лица, а имущество должно быть возвращено отчуждателю. В таком случае отпадает правовое основание для содержания отчуждателя имущества правопреемниками юридического лица.

Необходимо отметить, что в случае смерти приобретателя имущества по договору пожизненного содержания, отказаться от договора может не только отчуждатель, но и наследники умершего приобретателя имущества (ст. 429 ГК Украины). В данном случае имущество возвращается отчуждателю. Эта норма сохранилась и в проекте ГК Украины (п. 2 ст. 802).

В соответствии с п. 3 ст. 800 проекта ГК Украины, имущество. Переданное приобретателю по договору пожизненного содержания, по соглашению сторон может быть заменено равноценным по стоимости имуществом приобретателя с сохранением всех обязанностей, которые принял приобретатель согласно заключенного ранее договора.

Аннулирование договора пожизненного содержания происходит в случае смерти приобретателя, в том случае, если у него нет наследников или они отказались от исполнения обязанностей по договору пожизненного содержания. В данном случае нотариус по их письменному согласию аннулирует этот договор путем совершения соответствующей надписи на всех экземплярах со ссылкой на ст. 429 ГК Украины. Факт смерти приобретателя подтверждается свидетельством о смерти. Отчуждателю возвращается приобщенный к экземпляру договора первичный правоустанавливающий документ на дом (квартиру) или его дубликат, который находится в делах государственной нотариальной конторы или частного нотариуса. Вместе с письмом государственного или частного нотариуса об аннулировании договора, этот правоустанавливающий документ подается соответственно регистрирующему органу для перерегистрации и снятия запрещения.

**3.2. Процессуальный порядок оформления договора пожизненного содержания**

Для того, чтобы иметь более полное представление о правовом регулировании договора пожизненного содержания, необходимо подробно остановиться на процессуальном порядке его оформления.

Согласно действующего порядка, нотариус должен совершить следующие действия при удостоверении договора:

1. Проверяет, является ли отчуждатель жилого дома (квартиры) нетрудоспособным (по возрасту либо по состоянию здоровья).

2. На оригинале договора, который остается в делах государственной нотариальной конторы или частного нотариуса, указывает реквизиты документа, подтверждающего нетрудоспособность отчуждателя (паспорт, свидетельство о рождении. Пенсионное удостоверение, справка медицинского учреждения, удостоверение инвалида).

3. В тексте договора пожизненного содержания обязательно указывает, что приобретатель жилого дома (квартиры) обязан предоставить отчуждателю пожизненное материальное обеспечение в натуре в виде жилья, питания, ухода и необходимой помощи, и сумму денежной оценки материального обеспечения, которая устанавливается по соглашению сторон.

4. Проверяет документы, подтверждающие право собственности на отчуждаемое имущество и принимает их лишь при наличии на них отметки о регистрации.

5. Проверяет дееспособность сторон по договору пожизненного содержания. Если у нотариуса есть основания считать, что кто-либо из участников сделки вследствие душевной болезни или недоумия не в состоянии осознать значение своих действий или управлять ими или вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, а сведения о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным отсутствуют, нотариус откладывает совершение сделки и выясняет, имеется ли решение суда о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным. Если решение судом не выносится, нотариус уведомляет о своем сомнении одно из лиц или один из органов, которые могут согласно ГПК обратиться в суд с заявлением о признании этого лица недееспособным или ограниченно дееспособным. В своем обращении нотариус просит уведомить его о принятом решении. В зависимости от принятого решения, нотариус либо совершает сделку, либо прекращает совершение нотариального действия.

6. Нотариус проверяет отсутствие (наличие) запрета (ареста) на жилой дом (квартиру) с помощью данных Единого реестра запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества.

7. Договоры пожизненного содержания, включающие имущество, принадлежащее супругам на праве общей совместной собственности, могут быть удостоверены нотариусом при наличии письменного согласия второго из супругов (ст. 23 КоБС Украины).

Подлинность подписи на заявлении второго супруга о согласии на отчуждение совместного имущества должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке или предприятием, учреждением, организацией, в которой он работает, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его проживания, или администрацией стационарного лечебно-профилактического заведения, в котором он находится на лечении. Свидетельствовать подлинность подписи не надо, если муж или жена отчуждателя лично подает нотариуса заявление о согласии на пожизненное содержание второго супруга. В данном случае нотариус устанавливает личность заявителя, проверяет подлинность его подписи, о чем делает отметку на заявлении и указывает наименование документа, который позволяет установить личность, номер, дату выдачи и название учреждения, выдавшего документ.

Если в заявлении второго из супругов о соглашении на отчуждение указано, кому персонально хочет отчуждатель передать имущество (либо иные условия пожизненного содержания), нотариус при удостоверении договора пожизненного содержания обязан проверить соблюдения условий, указанных в таком заявлении.

В том случае, если из поданных нотариусу документов невозможно установить время и основания приобретения имущества, которое отчуждается, а второй супруг уклоняется от дачи письменного согласия на заключение такого договора, то лицо, на чье имя зарегистрировано имущество, может в порядке ст. 84 Закона Украины «О нотариате» передать заявление своему мужу или жене с предложением явиться к нотариусу для определения доли мужа (жены) в этом имуществе. Если он (она) не явится к нотариусу в назначенное время и на протяжении месяца после получения заявления не предоставит свои возражения, нотариус может удостоверить от имени мужа или жены за которым по правоустанавливающему документу числится имущество, договор пожизненного содержания.

Договор пожизненного содержания может быть удостоверен без согласия второго супруга, если из правоустанавливающего документа, свидетельства о браке и других документов видно, что указанное имущество является не совместной, а личной собственностью одного из супругов (приобретенное до регистрации брака, полученное во время брака в дар или в порядке наследования, осуществлен раздел имущества, приобретенного во время пребывания в зарегистрированном браке). О проверке данного обстоятельства нотариус делает отметку на экземпляре договора, который остается в делах государственной нотариальной конторы или частного нотариуса со ссылкой на реквизиты соответствующих документов, если эти документы не приобщают к договору.

При удостоверении договора пожизненного содержания от имени лица, у которого нет мужа или жены (незамужняя или не женат, в браке не пребывает, вдова, вдовец) в государственную нотариальную контору или частному нотариусу отчуждателем подается письменное заявление об этом. Нотариус ознакамливается с содержанием заявления второго участника сделки, который в подтверждение того, что данное обстоятельство ему известно, подписывается на заявлении. Такое заявление должно исходить лично от отчуждателя, а в случае совершения сделки через представителя – от представителя, если отчуждатель предоставил ему право при оформлении договора подавать от его имени соответствующие заявления.

Договор пожизненного содержания может быть удостоверен без согласия второго супруга, также и в случаях, если последний не проживает по месту нахождения имущества и место проживания его неизвестно. В подтверждение этого обстоятельства должна быть подана копия решения суда, которое вступило в законную силу, о признании второго супруга безвестно отсутствующим.

Здесь хотелось бы добавить, что согласно российского законодательства аналогичное согласие на заключение договора требуется и от супруга приобретателя имущества, поскольку расходы на пожизненное содержание будут производиться также из совместных средств супругов. При отсутствии у какой-либо из сторон договора супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое имущество (денежные средства), об этом подается соответствующее заявление, с содержанием которого должна быть ознакомлена другая сторона. А также при удостоверении договора ренты (в том числе и пожизненного содержания с иждивением), по которому передается жилое помещение (жилой дом, квартира, комната в квартире), нотариусу должна быть представлена справка жилищно-эксплуатационной организации (либо паспортного стола) о том, кто зарегистрирован в отчуждаемом жилом доме, квартире. При этом, если в числе проживающих в жилом помещении имеются несовершеннолетние дети, на заключение договора ренты требуется согласие органов опеки и попечительства. Если под выплату ренты передается жилое помещение. В договоре должны быть отражены возможные имеющиеся обременения в виде прав третьих лиц на пользование отчуждаемым жилым помещением.

На мой взгляд, выше указанные дополнения очень существенны, и с практической точки зрения необходимые элементы процессуального порядка нотариального удостоверения и договора пожизненного содержания.

8. Отчуждение дома (квартиры) приобретателем при жизни отчуждателя не допускается, поэтому накладывается запрещение на отчуждение недвижимого имущества, о чем делается соответствующая надпись на всех оригиналах договора и вносятся сведения в Единый реестр запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества.

В сообщении о наложенном запрещении отчуждения объекта недвижимого имущества указываются:

- сведения о нотариусе, который наложил запрещение отчуждения объекта недвижимого имущества;

- дата и время наложения запрещения отчуждения;

- сведения о документе, на основании которого наложено запрещение отчуждения (наименование документа, номер и дата документа, кем выдан документ);

- сведения об объекте, на который наложено запрещение отчуждения (наименование объекта, адрес нахождения объекта, размер доли, площадь);

- сведения о собственнике имущества, в отношении которого наложено запрещение отчуждения:

- для физических лиц: фамилия, имя, отчество, место проживания, серия, номер и дата выдачи паспорта;

- для юридических лиц: наименование, юридический адрес.

Сведения о наложении запрещения отчуждения недвижимого имущества вносятся регистратором в Единый реестр запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества в день их поступления.

9. В тексте договора пожизненного содержания может быть также указано, что материальное обеспечение, жилье, питание, необходимая помощь, денежная оценка материального обеспечения предоставляются приобретателем ежемесячно с учетом инфляции по согласованию сторон.

Выводы

Переход к рыночной экономике и трансформация экономических отношений ведут к расширению сферы гражданско-правового регулирования. Особенно остро проблемы стоят в сфере социального обеспечения и снижения жизненного уровня населения, в связи, с чем часть этих вопросов переводится в плоскость гражданско-правовых отношений в частности связанных с договором пожизненного содержания. Данный договор в условиях советского государства не имея широкого применения , а в условиях переходных отношений его роль значительно повышается. Социально незащищенные слои населения с его помощью пытаются решить проблемы своего хотя бы сносного существования. Поэтому актуальность темы исследования вытекает из объективной ситуации сложившейся в последнее десятилетие в социально -экономической сфере.

По законодательству Украины объектом правового регулирования по договору пожизненного содержания определяется лишь жилой дом либо его часть. Однако с реформированием отношений собственности и возникновением у граждан права на другое, кроме жилого дома, недвижимое имущество, границы применения ст. 425 ГК Украины на практике расширились. Так, объектом договора пожизненного содержания стали также признаваться и квартиры (их части), а проект ГК предусматривает достаточно широкий круг объектов, которые могут быть предметом отчуждения по договору пожизненного содержания. Согласно ст. 798 проекта ГК Украины, таким имуществом может быть дом или его часть, квартира, другое недвижимое имущество, а также и движимое имущество, имеющее значительную стоимость.

Договор пожизненного содержания нельзя рассматривать как договор купли-продажи из за присущих ему существенных признаков и отличий, хотя и имеющего ряд сходных черт с договорами, направленными на отчуждение имущества.

Как и в результате исполнения договоров купли-продажи, мены, и дарения, по договору пожизненного содержания имущество переходит в собственность приобретателя имущества, который одновременно несет риск случайной гибели имущества и бремя всех лежащих на собственнике обязанностей. Общность договора пожизненного содержания и указанных выше договоров позволяет распространить на отношения сторон пожизненного содержания, связанные с передачей имущества, его оплатой и государственной регистрацией в местных органах исполнительной власти (ст. 227 ГК Украины) правила о купле-продаже (глава 20 ГК Украины). Однако соответствующие правила применяются к отношениям пожизненного содержания лишь в той мере, в какой они не изменены предписаниями главы 37 ГК и не противоречат существу договора пожизненного содержания.

Однако сходство пожизненного содержания с куплей-продажей и другими договорами о передаче имущества в собственность не превращают договор пожизненного содержания в их разновидность. Ему присущи такие специфические признаки, которые свидетельствуют о его самостоятельности в ряду других гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение имущества. Договор пожизненного содержания приводит к установлению между участвующими в нем лицами особых правовых отношений.

В советской юридической литературе О.А. Красавчиков связывал заключение данного договора не с моментом достижения соглашения о передаче дома с условием пожизненного содержания, а с самой передачей. По его мнению, обязанности по передаче дома, которая предшествовала бы самой передаче, в данном случае не существует, и приобретатель не вправе требовать ему принудительной передачи дома на том основании, что соглашение об отчуждении дома уже достигнуто и даже облечено в требуемую законом форму. Исходя из этого автор сделал вывод, что данный договор является реальным, считается заключенным с момента надлежаще оформленной передачи дома.

Однако, в советской литературе высказано и другое мнение. Полагаем, что поскольку отчуждение дома должно быть нотариально удостоверено с последующей регистрацией договора в исполкоме местных советов, то договор должен считаться заключенным с момента облечения соглашения в соответствующую форму, имеющую конститутивное значение. Таким образом, он является консесуальным, а по этой причине может быть и взаимным (двусторонним).

Практики соглашаются именно с данным утверждением, поскольку, закон весьма строго подходит к форме договора пожизненного содержания и данный договор относится к числу немногих гражданско-правовых договоров, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению, а Законом Украины “О нотариате” (ст. 1) именно на нотариат возложена обязанность удостоверять права, а также факты, имеющие юридическое значение. Раз нотариальная деятельность направлена на придание официальной силы, достоверности юридическим правам, фактам и документам, то и договор пожизненного содержания вступает в силу с момента его нотариального удостоверения со всеми вытекающими из него последствиями, т.е. нотариально удостоверенный договор пожизненного содержания свидетельствует не только о переходе права собственности, но и об обязанности лица предоставлять содержание до смерти другого лица.

Таким образом, сам закон указывает на то, что в сделке заинтересованы обе стороны и в правоотношениях, возникающих вследствие заключения договора пожизненного содержания. Обе стороны могут настаивать на расторжении договора, если их права будут нарушаться. Поэтому невозможно одновременно говорить о том, что договор пожизненного содержания является односторонним и может регулироваться по правилам купли-продажи. Правоотношения, возникающие на основании заключенного договора пожизненного содержания, более сложные. Здесь связываются гуманистические принципы и интересы как обеих сторон, так и государственные.

Ряд авторов высказывает мнение о том, что приобретателем имущества может быть не только физическое, но и юридическое лицо, обосновывая это тем, что юридическое лицо может иметь большие возможности для материального обеспечения отчуждателя. Действительно, проект ГК Украины признал возможным приобретение права собственности на имущество по договору пожизненного содержания также и юридическим лицом. Согласно ч. 1 ст. 798 проекта ГК Украины приобретателем имущества по договору пожизненного содержания может быть любое как физическое, так и юридическое лицо. Такого же мнения придерживаются и российские законодатели (ч. 1 ст. 601 ГК РФ). На рассмотренном ранее примере о том, что трудоспособное лицо, заключая договор пожизненного содержания с юридическим лицом, по которому отчуждатель (физическое лицо) передает в собственность приобретателю имущества (юридическому лицу) квартиру, взамен чего приобретатель имущества обязуется выплачивать отчуждателю определенную денежную сумму, представляется возможным такие правоотношения выделить в отдельный правовой институт, как, например, это сделали российские законодатели, введя институт ренты. Более того (это уже отмечалось ранее), разделив институт ренты на три подвида, они разрешили целый ряд противоречий, связанных с субъектным составом, право выкупа ренты, предметом договора ренты.

Поскольку договор пожизненного содержания является разновидностью гражданско-правового договора, то можно говорить о цене этого договора, но цене своеобразной, которая может выражаться не только в денежной сумме, но и в материальном обеспечении в натуре. В договоре должна быть четко определена оценка отчуждаемого имущества по согласованию сторон, которая определенным образом должна быть адекватной обусловленному договором материальному обеспечению. Понятно, что точно определить объем и размер затрат на материальное обеспечение в натуре или в денежном выражении просто невозможно. Это можно сделать лишь приблизительно. К тому же несоответствие отчуждаемого имущества предусматриваемым затратам на материальное обеспечение в натуре или в денежной сумме может стать препятствием к заключению договора пожизненного содержания. Необходимо отметить, что это дело сторон – они могут прийти к соглашению даже при наличии указанного несоответствия.

Проект ГК Украины предусматривает также возможность включения в условия договора пожизненного содержания обязанность приобретателя имущества оплатить ритуальные услуги.

Стороны могут предусмотреть и другие виды, способы и формы материального обеспечения в натуре. Они должны быть лишь точно конкретизованы. В практике заключения договоров пожизненного содержания часто предусматривается обязанность приобретателя имущества выплачивать отчуждателю ежемесячные небольшие денежные суммы на мелкие расходы.

Желательно, чтобы в договоре все виды материального обеспечения в натуре также оценивались в денежном выражении.

Согласно проекта ГК Украины, приобретателем имущества может быть и юридическое лицо. Тогда возникает вопрос о дальнейшей судьбе имущества после его ликвидации. На основании ст. 803 проекта ГК, в случае ликвидации юридического лица обязанности по договору пожизненного содержания переходят к правопреемникам юридического лица, заключившего договор. В данном случае имущество, которое было ранее отчуждено с условием пожизненного содержания, подлежит возврату отчуждателю. Однако, обязанности по содержанию отчуждателя переходят к правопреемникам юридического лица, а отчуждаемое имущество должно быть возвращено отчуждателю.

Коллектив авторов (А.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, А.А. Пидопригора) вполне обоснованно считают, что эту норму сформулировано неудачно и она требует определенного уточнения. Объясняют они это тем, что, если данную норму необходимо толковать так, как сформулировано, то в таком решении этой проблемы отсутствует логика. Обязанности по содержанию отчуждателя имущества переходят к правопреемникам юридического лица, а имущество должно быть возвращено отчуждателю. В таком случае отпадает правовое основание для содержания отчуждателя имущества правопреемниками юридического лица.

Необходимо отметить, что согласно российского законодательства согласие на заключение договора требуется и от супруга приобретателя имущества, поскольку расходы на пожизненное содержание будут производиться также из совместных средств супругов. При отсутствии у какой-либо из сторон договора супруга, который мог бы претендовать на совместно нажитое имущество (денежные средства), об этом подается соответствующее заявление, с содержанием которого должна быть ознакомлена другая сторона. А также при удостоверении договора ренты (в том числе и пожизненного содержания с иждивением), по которому передается жилое помещение (жилой дом, квартира, комната в квартире), нотариусу должна быть представлена справка жилищно-эксплуатационной организации (либо паспортного стола) о том, кто зарегистрирован в отчуждаемом жилом доме, квартире. При этом, если в числе проживающих в жилом помещении имеются несовершеннолетние дети, на заключение договора ренты требуется согласие органов опеки и попечительства. Если под выплату ренты передается жилое помещение. В договоре должны быть отражены возможные имеющиеся обременения в виде прав третьих лиц на пользование отчуждаемым жилым помещением.

На мой взгляд, выше указанные дополнения очень существенны, и с практической точки зрения необходимые элементы процессуального порядка нотариального удостоверения и договора пожизненного содержания.

Отчуждение дома (квартиры) приобретателем при жизни отчуждателя не допускается, поэтому накладывается запрещение на отчуждение недвижимого имущества, о чем делается соответствующая надпись на всех оригиналах договора и вносятся сведения в Единый реестр запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества.

В сообщении о наложенном запрещении отчуждения объекта недвижимого имущества указываются:

- сведения о нотариусе, который наложил запрещение отчуждения объекта недвижимого имущества;

- дата и время наложения запрещения отчуждения;

- сведения о документе, на основании которого наложено запрещение отчуждения (наименование документа, номер и дата документа, кем выдан документ);

- сведения об объекте, на который наложено запрещение отчуждения (наименование объекта, адрес нахождения объекта, размер доли, площадь);

- сведения о собственнике имущества, в отношении которого наложено запрещение отчуждения:

- для физических лиц: фамилия, имя, отчество, место проживания, серия, номер и дата выдачи паспорта;

- для юридических лиц: наименование, юридический адрес.

Сведения о наложении запрещения отчуждения недвижимого имущества вносятся регистратором в Единый реестр запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества в день их поступления.

**Список использованной литературы**

# Нормативные материалы

Конституция Украины. Принята на пятой сессии Верховной Рады Украины 28 июня 1996 года // Ведомости Верховной рады Украины – 1996 - №30 – ст. 141.

Гражданский Кодекс Украины.

Кодекс о браке и семье Украины.

Гражданский Кодекс Российской Федерации от 21.10.94 г.

О нотариате. Закон Украины от 2 сентября 1993 года // Ведомости Верховной Рады Украины – 1993 - №39 – ст. 383.

О пенсионном обеспечении. Закон Украины от 6 декабря 1991 года // Ведомости Верховной Рады Украины – 1992 – №3 – ст. 10.

О собственности. Закон Украины от 25 марта 1991 года // Ведомости Верховной Рады Украины – 1991 - №20 – ст. 249.

Об урегулировании деятельности нотариата Украины. Указ Президента Украины от 23 августа 1998 года // Официальный вестник Украины – 1998 - №34 – ст. 1274.

О порядке ведения Государственного реестра залогов движимого имущества. Постановление Кабинета Министров Украины от 30 июля 1998 года // Официальный вестник Украины – 1998 - №34 – ст. 38.

Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины. Приказ Министерства юстиции Украины от 18 июня 1994 года №18/5.

Положение о Едином реестре запрещений отчуждения объектов недвижимого имущества. Утверждено приказом Министерства юстиции Украины от 9 июня 1999 года №13/5.

Проект Гражданского Кодекса Украины от 1.06.2000 г.

Ухвала судової колегії в цивільних справах Верховного Суду України від 14 червня 2000 р. // вісник Верховного суду України – 2000 - №6 (22).

**Специальная литература**

Гражданское право Украины: Учебник (Под ред. А.А. Пушкина, В.М. Самойленко). – В 2-х частях. Часть 1. – Харьков: Основа, 1996.

Гражданское право: Учебник (Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого). – В 2-х частях. Часть 2. – М.: проспект, 1998.

Єрух А.М., Козяков Ю.М., Круковес Н.В. Довідник нотаріуса (Відповідальний редактор С.Р. Станін – міністр юстиції України). – Випуск 1. – К.: Видавництво “Істина”, 2000.

Зайцева Т.И., Галеева Р.Ф., Ярков В.Н. Настольная книга нотариуса. Справочно-методическое пособие. В двух томах. Том 1. – М.: Бек, 2000.

Зобов`язальне право: теорія і практика: Навч. посібн. (За ред. О.В. Дзери). – К.: Юрінком Інтер, 1996.

Карпий С.В., Семко Л.И. Региональная экономика. Уч. пособие. – Н., 1999.

Комиров В.В., Баранкова В.В. Нотариат и нотариальный процесс: Учебник. – Х.: Консум, 1999.

Советское гражданское право: Учебник (Под ред. О.А. Красавчикова). – В двух томах. Том 2. – М.: Высшая школа, 1985.

Советское гражданское право: Учебник. В двух частях. Часть 2. – Л., 1982.

Фурса С.Я., Фурса Є.І. Нотаріат в Україні. Навч. посібн. Особлива частина (За ред. О.В. Дзери). – К.: Вен турі, 1999.

Цивільне право України: підручник (За ред. О.В. Дзери, Н.С. Куєнєцової) в двох кн.. Кн.. 2. – К.: Юрінком Інтер, 2000.

Цивільне право. Підручник (За ред. Д.В. Борової, О.В. Дзери, Н.С.Кузнєцової, О.А. Підопригори). Частина друга. – К.: Вентурі, 1997.

Космін Ю. Договір довічного утримання // Право України. – 2000. – №2. – с. 69-71.

Украинчук О. Введение в договорное право // Посредник. – 26.01.1998. – с. 45.

**Материалы практики**

Архивные материалы I Николаевской государственной нотариальной конторы:

- наряды договоров отчуждения домов, квартир (их частей) за март 1993, декабрь 1996;

- наряд наследственных дел за апрель 1994.

Судебная практика Центрального районного суда г. Николаева, архивные гражданские дела за 1993 – 2000 гг.

1. 1 Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание, функции // Гражданско-правовой договор и его функции: Сб. – Свердловск, 1980 – с. 16-20. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Постановление №15 Пленума Верховного Суда Украины от 25.05.1998 г. «О внесении изменений и дополнений в некоторые постановления Пленума Верховного Суда Украины по гражданским делам» [↑](#footnote-ref-2)
3. 2 Зобов`язальне право: теорія і практика. Навч. посібн. / За ред. О.В.Дзери – К.”Юрінком Інтер” 1998, ст. 374

   Цивільне право України: підручник у 2-х кн. Книга друга / За ред. О.В. Дзери. Н.С. Кузнєцової – К. “Юрінком Інтер” 2000, ст. 158 [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Зобов`язальне право: теорія і практика. Навч. посібн. / За ред. О.В.Дзери. – К. “Юрінком Інтер. – 1998 – с. 374; Цивільне право України: Підручник у 2-х кн. Книга друга / За ред. О.В. Дзери, Н.С.Кузнєцової – К. “Юрінком Інтер”. – 2000 – с. 157 [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Советское гражданское право: Учебник в 2-х кн. Книга вторая / под ред. О.А. Красавчикова. – М. Высшая школа. – 1985. [↑](#footnote-ref-5)
6. 2 Советское гражданское право / В 2-х частях. Часть вторая – Л. – 1982. – с. 19 [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Космін Ю. Договір довічного утримання // Право України. – 2000 - №2 – с. 69-71 [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Цивільне право України: Підручник у 2-х кн. Книга друга / За ред. О.В. Дзери. Н.С. Кузнєцової – К. “Юрінком Інтер” 2000 [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Єрух А.М., Козяков Ю.М., Круковес Н.В. Довідник нотаріуса / За ред. міністра юстиції Випуск 1. – К. Видавництво “Істина” – 2000 р. – с. 75 [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Приказ Министерства юстиции Украины от 18.06.94 №18/5 «Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины» [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Фурса С.Я., Фурса Е.Г. Нотаріат в Україні / особлива частина навч. посібн. (за ред. Дзери О.В.) – К. “Вентура” – 1999 р. – с. 153 [↑](#footnote-ref-11)