

Розгон О. Особливості договору про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухомість. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2013. № 6. С.138-144.

Ольга РОЗГОН,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри
цивільно-правових дисциплін
Харківського національного університету
імені В. Н. Каразіна

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ПРО ПРИПИНЕННЯ ПРАВА НА АЛІМЕНТИ ДЛЯ ДИТИНИ У ЗВ'ЯЗКУ З ПЕРЕДАЧЕЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ

Нерухомість є одним із найвагоміших об'єктів права власності. Подружжя, батьки дитини, батьки та діти, відносини між якими регулює Сімейний кодекс України (далі — СК України), можуть врегулювати свої відносини за домовленістю (договором), якщо це не суперечить вимогам цього Кодексу, інших законів та моральним засадам суспільства.

Батьки зобов'язані утримувати дитину до досягнення нею повноліття. Але цей обов'язок може припинитися й раніше, наприклад, у разі смерті дитини або платника аліментів чи оголошення їх померлими. Суд може звільнити батьків від обов'язку утримувати дитину, якщо її дохід набагато перевищує дохід кожного з них і забезпечує повністю її потреби. Крім того, й розмір аліментів з часом може бути зменшено або збільшено у випадку зміни матеріального або сімейного стану, погіршення або поліпшення здоров'я платника або одержувача аліментів, а також у разі народження інших дітей.

Звільнення від сплати заборгованості платника аліментів допускається за наявності у нього тяжкої хвороби, що перешкождала таким виплатам, або іншими обставинами, безпосередньо пов'язаними з платником, а не у зв'язку з їх сплатою наперед.

Суд може звільнити платника аліментів від сплати заборгованості, якщо буде встановлено, що вона виникла внаслідок непред'явлення без поважної причини виконавчого листа до виконання особою, на користь якої присуджено аліменти.

Стаття 64 СК України визначає право подружжя на укладення договорів між собою. Відповідно до ст. 189 СК України про розмір та строки виплати аліментів батьки мають право укласти договір в письмовій формі, який нотаріально посвідчується.

Якщо в цьому випадку є рішення суду про стягнення аліментів, в якому визначений розмір аліментів та строк виплати (щомісячно), то після стягнення аліментів за рішенням суду може йтися лише про один із способів виконання аліментних зобов'язань.

За змістом статей 109, 189 СК України та ч. 1 ст. 220 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), письмовий договір між батьками щодо утримання дитини підлягає нотаріальному посвідченню, а в разі недодержання цієї вимоги закону, він є нікчемним і визнання його недійсним у судовому порядку не вимагається. Крім того, з огляду на порядок виконання такого договору на утримання дитини він може бути укладений батьками лише за відсутності судового рішення про стягнення аліментів. Тобто саме рішення суду не може замінити собою договір про припинення права на аліменти.

Таким чином, після стягнення аліментів за рішенням суду може йтися тільки про один із способів виконання аліментних зобов'язань, у тому числі укладання аліментного договору про виконання аліментних зобов'язань наперед, виходячи зі свободи договору, а не тільки з випадків, передбачених у законі.

Правильною з практичної точки зору вважаємо ситуацію, коли батьки уклали договір про припинення права на аліменти, який посвідчили нотаріально з врахуванням дозволу органу опіки й піклування.

Якщо батькам належить майно, яким вони володіють на праві спільної сумісної власності, то для того, щоб укласти договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно, доцільно укласти договір про поділ майна подружжя з визначенням часток між подружжям. Після реєстрації права власності кожного з подружжя можна укласти договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно.

Зауважимо, що згідно з положеннями ч. 1 ст. 89 СК України подружжя, а також особи, шлюб між якими було розірвано, вправі укласти договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно або одержання одноразової грошової виплати, тобто за таким договором може передаватися у власність не тільки нерухоме майно, а й грошова сума.

Батьки дитини мають право укласти договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно одним із них, як правило, тим, хто проживає окремо від дитини.

Отже, між батьками, один з яких проживає окремо від дитини, з дозволу органу опіки та піклування може бути укладений договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо) (п. 4.17 гл. 5 розділу II

Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України), оскільки згідно з ч. 4 ст. 19 СК України участь цього органу у захисті сімейних прав та інтересів є обов'язковою.

Договір укладається у письмовій формі і має обов'язково посвідчуватись нотаріально. Право власності на нерухоме майно за таким договором виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV запроваджено новий порядок реєстрації прав на нерухомість та їх обтяжень. Відповідно до норм цього Закону створено єдину систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Тепер для реєстрації прав власності на нерухоме майно слід звернутися до державних реєстраторів відповідних реєстраційних служб управління юстиції у випадках:

- якщо законом передбачено проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно, зокрема новозбудовані об'єкти, реконструйовані об'єкти нерухомості, об'єкти, внесені до статутного фонду, тобто «первинна» реєстрація;
- якщо державна реєстрація прав проводиться на підставі рішень органів влади, зокрема на підставі рішення суду, органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування;
- якщо права виникли до 1 січня 2013 року і не були зареєстровані відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно проводиться також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав в таких випадках:

- проведення державної реєстрації права власності перед здійсненням певної нотаріальної дії, у випадку якщо реєстрація такого права власності була проведена відповідно до законодавства (до 01.01.2013 — державними реєстраторами бюро технічних інвентаризацій, територіальними органами земельних ресурсів);
- проведення державної реєстрації прав в результаті здійснення нотаріальної дії з нерухомістю, об'єктом незавершеного будівництва.

При цьому лише зареєстровані права мають юридичну силу перед іншими (третіми) особами, а зареєструвати за собою права на нерухомість може лише особа, якій вони належать згідно з дійсними документами, що відповідають вимогам законодавства.

За своєю правовою природою аналізований нами договір належить до сімейно-правових договорів, оскільки його укладення та виконання породжують правові наслідки, передбачені нормами сімейного законодавства: припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно.

Не можна говорити про консенсуальність або реальність договору про припинення права на аліменти, адже здійснення дій його сторонами в неналежній формі або з недотриманням вимог щодо державної реєстрації не сприяє набранню чинності цим правочином. Цей договір має відповідати загальним вимогам ст. 203 ЦК України, додержання яких є обов'язковим для чинності правочину. При укладенні договору застосовуються норми права розділу II книги п'ятої ЦК України, що визначають загальні положення про договір.

Договір про припинення права на аліменти дійсно є ризиковим. Його алеаторність пояснюється тим, що не завжди існує можливість обрахувати суму аліментів, право на отримання яких припиняється за цим договором, оскільки не завжди можна чітко передбачити момент припинення обов'язку по сплаті аліментів, а отже, визначити їх розмір¹.

Предметом договору є аліменти, тобто грошова сума, яку повинен виплачувати в обов'язковому порядку один із батьків на виховання і утримання дитини, і нерухомість, що належить на праві приватної власності особисто або сумісно платнику аліментів.

Відповідно до ст. 181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. До нерухомих речей належать: земля, будинки, споруди як житлового, так і виробничого призначення.

Стаття 190 СК України називає нерухомі речі, які може передати один з батьків дитині, це: земельна ділянка, будинок, квартира тощо. Тобто перелік нерухомості, яку може передати один з батьків дитині, не є вичерпним; можна передати дитині садибу, приміщення виробничого призначення — усю ту нерухомість, яка повинна бути зареєстрована в державному органі реєстрації нерухомості.

Нерухомість може належати платнику аліментів як цілий єдиний об'єкт (цільний комплекс), так і частково, але вона обов'язково повинна бути зареєстрована як об'єкт, що належить відчужувачу. Суб'єктами договору можуть бути батьки між собою, а також дитина, яка на день укладення договору має 14 років.

За ч. 2 ст. 190 СК визначається, що набувачем за договором може бути :

- 1) лише дитина;
- 2) дитина і той з батьків, з ким вона проживає.

¹ Таш'ян Р. І. Договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pz/2010_110/110_8.pdf — Назва з екрану.

Якщо дитина має 14 років, то вона бере участь в укладенні договору. Якщо дитина не досягла чотирнадцятирічного віку, той з батьків, з ким вона проживає, укладає договір як її законний представник на підставі ст. 242 ЦК України.

Договір про припинення права на аліменти може укладатися на особисту приватну власність. Якщо майно належить відчужувачу на праві спільної сумісної власності, то для укладення такого правочину він повинен визначити свою частку. У разі укладення договору у того з батьків, хто проживає окремо від дитини, припиняється обов'язок щодо її утримання, а в того з батьків, з ким проживає дитина, виникає обов'язок утримувати її самостійно.

Умовами договору може бути визначено набувачем права власності на нерухоме майно як саму дитину, так і дитину разом з тим із батьків, з ким вона проживає, на праві спільної часткової власності на це майно (п. 4.18 гл. 5 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Укладення та посвідчення договорів про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передаванням права власності на нерухоме майно (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку тощо) здійснюються з дотриманням вимог цього Порядку (п. 4.19 гл. 5 розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Укладення договору про передачу власності на нерухоме майно не звільняє відчужувача цього майна — платника аліментів від додаткових витрат на дитину, що викликані особливими обставинами (ст. 185 СК України), які можуть бути стягнені з нього незалежно від вартості переданого майна на загальних підставах. Ні зміна матеріального стану, ні зміна стану здоров'я не буде підставою для звернення до суду з позовом про поновлення стягнення аліментів, навіть коли передана дитині нерухомість буде знищена.

В законодавстві передбачені певні заходи, спрямовані на охорону майнових прав неповнолітньої дитини — власника нерухомого майна, одержаного нею за зазначеним договором. Так, для забезпечення утримання дитини ч. 4 ст. 190 СК України встановлено правило про неможливість звернення стягнення на предмет договору, оскільки по суті це аліменти дитини, а на них стягнення не допускається. Таким чином, на нерухоме майно, яке за договором одержане дитиною самостійно як сумісна часткова власність з батьком, не зможуть претендувати ні кредитори того з батьків, хто проживає з дитиною, ні кредитори самої дитини, яка досягла 14 років (ст. 89 СК України), незважаючи на те, що відповідно до статей 33, 1179 ЦК України неповнолітня особа особисто несе відповідальність за порушення договору, укладеного нею самостійно, а також за шкоду, завдану нею іншій особі.

Крім цього, вважаємо, що для охорони майнових прав дитини необхідно встановити у договорі обмеження щодо можливості відчуження всього майна, яке є предметом цього договору, до досягнення дитиною повноліття. Майно, одержане дитиною за зазначеним договором, може бути відчужене до досягнення нею повноліття лише з дозволу органу опіки та піклування.

Відповідно до ч. 2 ст. 32 ЦК України неповнолітня особа вчиняє правочин за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальників. На вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально засвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника. Відмова органу опіки та піклування у наданні згоди на укладення правочину неповнолітньою дитиною від 14 до 18 років може бути оскаржена в суді у загальному порядку.

Указані положення відповідають загальним обмеженням щодо відчуження майна дитини. Згідно з ч. 3 ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки й піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати поділ, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання.

На договір про припинення права на аліменти, як і на будь-який інший правочин, поширюються загальні положення ЦК України щодо його недійсності. Крім того, ч. 6 ст. 190 СК України містить спеціальні положення стосовно недійсності цього договору, відповідно до яких договір визнається судом недійсним за вимогою відчужувача нерухомого майна в разі виключення його імені як батька з актового запису про народження дитини. У такому випадку договір про припинення права на аліменти є оспорюваним².

Зауважимо, що підставою стягнення аліментів з батьків є їх кровний зв'язок з дитиною. Якщо ж за рішенням суду ім'я батька, матері буде виключене з актового запису про народження як батька, матір дитини, то за його (її) позовом договір про припинення аліментів у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно судом визначається недійсним.

Виключення батька, матері як батьків дитини означає, що аліменти стягувалися з нього на незаконній підставі. Визнання договору недійсним не залежатиме від того, скасоване чи ні рішення суду про стягнення аліментів на дитину, достатньо рішення про скасування батьківства, материнства. Після визначення судом договору недійсним майно повертається у власність відчужувача, тобто він знову набуває на нього право власності згідно з нормами ст. 216 ЦК України.

² Таш'ян Р. І. Договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pz/2010_110/110_8.pdf — Назва з екрану.

Крім того, за позовом відчужувача нерухомого майна договір про припинення права на аліменти може бути розірваний, якщо той із батьків, з ким проживає дитина і хто за договором разом з нею є співвласником нерухомості, не виконує своїх обов'язків з утримання дитини.

Відповідно до ч. 2 ст. 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої шкоди інша сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладанні договору.

Невиконання договору тим з батьків, який одержав право власності на нерухомість, може проявитися в злісному ухиленні від утримання дитини, передачі її на виховання (самовідсторонення), залишенні дитини і виїзді за кордон, жорстокому поводженні з дитиною, яка повернулася до відчужувача.

За заявою одного з батьків дитини із наданням доказів про невиконання договору відповідачем суд розриває договір і допускає реституцію. Вважаємо, що такий договір може бути розірваний у частині передачі нерухомого майна тому з батьків, з яким проживала дитина, і залишений чинним в тій частині, де нерухомість передається дитині. Це може відбутися, якщо дитині виповнилося 14 років, тоді аліменти за минулий час не стягуються.

Таким чином, за договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно відбувається не відмова від права на аліменти на дитину, а лише заміна способу виконання аліментного обов'язку одним із батьків.

Зразок

*договору про припинення права на аліменти
для дитини у зв'язку з передачею права власності на квартиру*

Місто _____, XXXX року.

Ми: з однієї сторони — _____, який проживає в квартирі № ____, в будинку _____, розташованому по вулиці _____ в м. _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків XXXXXXXX, надалі за текстом — «БАТЬКО», а з другої сторони — _____, XX.XX.XXXX року народження, проживаю в квартирі № ____, в будинку _____, розташованому по вулиці _____ в м. _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків XXXXXXXX, надалі за текстом — «ДИТИНА», від імені якої діє _____, яка проживає в квартирі № ____, в будинку _____, розташованому по вулиці _____ в м. _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків XXXXXXXX, надалі за текстом — «МАТИ», разом надалі за текстом — «СТОРОНИ», на підставі розпорядження _____нської районної в місті _____ державної адміністрації від XX.XX.XXXX року № XXX, діючи добровільно, відповідно до власного вільного волевиявлення, що відповідає нашій внутрішній волі, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали цей договір про таке.

1. Договором про сплату аліментів на дитину, укладеним між БАТЬКОМ і МАТИР'Ю і посвідченим _____, приватним нотаріусом _____вського міського нотаріального округу, XX.XX.XXXX року, реєстровий номер XXXX, надалі за текстом — договір про сплату аліментів, встановлено обов'язок БАТЬКА сплачувати на утримання дитини аліменти в розмірі _____ гривень 00 копійок щомісяця.

БАТЬКО заявляє, що станом на XX.XX.XXXX року не має заборгованості по сплаті аліментів за договором про сплату аліментів.

МАТИ заявляє, що БАТЬКО не має заборгованості по сплаті аліментів за договором про сплату аліментів.

2. БАТЬКО передає у власність ДИТИНІ, а ДИТИНА приймає у власність від БАТЬКА квартиру № ____, в будинку _____, розташованому по вулиці _____ в м. _____, реєстраційний номер _____.

3. За цим договором право на аліменти для дитини, встановлені договором про сплату аліментів, припиняється у зв'язку з передачею права власності на квартиру.

4. Відчужувана квартира належить _____ на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого _____, приватним нотаріусом _____вського міського нотаріального округу, XX.XX.XXXX року, реєстровий номер XXX.

Реєстрація права власності проведена комунальним підприємством «_____вське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» XX.XX.XXXX року, право власності зареєстровано в реєстровій книзі XXX за реєстровим номером XXXXX (витяг про державну реєстрацію прав № XXXXX, виданий комунальним підприємством «_____вське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» XX.XX.XXXX року).

5. Вищезазначена квартира складається з трьох жилих кімнат.

Площа вищевказаної квартири складає: загальна площа — _____ кв.м, житлова площа — _____ кв.м.

6. Згідно з даними, що містяться у звіті про оцінку майна, вартість відчужуваної квартири становить _____ гривень _____ копійок.

7. БАТЬКО свідчить, що дійсно є власником квартири, він не має обмежень щодо свого права розпорядження квартирою; ні квартира, ні будь-яка її частина на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не надана в іпотеку, не передана в оренду чи безоплатне користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборонаю (арештом) не перебуває, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) щодо квартири відсутні, питання права власності на квартиру не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеної квартири відсутні, квартира не внесена до статутного капіталу юридичних осіб, у квартирі не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи.

8. За даними довідки, виданої житлово-експлуатаційною конторою № 103 в м. _____ ХХ.ХХ.ХХХХ року, у квартирі не зареєстровано місце проживання будь-яких осіб.

9. Згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України право власності на вищезазначену квартиру виникає у ДИТИНИ з дня такої реєстрації відповідно до закону.

10. На квартиру № Х, в будинку Х, розташованому по вулиці _____ в м. _____, не може бути звернене стягнення.

11. Сторони оцінюють квартиру, що є предметом даного договору, в 64518 (шістдесят чотири тисячі п'ятсот вісімнадцять) гривень 00 копійок.

12. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, несе БАТЬКО.

13. До досягнення десятирічного віку ДИТИНА буде проживати разом з МАТЕР'Ю за адресою: м. _____.

Після досягнення ДИТИНОЮ десятирічного віку місце проживання ДИТИНИ буде визначатися за спільною згодою БАТЬКІВ та ДИТИНИ.

Нотаріусом роз'яснено БАТЬКАМ положення ч. 3 ст. 160 Сімейного кодексу України, відповідно до якого якщо батьки проживають окремо, місце проживання дитини, яка досягла чотирнадцяти років, визначається нею самою.

14. Нотаріусом роз'яснено БАТЬКАМ положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів про припинення права на утримання взамін набуття права власності на нерухоме майно, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст Правил користування приміщеннями житлових будинків в редакції постанови КМ України від ХХ.ХХ.ХХХХ № Х, зміст ст. 203 Цивільного кодексу України, статей 59–65, 75–91, 180, 185, 190 Сімейного кодексу України та ст. 182 Цивільного кодексу України щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно.

15. Укладення цього договору не звільняє БАТЬКА від обов'язку брати участь у додаткових витратах на ДИТИНУ.

16. БАТЬКО стверджує, що документи, які підтверджують його право власності на квартиру, та всі надані ним відомості відносно зазначеної квартири є достовірні та правдиві.

В разі, коли документи чи відомості щодо вищезазначеної квартири виявляться недостовірними, неправдивими, БАТЬКО зобов'язаний відшкодувати заподіяні збитки та витрати у повному обсязі.

17. Цей договір визнається судом недійсним за вимогою БАТЬКА у разі виключення його імені як батька з актового запису про народження ДИТИНИ.

У разі визнання договору недійсним у БАТЬКА відновлюється право власності на квартиру, яка є предметом цього договору.

18. За позовом БАТЬКА цей договір може бути розірваний у разі невиконання МАТЕР'Ю обов'язків по утриманню ДИТИНИ.

19. Ми, СТОРОНИ, підтверджуємо, що цей договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин; договір укладається нами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, ми однаково розуміємо значення, умови договору, його природу і правові наслідки, бажаємо настання саме тих правових наслідків, що створюються цим договором, а також свідчимо, що договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на договорі.

20. СТОРОНИ підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов цього договору.

21. Договір складено в трьох примірниках, один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса _____ського міського нотаріального округу _____, інші видаються СТОРОНАМ.

22. Нотаріусом роз'яснено зміст ст. 182 Цивільного кодексу України, відповідно до якої право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

ПІДПИСИ:

ПОСВІДЧУВАЛЬНИЙ НАПИС НОТАРІУСА