

А. О. Шевирін

аспірант

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,

кафедра цивільно-правових дисциплін

Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ПІДТВЕРДЖЕННЯ РОЗПИСКАМИ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті досліджується питання про можливість і необхідність нотаріального посвідчення розписок, які підтверджують виконання зобов'язань за нотаріально посвідченим договором відчуження нерухомого майна.

Ключові слова: договір відчуження нерухомого майна, розписка, нотаріальне посвідчення.

Подекуди в нотаріальній практиці зустрічаються випадки, коли виконання зобов'язань за нотаріально посвідченим договором відчуження нерухомого майна підтверджується нотаріально посвідченою розпискою.

В юридичній літературі це питання не досліджувалось (якщо не враховувати окремі аналітичні статті стосовно загальних проблем виконання договірних зобов'язань таких авторів, як Т. Боднар, В. Мілаш, М. Сибільов та ін.). Вважається за доцільне проаналізувати означене питання з тим, щоб дійти висновку щодо можливості і необхідності посвідчення такого роду розписок. Пошук відповіді на це питання і є метою даної статті.

Відповідно до ст. 626 Цивільного кодексу України (далі — ЦК), договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. При цьому, згідно зі ст. 638 ЦК, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. В разі, коли мова йде про нерухоме майно, договори щодо його відчуження потребують нотаріального посвідчення.

У нотаріально посвідчених договорах фіксуються усі істотні умови правочину, а саме: предмет договору, який містить у собі повний опис і технічну характеристику нерухомого майна, його адресу, інші ідентифікуючі його ознаки; вартість предмета договору (наприклад, експертна або нормативна, в залежності від виду договору) та ціна, за яку він продається, або вартість, в яку сторони самі оцінюють відчужуване нерухоме майно; термін виконання зобов'язання (коли передаються гроші за продане майно, коли це майно звільнюється попереднім власником і передається новому власникові); інші істотні умови, котрі стосуються такого роду договорів (згода подружжя на відчуження, на придбання, дозвіл органів опіки та піклування), тощо.

У випадках, коли виконання договору однією стороною або усіма сторонами пролонгується у часі, про це має бути зазначено у договорі і посвід-

чено нотаріально. В останньому разі виконання договору має бути зафіксовано складанням окремого, також нотаріально посвідченого, договору про повний розрахунок та відсутність у сторін правочину будь-яких взаємних претензій та/або актом прийому-передачі, якщо наявність такого передбачена у самому договорі.

Деякі нотаріально посвідчені договори означеної категорії містять посилення на те, що зобов'язання обох сторін договору (продавця і покупця) мають бути виконані «до наступного, за днем посвідчення договору, дня». Це означає наявність в договорах розстрочки виконання зобов'язання обома сторонами, що суперечить закону та іншим позиціям, викладеним у цих договорах, з наступних підстав. Так, в договорах даного виду зазначається, що Продавець зобов'язується «у строк до наступного дня передати у власність Покупця належний Продавцю на праві особистої приватної власності будинок». У цих же договорах нотаріусом зазначається, що «договір є вчиненим і право власності Продавця на будинок переходить до Покупця з моменту державної реєстрації договору», а також те, що договір «вступає в силу з моменту його нотаріального посвідчення і діє до повного виконання сторонами своїх зобов'язань».

В зв'язку з цим, виникають цікаві питання: коли ж такий договір набуває юридичної сили, чи має місце розстрочка виконання зобов'язань за договором, чи переходить до покупця право власності за цим договором після його нотаріального посвідчення, та коли саме необхідно здійснювати державну реєстрацію переходу права власності. Чи може розписка, навіть і коли справжність підпису особи під якою нотаріально засвідчена, якимось вплинути на вирішення поставлених питань? Остання помаркована теза прямо суперечить ст. 210 ЦК, котра передбачає, що правочин, який підлягає державній реєстрації, є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Між тим, ця теза також свідчить і про те, що зобов'язання сторін на момент посвідчення договору сторонами не виконані.

На думку автора, у той момент, коли договір реєструється нотаріусом в Державному реєстрі правочинів, цією реєстрацією договору надається юридичної сили, і, відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК, право власності набувача виникає з моменту такої реєстрації. Оскільки зазначеною реєстрацією договір стає легітимним, усі зафіксовані в ньому умови сторонам необхідно виконувати. Невиконання однією із сторін своїх зобов'язань за договором не впливає на його нечинність або недійсність, оскільки в такому випадку у іншої сторони виникає право вимоги виконання зобов'язання або право вимоги розірвання самого договору, в тому числі і в судовому порядку. Наявність у договорі умови розстрочення виконання зобов'язання будь-якою із сторін також не свідчить про неможливість реєстрації такого правочину з усіма витікаючими з цього правовими наслідками.

Після державної реєстрації правочину щодо нерухомого майна, право власності на таке майно також підлягає державній реєстрації у Реєстрі прав власників нерухомого майна. Розстрочення виконання зобов'язання, неналежне виконання зобов'язання також не є перешкодами у державній реєстрації переходу права власності на нерухоме майно згідно з нотаріаль-

но посвідченим договором, окрім призупинення або відміни такої реєстрації в судовому порядку.

Незважаючи на це, до договорів зазначеної категорії, як їх складові частини, подекуди додаються розписки, справжність підписів під якими засвідчено нотаріально. В будь-якому разі такі розписки складені після укладення, підписання та нотаріального посвідчення самих договорів і мають на меті підтвердити виконання зобов'язання однією із сторін правочину.

Означені розписки, на перший погляд, мають деякі ознаки правочинів, проте, за своєю сутністю частково підміняють собою договори відчуження нерухомого майна, оскільки мають саме характер угод щодо передачі майна, одержання грошей, наявності або відсутності претензій сторін одна до одної, тощо, тобто усього того, що має містити будь-який договір в якості його істотних умов, передбачених законом.

Застосування нотаріусом ст. 545 ЦК і засвідчення ним справжності підпису під розпискою у випадках, коли йдеться про відчуження нерухомого майна, не є правильним з наступних підстав.

При укладанні договору купівлі-продажу мова йде не про виключно боргові зобов'язання, коли прийнявши виконання зобов'язання, кредитор повинен видати боржнику розписку. Будь-який договір купівлі-продажу містить синаллагматичні, тобто, взаємні, договірні зобов'язання, врегульовані спеціальними нормами (ст.ст. 655–658 ЦК та ін.), коли у кожного учасника зобов'язальних відносин є і права, і обов'язки, як передбачено ст. 510 ЦК. У правовідносинах такого роду виконання обов'язку однією із сторін обумовлюється виконанням обов'язку другою стороною, тобто має місце зустрічне виконання зобов'язань. Іншими словами, кожна сторона повинна підтвердити наявність майна (товар, гроші), необхідного для укладання договору, відсутність обставин, котрі перешкоджають його укладанню, ознайомити одна одну з правами третіх осіб на відчужуване майно, в тому числі нотаріуса, після чого останній перевіряє відповідність умов договору вимогам чинного законодавства і посвідчує належний договір, і це є договірними відносинами. При засвідченні справжності підпису під документом, в тому числі під розпискою, нотаріус викладені вище обставини не перевіряє, а лише констатує той факт, що підпис вчинено певною особою.

Проте, при взаємному виконанні зобов'язань за договором купівлі-продажу обидві сторони мають підтвердити належне виконання цих зобов'язань і відсутність взаємних претензій. За таких обставин, автором вважається за доцільне замість розписок посвідчувати, в разі необхідності, нотаріально договори про повний розрахунок, відсутність у сторін договору взаємних претензій та робити акти прийому-передачі майна.

Розглядаючи питання власне щодо розписок, виданих на виконання умов договорів щодо відчуження нерухомого майна, справжність підпису під якими засвідчено нотаріально, вже зазначалось, що, на перший погляд, вони носять характер правочину, проте, на думку автора, за своєю правовою природою цей документ все ж таки містить у собі ознаки простої

заяви або заяви на кшталт афідевіту, тим більше, що ст. 545 ЦК передбачено, що прийнявши виконання зобов'язання, кредитор повинен на вимогу боржника видати йому розписку про одержання виконання частково або в повному обсязі. Тобто, в самому законі міститься посилення на те, що розписка видається однією особою, є одностороннім документом, відповідно, із її змісту не може вбачатися виконання взаємних зобов'язань у двох-сторонньому правочині, коли обов'язку однієї сторони кореспондує право іншої, і навпаки.

Постає питання щодо можливості розглядати розписку, видану на підтвердження виконання зобов'язання за договором відчуження нерухомого майна, в якості правочину. У зв'язку з цим доцільно звернутись до визначення законодавцем поняття власне «правочину».

Так, у ст. 202 ЦК під правочином розуміється дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Правочини можуть бути односторонніми та дво- чи багатосторонніми (договори). Це означає, що правочин не обумовлює обов'язкової домовленості кількох осіб, проте, якщо така домовленість існує, вона закріплюється угодою або договором (останні терміни законодавцем та в юридичній літературі вважаються тотожними). Крім того, слід пам'ятати, що у ст. 11 ЦК законодавець під підставами виникнення цивільних прав та обов'язків розуміє, зокрема, договори та інші правочини. Саме ці останні (тобто інші правочини), у своїй більшості, є односторонніми правочинами, такими, що вчинені одним суб'єктом цивільних правовідносин, вони також є юридичними фактами і однією з підстав, спрямованих на виникнення, зміну або припинення цивільних правовідносин. Іншими словами, односторонні правочини мають містити певні ознаки, властиві усім іншим правочинам.

Як приклади односторонніх правочинів можна розглядати, зокрема, довіреність, вчинення певних дій за якою створює, змінює або припиняє правові наслідки для довірителя — особи, котра видала таку довіреність; заповіт, виконання якого після смерті заповідача породжує у спадкоємців виникнення права на спадщину або позбавлення такого права; згода одного з подружжя на відчуження або іншим чином розпорядження спільним майном подружжя, в тому числі згода на придбання у спільну власність майна, котра навіть не потребує коментарів, оскільки дійсно призводить до суттєвих правових наслідків щодо майна подружжя; згода батьків, як законних представників малолітніх дітей, на придбання на їх ім'я нерухомого майна або відчуження від їх імені такого майна; заява про вихід зі складу учасників господарського товариства, тощо. Як слушно зазначив О. В. Дзера [1, с. 343] у Науково-практичному коментарі до ЦК України, правочин вважається одностороннім у тому разі, коли до виникнення цивільних прав та обов'язків приводить волевиявлення одного суб'єкта цивільного права.

Однією з вимог, передбачених законом (ст. 203 ЦК), додержання яких є необхідним для чинності правочину, є те, що правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

Усі перераховані вище односторонні правочини тягнуть за собою саме настання правових наслідків для осіб, котрі їх вчинили та/або для інших осіб.

На відміну від правочину, розписка, видана на підтвердження виконання зобов'язання за договором щодо відчуження нерухомого майна, не містить у собі ознак власне правочину, оскільки вона не породжує для особи, котра її видала, правових наслідків, рівно як і для особи, котра її одержала. Така розписка також і не змінює і не припиняє цивільні права та обов'язки для цих осіб у сенсі ст. 202 ЦК. Всі істотні умови, необхідні для чинності правочину та дійсності договору, мають бути попередньо обговорені сторонами та викладені у самому договорі, підписаному сторонами та посвідченому нотаріально, згідно з вимогами чинного законодавства щодо такого роду правочинів.

Розписка, як така, фіксує факт передачі грошей покупцем за придбане нерухоме майно, відсутності у продавця претензій фінансового характеру за продане ним нерухоме майно. Проте, ці питання, як уже зазначалось вище, мають бути зафіксовані у самому договорі, якщо передача грошей відбувається в момент складання та нотаріального посвідчення договору, або, і в інших випадках, в договорі має бути виписана розстрочка його виконання з умовами такої розстрочки, а на підтвердження виконання договору та відсутності взаємних претензій у сторін ними має бути складено двосторонню угоду або договір про повне виконання обома сторонами усіх умов договору відчуження нерухомого майна.

Якщо виходити із супротивного і допустити, що розписка відчужувача в одержанні грошей є правочином, який створює для набувача, котрий сплатив відчужувачеві гроші за придбане ним нерухоме майно, правові наслідки щодо набуття права власності на це майно, то виявляється, що таким чином порушується ціла низка приписів закону, зокрема, ЦК України, а саме: ст.ст. 203, 657, 719, 732 (щодо додержання форми, встановленої законом); ст.ст. 655, 717, 720, 733 та інших (щодо сторін у договорі, тобто двосторонності договору); ст.659 (щодо обов'язку продавця попередити покупця про права третіх осіб на відчужуване майно, що неможливо зробити у розписці), тощо.

Оскільки розписка засвідчує лише факт отримання грошей, вона ні в якому разі не може замінити договір. У зв'язку з цим укладення договору відчуження нерухомого майна, що підтверджується лише розпискою, вважається недодержанням вимог закону, зокрема, ч. 4 ст. 203 ЦК.

Виходячи із викладеного, можна дійти висновку, що розписка, на відміну від договору відчуження, в тому числі, нерухомого майна, має характер боргового документа. Необхідно погодитись з думкою Р. А. Майданика про те, що боргові документи мають підтверджувати дві обставини: по-перше, факт отримання боржником грошей або речей, їх кількість, рід та якість; по-друге, точно визначений строк повернення грошей або речей, а у разі його відсутності — момент пред'явлення вимоги [2, с. 724]. Друга обставина, на думку автора, стосується виключно договору позики, а міркування щодо фіксації розпискою факту отримання грошей слушно застосувати і

при характеристиці розписки, виданої на виконання зобов'язання за договором відчуження нерухомого майна.

До речі, в розписці можуть бути зазначені і мають право розписатися свідки факту передачі грошей, що не передбачено законом для посвідчення будь-якого договору. Більше того, при нотаріальному посвідченні будь-якого договору має бути додержана тайна вчинення нотаріальної дії, і будь-які сторонні особи можуть бути присутніми при цьому лише на прохання сторони і за відсутності заперечень у другої сторони.

Договір купівлі-продажу нерухомості не можна вважати борговим документом в сенсі ст. 545 ЦК, частина 3 котрої передбачає, що наявність боргового документа у боржника підтверджує виконання ним свого обов'язку. Договір відчуження нерухомого майна, як і будь-який інший, відповідно до ст. 59 Закону України «Про нотаріат», складається нотаріусом не менше, ніж в двох примірниках, один з яких залишається у нотаріуса, другий надається набувачу, а в разі необхідності, і іншим сторонам правочину, і, з цих та інших підстав, не може вважатись борговим. Іншими словами, примірники нотаріально договору про відчуження нерухомого майна можуть знаходитись у кожної сторони такого правочину, і їх наявність у сторін, сама по собі, не свідчить про виконання ними своїх взаємних зобов'язань, на відміну від вищезгаданого припису закону щодо наявності боргового документу у боржника.

Виходячи з викладеного, можна дійти висновку про те, що на підтвердження виконання зобов'язань сторін за договорами відчуження нерухомого майна, використання розписок не є коректною дією, тоді як підтверджувати виконання умов таких правочинів необхідно шляхом складання та нотаріального посвідчення двох або багатосторонніх договорів, а саме: про сплату грошей в повному обсязі, передачу майна, відсутність взаємних претензій, тощо, та, в разі необхідності, складання відповідних актів прийому-передачі нерухомого майна.

Література

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України у 2 т. — 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2006. — Т. 1.
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України у 2 т. — 2-е вид., перероб. і доп. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — К.: Юрінком Інтер, 2006. — Т. 2.

А. А. Шевырин

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова,
кафедра гражданско-правовых дисциплин
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

**ОТНОСИТЕЛЬНО ВОЗМОЖНОСТИ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ
РАСПИСКАМИ ДОГОВОРОВ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Резюме

В статье исследован вопрос о возможности и необходимости нотариального удостоверения расписок, подтверждающих исполнение обязательств по нотариально удостоверенным договорам отчуждения недвижимого имущества.

Ключевые слова: договор отчуждения недвижимого имущества, расписка, нотариальное удостоверение.

A. A. Shevyryn

Odessa I. I. Mechnikov National University,
The Department of Civil Law Disciplines
Frantsuzskiy Boulevard 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

**ABOUT THE POSSIBILITY TO CONFIRM BY RECEIPTS
THE EXECUTION OF CONTRACTS ABOUT ALIENATION OF REAL
ESTATE**

Summary

The article examines the possibility and necessity of notarization receipts proving its obligations under the agreement notarized the alienation of immovable property.

Key words: contract of alienation of real estate, receipt, notarized certification.