

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ТКАЧЕНКО МАКСИМ ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 347.45/.47

ДИСЕРТАЦІЯ

**ДОГОВІР ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)
В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ **М. В. Ткаченко**

Науковий керівник: **Пилипенко Світлана Анатоліївна,**
кандидат юридичних наук, доцент

Київ – 2018

АНОТАЦІЯ

Ткаченко М. В. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2018.

Дисертація є комплексним теоретичним і практичним дослідженням проблем договору довічного утримання (догляду) в цивільному праві України. З'ясовано стан наукової розробки проблеми та методологічні засади цивільно-правового регулювання договірних відносин довічного утримання (догляду).

Встановлено, що в Україні інститут довічного утримання (догляду) пройшов тривалий шлях становлення і розвитку. Розглянуто історію становлення інституту довічного утримання (догляду) та виокремлено три основні етапи: перший період (1922 р. – 1963 р.), що опосередковує зародження правового регулювання інституту довічного утримання, недоліком якого була фрагментарна правова регламентація відносин довічного утримання нормами цивільного законодавства СРСР; другий період (1963 р. – 2003 р.), під час якого інститут довічного утримання вперше здобув не лише детальну правову регламентацію у цивільному законодавстві УРСР, але й набув практичної реалізації; третій період (2003 р. – до теперішнього часу), за якого норми, що регламентують договір довічного утримання (догляду), приведені у відповідність до сучасних соціально-економічних умов.

Обґрунтовано, що з метою забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), за яким на набувача покладається обов'язок утримання як відчужувача, так і третьої особи, доцільно терміном чинності обмежень прав набувача, передбаченого ст. 754 ЦК України, вважати день настання складного юридичного факту, що охоплює як факт смерті відчужувача, так і факт смерті третьої особи, на користь якої укладено договір довічного утримання (догляду). При цьому днем настання відповідного юридичного факту слід вважати день

смерті того з суб'єктів правовідносин із довічного утримання (догляду), який помер пізніше.

Проведений аналіз нормативно-правового регулювання відносин довічного утримання (догляду) дозволив зробити висновок, що утримання включає у себе забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами. Натомість, догляд не обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується своєрідною участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором, а також має охоплювати психологічну підтримку і морально-емоційні відносини між відчужувачем та набувачем. Відповідно, за договором довічного утримання (догляду) набувач може забезпечувати відчужувача як утриманням так і доглядом.

У дисертації проаналізовано суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду). Аргументовано, що у випадку коли набувачем за договором довічного утримання (догляду) виступає юридична особа і догляд за відчужувачем здійснюється працівниками, які перебувають із такою юридичною особою у трудових відносинах, відповідна трудова функція має бути передбачена посадовими обов'язками працівників, а отже і статутні цілі юридичної особи мають включати діяльність із догляду за договорами довічного утримання (догляду). В іншому випадку догляд за відчужувачем мають право здійснювати або засновники чи учасники юридичної особи, або фізичні особи, з якими юридична особа уклала цивільно-правовий договір про надання відповідних послуг.

Встановлено, що предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, що має значну цінність.

Обґрунтовано, що матеріальне забезпечення, що надається набувачем за договором довічного утримання (догляду), повинно в повній мірі забезпечувати відчужувачу задоволення його життєво необхідних потреб, а тому його розмір має

визначатися, виходячи з прожиткового мінімуму, передбаченого для конкретної соціальної і демографічної групи населення в Україні, крім випадків, коли більший розмір такого забезпечення прямо визначений у договорі.

Уточнено істотні умови договору довічного утримання (догляду), які включають у себе: а) умову про предмет договору; б) умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів довічного утримання (догляду), а саме: грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу або третій особі, на користь якої укладено договір; розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить до набувача за договором довічного утримання (догляду) у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків); дані щодо частини помешкання, в якій відчужувач або третя особа має право проживати, у випадку, коли за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду); в) умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

Встановлено, що правові норми, які регулюють порядок укладення договорів довічного утримання, залежно від об'єкта правового регулювання поділяються на: правові норми, що визначають загальні (базові) положення укладення цивільно-правових договорів; правові норми, що закріплюють загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність; правові норми, що регламентують спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду); правові норми, що встановлюють додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду).

Дістало подальшого розвитку твердження про те, що смерть відчужувача є юридичним фактом, який тягне лише часткове припинення зобов'язання з довічного утримання та (або) догляду, оскільки частина обов'язків набувача мають бути виконані після смерті відчужувача (зокрема – обов'язок із поховання). Водночас, встановлено, що у випадку укладення договору довічного утримання

(догляду) на користь третьої особи факт смерті відчужувача не має правоприпиняючого значення, оскільки набувач продовжує виконувати свої обов'язки за відповідним договором.

Обґрунтовано висновок щодо можливості правонаступництва певних процесуальних прав спадкоємцями відчужувача (зокрема, коли відчужувач за життя подав позов про розірвання договору довічного утримання та помер до вирішення справи судом), за умови прийняття ними спадщини в установленому законом порядку.

Аргументовано, що у разі заміни набувача за договором довічного утримання (догляду) членом його сім'ї або іншою особою за згодою відчужувача та первісного набувача передаються не лише обов'язки набувача, але й право власності на майно, що є об'єктом договору довічного утримання (догляду). У такому разі право власності на майно підлягає державній реєстрації на підставі двох правовстановлюючих документів: договору довічного утримання (догляду) та договору про заміну набувача.

Доведено, що у разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може з урахуванням тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, залишити за набувачем право власності на частину майна або прийняти рішення про повернення майна у власність відчужувача і зобов'язати його відшкодувати набувачеві понесені витрати.

У результаті проведеного дисертаційного дослідження зроблено низку висновків і пропозицій у частині вдосконалення нормативно-правового регулювання відносин, що виникають із договору довічного утримання (догляду). Розроблено законопроект про внесення змін до Цивільного кодексу України та до Закону України «Про індексацію грошових доходів населення».

Ключові слова: договір довічного утримання (догляду), відчужувач, набувач, предмет договору, нерухоме майно, рухоме майно, зміст договору, укладення, зміна, припинення та розірвання договору.

SUMMARY

Tkachenko M. V. Life Maintenance Contract in Civil Law of Ukraine. – Qualification treatise as a manuscript.

Thesis for a Candidate's degree in Law in the specialty 12.00.03 «Civil Law and Civil Process; Family Law; International private law». – National Academy of Internal Affairs of Ukraine, Kyiv, 2018.

Thesis work is a complex theoretical and practical research of the issues of a contract of life maintenance (care) in the civil law of Ukraine. The state of scientific development of the issue and methodological principles of civil legal regulation of contractual relations of life care (nursing) has been clarified.

It was found out that in Ukraine the institution of life care (nursing) has passed a long way of formation and development. The paper considers the history of formation of the institution of life care (nursing) and outlines three main stages: the first period (1922-1963), that mediates the origin of the legal regulation of the institution of life care, which disadvantage was a fragmentary legal regulation of relations of life care by provisions of civil legislation of the USSR; the second period (1963-2003), during which the institution for life care for the first time received not only the detailed legal regulation in the civil legislation of the Ukrainian SSR but also gained practical implementation; the third period (2003 – to date), during which the rules and regulations that regulate contracts of life maintenance (care) have been brought in line with modern socio-economic conditions.

It is substantiated that in order to ensure fulfillment of the contract of life maintenance (care), on which the transferee bears the obligation to retain both the transferor and a third person, it is expedient according to Art. 754 of the Civil Code of Ukraine, to consider expiration date of the rights of the acquirer the day of the onset of a complex legal fact involving both the fact of the death of the transferor and the fact of the death of a third person in favor of which a contract of life maintenance (care) has been concluded. At the same time the day of the relevant legal fact should be considered the day of death of the subjects of the legal relationship of life maintenance (care), who

died later.

Conducted analysis of legal regulations of life care (nursing) has allowed to make a conclusion that care includes providing material and monetary resources. Instead, care is not necessarily associated with providing material assistance and is mediated by a particular transferee's participation in transferor's life, provision of services to the transferor, which scope is stipulated by the contract, and it shall also comprise psychological support and moral and emotional relationship between the transferor and the transferee. Accordingly, under the contract of life maintenance (care), the transferee may provide the transferor with both care and nursing.

The thesis analyzes the subject structure of the contract of life maintenance (care). It is argued that in the case when the transferor under the contract of life maintenance (care) acts as a legal entity and the care of the transferor is carried out by employees who are with such a legal entity in the labor relations, the corresponding labor function must be provided for by the official duties of the employees, and hence the statutes. The objectives of the legal entity should include the maintenance of life-support maintenance (care) contracts. Otherwise, the care of the transferor shall be entitled either by the founders or members of the legal entity, or by individuals with whom a legal entity has entered into a civil law contract for the provision of the corresponding services.

It is established that the subject of the contract of life maintenance (care) is a set of actions for providing one party (transferor) with maintenance and (or) life-long care, as well as transferring to the other party (transferee) the ownership of a residential building, apartment or part thereof, other immovable property or movable property of considerable value.

It is substantiated that the material support provided by the transferee under the contract of life maintenance (care) should fully provide the transferor with the satisfaction of his vital needs, and therefore its size must be determined on the basis of the subsistence minimum foreseen for a specific social and demographic group of the population in Ukraine, except in cases when the larger amount of such security is explicitly specified in the contract.

The essential conditions of the contract of life maintenance (care) are specified, which include: a) the clause on the subject of the contract; b) the conditions specified by the law as essential or necessary for life maintenance contracts (care), namely: the monetary assessment of the material security that is to be provided on a monthly basis to the transferor or to the third party in whose favor the contract has been concluded; the size and cadastral number of the land plot, the right of which passes to the transferee under the contract of life maintenance (care) in connection with the transfer of ownership of a residential building, building or structure (except for multi-apartment buildings); data on the part of the home where the transferor or third person has the right to reside, in the case where the transferee is obliged to provide the transferee or a third person with the accommodation in the house (apartment) transferred to him under the contract of life maintenance (care) under the contract; c) the conditions for which at the request of at least one of the parties must be agreed.

It is established that the legal norms regulating the procedure for the conclusion of life-support maintenance contracts, depending on the object of legal regulation, are divided into: legal norms defining the general (basic) provisions of the conclusion of civil-law agreements; legal norms, which establish the general (traditional) procedure for the conclusion of treaties on the transfer of property to property; legal norms regulating the special procedure for the conclusion of life-support maintenance agreements (care); legal norms that establish additional requirements along with the general rules for the conclusion of life-support maintenance (care) contracts.

There has been further development of the claim that death of the transferor is a legal fact that only entails a partial cessation of life-long maintenance and / or care because some of the obligations of the transferee must be fulfilled after the death of the transferor (in particular, the obligation to burial). At the same time, it has been established that in the case of the conclusion of a contract of life maintenance (care) in favor of a third person, the fact of death of the transferor does not have the law of termination, since the transferee continues to perform his duties under the relevant agreement.

The conclusion on the possibility of succession of certain procedural rights by the heirs of the transferor (in particular, when the transferor has filed a claim for the termination of the life maintenance contract in his lifetime and died before the court decision), provided that they accept the inheritance in the manner prescribed by law was substantiated.

It is argued that if a transferee is replaced by a member of his family or other person under a contract of life maintenance (care) with the consent of the transferor and the initial transferee, not only the obligations of the transferee, but also the right of ownership of the property that is the subject of the contract of life maintenance (care) shall pass. In this case, the ownership of the property is subject to state registration on the basis of two legal documents: the contract of life maintenance (care) and the contract of the transferee's replacement.

It is proved that in case of termination of the contract of life maintenance (care) in connection with the impossibility of its further execution by the transferee on the grounds of essential importance, the court may, taking into account the length of time during which the transferee duly fulfilled his duties under the contract, leave for the acquirer the ownership of a part of the property or to decide on the return of the property to the transferor's property and to oblige him to compensate the transferee for the costs incurred.

As a result of conducted thesis research, a number of conclusions and suggestions of improvement of the legal regulation of relations arising out of the contract of life maintenance (care) have been made. A draft law on amendments to the Civil Code of Ukraine and the Law of Ukraine "On indexation of money incomes of the population" has been developed.

Keywords: life maintenance (care) contract, transferor, transferee, subject of the contract, real estate, personal estate, content of the contract, conclusion, change, cessation and termination of the contract.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Ткаченко М. В. Історія розвитку договору довічного утримання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. № 35. С. 9–32.
2. Ткаченко М. В. Істотні умови договору довічного утримання. *Юридичний вісник*. 2017. № 1. С. 265–273.
3. Ткаченко М. В. Особливості укладення договору довічного утримання на користь третьої особи. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. № 2. С. 24–29.
4. Ткаченко М. В. Поняття та сутність договору довічного утримання. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. Республіка Молдова, 2017. № 3. С. 76–79.
5. Ткаченко М. В. Припинення договору довічного утримання в цивільному праві зарубіжних країн. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 4. С. 34–38.
6. Ткаченко М. В. Суб'єктний склад договору довічного утримання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2017. № 78. С. 163–170.

наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Ткаченко М. В. Договір довічного утримання у роботах українських цивілістів 2004 – 2010 років. *Проблеми та перспективи розвитку науки на початку третього тисячоліття у країнах Європи та Азії*: матеріали XXIII Міжнародної науково-практичної Інтернет конференції (м. Переяслав-Хмельницький, 28–29 лютого 2016 р.), м. Переяслав-Хмельницький, 2016. С. 168–169.
8. Ткаченко М. В. Грошова оцінка матеріального забезпечення як істотна умова договору довічного утримання (догляду). *Права людини та проблеми організації функціонування публічної адміністрації в умовах становлення громадянського суспільства в Україні*: матеріали міжнародної науково-

практичної конференції (м. Запоріжжя, 21–22 квітня 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 118–120.

9. Ткаченко М. В. Зміст договору довічного утримання (догляду). *Розвиток сучасного права в умовах глобальної нестабільності*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, Україна, 8–9 вересня 2017 р.). Одеса, 2017. С. 47–52.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	14
ВСТУП	15
 РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ) В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ	24
1.1. Стан наукової розробки питання цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду) та методологія проведення дослідження	24
1.2. Еволюція цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду)	36
1.3. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві зарубіжних країн	56
Висновки до розділу 1	69
 РОЗДІЛ 2. ЮРИДИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ) В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ	71
2.1. Поняття, сутність та форма договору довічного утримання (догляду)	71
2.2. Суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду)	97
2.3. Зміст договору довічного утримання (догляду)	114
Висновки до розділу 2	140
 РОЗДІЛ 3. УКЛАДЕННЯ, ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ), ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЙОГО УМОВ	142

	13
3.1. Укладення договору довічного утримання (догляду)	142
3.2. Зміна, припинення та розірвання договору довічного утримання (догляду)	162
3.3. Забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) та відповідальність за порушення його умов	185
Висновки до розділу 3	199
ВИСНОВКИ	202
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	208
ДОДАТКИ	232

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

РФ	Російська Федерація
СРСР	Союз Радянських Соціалістичних Республік
УРСР	Українська Радянська Соціалістична Республіка
ЦК	Цивільний кодекс
ст.	стаття
ч.	частина

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. У сучасному суспільстві завжди існують категорії осіб, які потребують додаткової фінансової та фактичної підтримки. У багатьох випадках подібна допомога може бути отримана особами, які її потребують, в обмін на їх житло чи інше нерухоме або рухоме майно, що має значну цінність, за договором довічного утримання (догляду). Слід звернути увагу на той факт, що правове регулювання договірних зобов'язань довічного утримання (догляду) з прийняттям нових актів цивільного законодавства незалежної України (зокрема, Цивільного кодексу України 2003 р. (далі – ЦК України)) зазнало істотних змін та значного оновлення порівняно із радянською добою. Викладеним обумовлюється постійно існуючий інтерес до дослідження договору довічного утримання (догляду) та правового регулювання відповідних цивільних правовідносин.

Різні аспекти договірного права України виступали предметом наукових розвідок на рівні докторських дисертацій Т. В. Боднар («Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань», 2005 р.), С. М. Бєрвєно («Проблеми договірного права України», 2006 р.), С. О. Погрібного («Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України», 2009 р.), О. С. Яворської («Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти», 2011 р.), М. П. Апанасюка («Договір ренти», 2014 р.) та кандидатських дисертацій, присвячених договору довічного утримання (догляду), серед яких роботи: О. М. Великороди («Договір довічного утримання», 2006 р.) та Н. Л. Цопіної («Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України», 2018 р.).

Крім того, окремі аспекти договору довічного утримання (догляду) знайшли своє відображення в роботах С. С. Алексєєва, С. О. Бородовського, М. І. Брагінського, В. В. Вітрянського, М. К. Галянтича, А. Б. Гриняка, О. В. Дзєри, А. С. Довгєрта, О. І. Зозуляк, О. С. Іоффе, А. Ю. Кабалкіна, В. М. Коссака, В. А. Кройтора, Н. С. Кузнєцової, О. Я. Кузьмича, В. В. Луця, Л. А. Луць, Р. А. Майданика, Г. В. Макаренко, Є. О. Мічуріна, О. А. Підопригори,

О. В. Розгон, В. А. Рясенцева, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. О. Харитонова, Г. Ф. Шершеневича, В. Л. Яроцького та інших.

Водночас, можна констатувати, що вчені, які досліджували договір довічного утримання (догляду), поза увагою залишили питання, пов'язані із визначенням юридичної природи договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, порядку укладення, зміни, припинення та розірвання договору довічного утримання (догляду), забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), відповідальності сторін за порушення його умов тощо.

Вищезазначене, та недосконалість законодавчої конструкції договору довічного утримання (догляду), свідчать про актуальність обраної проблематики, а також підтверджують необхідність системного аналізу низки загальнотеоретичних та практичних питань, пов'язаних із укладенням, зміною, припиненням та розірванням договору довічного утримання (догляду). Таким чином, вищевикладені обставини й обумовили вибір теми дисертаційного дослідження.

Зв'язок з науковими програмами, планами, темами, грантами. Дисертаційне дослідження відповідає Основним науковим напрямам та найважливішим проблемам фундаментальних досліджень у галузі природничих, технічних і гуманітарних наук на 2014–2018 рр., затвердженим постановою Президії Національної академії наук України від 20 грудня 2013 р. № 179 (п. 3.4.2.9); Основним напрямкам наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014–2018 рр. (у межах п. 1.2.6. «Актуальні проблеми цивільного права в умовах реформування цивільного законодавства»), схваленим рішенням Вченої ради Національної академії внутрішніх справ від 29 жовтня 2013 р. (протокол № 28); передбачено річними планами науково-дослідних та дослідно-конструкторських робіт Національної академії внутрішніх справ на 2014–2018 рр. Тему дисертації затверджено рішенням Вченої ради Національної академії внутрішніх справ 25 листопада 2014 р. (протокол № 22) та включено до переліку тем дисертаційних досліджень Національної академії правових наук України (реєстр. № 289, 2014 р.).

Мета і завдання дослідження відповідно до предмета та об'єкта дослідження. Метою дисертаційного дослідження є розв'язання теоретичних і практичних питань, що виникають у зв'язку із укладенням, зміною, припиненням та розірванням договору довічного утримання (догляду), а також вироблення на цій підставі науково обґрунтованих пропозицій, спрямованих на вдосконалення законодавства України в цій сфері.

Для досягнення зазначеної мети поставлено такі *завдання*:

- визначити стан наукової розробки питання цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду) та окреслити методологію проведення дослідження;
- простежити еволюцію цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду);
- проаналізувати договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві зарубіжних країн;
- сформулювати поняття, визначити сутність та форму договору довічного утримання (догляду);
- з'ясувати суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду);
- розкрити зміст договору довічного утримання (догляду);
- визначити порядок укладення договору довічного утримання (догляду);
- встановити особливості зміни, припинення та розірвання договору довічного утримання (догляду);
- охарактеризувати засоби забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) та відповідальність за порушення його умов;
- розробити пропозиції, спрямовані на вдосконалення цивільного законодавства України у контексті правового регулювання договору довічного утримання (догляду).

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають у сфері, що пов'язана із укладенням, зміною, припиненням та розірванням договору довічного утримання (догляду).

Предметом дослідження є договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України.

Методи дослідження. Відповідно до поставлених мети і задач основою методології дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. *Діалектичний метод* як загальний метод наукового пізнання та *історичний метод* дозволили розглянути усі питання теми в динаміці, виявити їх взаємозв'язок і взаємообумовленість, дослідити генезис цивільного законодавства, що регулює договір довічного утримання (догляду) (підрозділ 1.2). Використання *порівняльно-правового методу* дозволило дослідити зарубіжний досвід правового регулювання договору довічного утримання (догляду) (підрозділ 1.3). *Метод системного аналізу*, а також *системно-структурний та формально-логічний методи* дали можливість: з'ясувати поняття та сутність договору довічного утримання (догляду) (підрозділ 2.1), дослідити суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду) (підрозділ 2.2), обґрунтувати потребу в удосконаленні окремих дефініцій з обраної проблематики дослідження: договору довічного утримання (догляду) (підрозділ 2.1), відповідальності за договором довічного утримання (догляду) (підрозділ 3.3). За допомогою *формально-юридичного методу* досліджувалися правові норми Конституції України, чинного Цивільного кодексу України, законів України, які регулюють договір довічного утримання (догляду), з'ясовувалися зміст і значення використаних у них понять і термінів, обґрунтовувалися висновки і пропозиції щодо їх зміни та доповнення (підрозділи 1.1–3.2). *Структурно-функціональний метод* використовувався для аналізу суб'єктного складу та змісту договору довічного утримання (догляду), порядку укладення, припинення, зміни та розірвання договору довічного утримання (догляду), забезпечення виконання та відповідальності за порушення його умов, формулюванню пропозицій щодо удосконалення цивільно-правового регулювання даних питань (підрозділи 2.2–3.3).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є комплексним дослідженням договору довічного утримання (догляду)

в цивільному праві України, в результаті якого сформульовано низку нових положень, висновків і пропозицій, зокрема:

вперше:

– обґрунтовано, що матеріальне забезпечення, що надається набувачем за договором довічного утримання (догляду), повинно в повній мірі забезпечувати відчужувачу задоволення його життєво необхідних потреб, а тому його розмір має визначатися, виходячи з прожиткового мінімуму, передбаченого для конкретної соціальної і демографічної групи населення в Україні, крім випадків, коли більший розмір такого забезпечення прямо визначений у договорі;

– аргументовано, що у випадку коли набувачем за договором довічного утримання (догляду) виступає юридична особа і догляд за відчужувачем здійснюється працівниками, які перебувають із такою юридичною особою у трудових відносинах, відповідна трудова функція має бути передбачена посадовими обов'язками працівників, а отже і статутні цілі юридичної особи мають включати діяльність із догляду за договорами довічного утримання. В іншому випадку догляд за відчужувачем мають право здійснювати або засновники чи учасники юридичної особи, або фізичні особи, з якими юридична особа уклала цивільно-правовий договір про надання відповідних послуг;

– доведено, що у разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може з урахуванням тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, залишити за набувачем право власності на частину майна або прийняти рішення про повернення майна у власність відчужувача і зобов'язати його відшкодувати набувачеві понесені витрати;

– обґрунтовано, що з метою забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), за яким на набувача покладається обов'язок утримання як відчужувача, так і третьої особи, доцільно терміном чинності обмежень прав набувача, передбаченого ст. 754 ЦК України, вважати день настання складного юридичного факту, що охоплює як факт смерті відчужувача, так і факт смерті

третьої особи, на користь якої укладено договір довічного утримання (догляду). При цьому днем настання відповідного юридичного факту слід вважати день смерті того з суб'єктів правовідносин із довічного утримання (догляду), який помер пізніше;

удосконалено:

– періодизацію еволюції правового регулювання інституту довічного утримання (догляду) в цивільному праві України. До відповідних періодів пропонується віднести: 1) перший період (1922 р. – 1963 р.), що опосередкував становлення інституту довічного утримання (догляду), недоліком якого була фрагментарна правова регламентація договору довічного утримання (догляду) нормами цивільного законодавства СРСР; 2) другий період (1963 р. – 2003 р.), під час якого інститут довічного утримання (догляду) вперше здобув не лише детальну правову регламентацію у цивільному законодавстві УРСР, а й набув практичної реалізації; 3) третій період (2003 р. – до теперішнього часу), за якого норми, що регламентують договір довічного утримання (догляду), приведені у відповідність до сучасних соціально-економічних умов;

– наукові судження щодо співвідношення правових категорій «утримання» та «догляд». Встановлено, що утримання передбачає забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами. Натомість, догляд не обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується участю набувача в житті відчужувача, наданням набувачем відчужувачу послуг, обсяг яких передбачений договором;

– положення, відповідно до якого істотними умовами договору довічного утримання (догляду) слід вважати: а) умову про предмет договору; б) умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів довічного утримання (догляду), а саме: грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу або третій особі, на користь якої укладено договір; розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить до набувача за договором довічного утримання (догляду) у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім

багатоквартирних будинків); дані щодо частини помешкання, в якій відчужувач або третя особа має право проживати, у випадку, коли за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду); в) умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди;

– висновок щодо можливості процесуального правонаступництва у справах про розірвання договору довічного утримання (догляду) спадкоємцями відчужувача у випадку, якщо позов про розірвання відповідного договору було пред'явлено до суду за життя відчужувача;

дістало подальший розвиток:

– положення про те, що предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, що має значну цінність;

– теза про те, що у разі заміни набувача за договором довічного утримання (догляду) членом його сім'ї або іншою особою за згодою відчужувача та первісного набувача передаються не лише обов'язки набувача, але й право власності на майно, що є об'єктом договору довічного утримання (догляду). У такому разі право власності на майно підлягає державній реєстрації на підставі двох правовстановлюючих документів: договору довічного утримання (догляду) та договору про заміну набувача;

– твердження про те, що смерть відчужувача є юридичним фактом, який тягне лише часткове припинення зобов'язання з довічного утримання та (або) догляду, оскільки частина обов'язків набувача мають бути виконані після смерті відчужувача (зокрема – обов'язок із поховання). Водночас, встановлено, що у випадку укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи факт смерті відчужувача не має правоприпиняючого значення, оскільки набувач продовжує виконувати свої обов'язки за відповідним договором;

– наукове судження щодо класифікації правових норм, які регулюють порядок укладення договорів довічного утримання (догляду), залежно від об’єкта правового регулювання на: правові норми, що визначають загальні (базові) положення укладення цивільно-правових договорів; правові норми, що закріплюють загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність; правові норми, що регламентують спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду); правові норми, що встановлюють додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду).

На підставі проведеного дослідження розроблено низку пропозицій щодо удосконалення правового регулювання договору довічного утримання (догляду), а саме пропонується внести зміни до ч. 3 ст. 749 ЦК України, ч. 1 ст. 752 ЦК України, ст. 754 ЦК України, ч. 2 ст. 755 ЦК України, ч. 2 ст. 756 ЦК України та до ч. 1 ст. 2 Закону України «Про індексацію грошових доходів населення».

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що викладені в дисертації висновки та пропозиції впроваджені та можуть бути використані у:

– *науково-дослідній роботі* – під час проведення подальших наукових досліджень у галузі цивільного права з питань договору довічного утримання (догляду);

– *законотворчій діяльності* – в процесі удосконалення цивільного законодавства України, яке регулює договір довічного утримання (догляду) (довідка Інституту Верховної Ради України від 01 червня 2018 року № 22/257.1-15);

– *правозастосовній діяльності* – під час укладення договорів довічного утримання (догляду) та при розгляді спорів між відчужувачами та набувачами, а також у процесі підготовки науково-практичних коментарів до ЦК України (акт впровадження Подільського районного суду м. Києва від 20 жовтня 2017 року);

– *освітньому процесі* – при викладанні навчальної дисципліни «Цивільне право та процес» та відповідних спецкурсів; при підготовці навчально-

методичних матеріалів з указаних дисциплін (акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 04 вересня 2017 року).

Апробація результатів дисертації. Основні результати, висновки і пропозиції дослідження доповідалися на міжнародних науково-практичних конференціях, зокрема: «Проблеми та перспективи розвитку науки на початку третього тисячоліття у країнах Європи та Азії» (м. Переяслав-Хмельницький, 28–29 лютого 2016 р.); «Права людини та проблеми організації функціонування публічної адміністрації в умовах становлення громадянського суспільства в Україні» (м. Запоріжжя, 21–22 квітня 2017 р.); «Розвиток сучасного права в умовах глобальної нестабільності» (м. Одеса, 8–9 вересня 2017 р.).

Структура та обсяг дисертації зумовлена метою та задачами дослідження. Робота складається з анотації державною та англійською мовами, списку публікацій здобувача за темою дисертації, вступу, трьох розділів, що об'єднують дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (261 найменування на 24 сторінках) і чотирьох додатків (на 13 сторінках). Загальний обсяг дисертації становить 244 сторінки, з них основного тексту – 197 сторінок.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ) В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

1.1. Стан наукової розробки питання цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду) та методологія проведення дослідження.

Договір довічного утримання (догляду) знаходиться у фокусі наукового вивчення досить тривалий час. Правники та інші суспільствознавці різних країн і часів досліджували цей інститут цивільного права. Причому, до моменту, коли законодавець виокремив інститут довічного утримання (догляду) в самостійний інститут цивільного права – досить часто його відносили до різних видів цивільно-правових договорів.

В Україні становлення інституту договору довічного утримання (догляду) проходило впродовж багатьох століть. Однак, його генезис та розвиток, питання методології дослідження недостатньо вивчені в українській юридичній науці. У підручниках і навчальних посібниках із цивільного права міститься здебільшого загальна характеристика договору довічного утримання (догляду) [215, с. 29].

Досить слушною у даному контексті є наукова позиція С. А. Пилипенко, яка зауважує, що «малодослідженість проблеми виникнення інституту довічного утримання (догляду) може негативно впливати на послідовне реформування відносин по довічному утриманню (догляду), так як при цьому не враховується історичний досвід» [149, с. 289].

На дисертаційному рівні одним із небагатьох комплексних досліджень залишається робота О. М. Великороди (2006 р.), що присвячена дослідженню інституту довічного утримання (догляду) і розкриває питання правової характеристики цього договору, його елементів, юридичних тонкощів укладання, забезпечення виконання договору, питання відповідальності за порушення його

умов, і зокрема – питання виникнення та розвитку інституту довічного утримання (догляду) в Україні та зарубіжних країнах [29].

Проте потреба досліджувати розвиток цього інституту в цивільному праві України не зникає й дотепер. Тож, у цьому підрозділі ми зробимо спробу розкрити стан наукового вивчення договору довічного утримання (догляду) в Україні і частково – поза її межами. Спробуємо охарактеризувати внесок вітчизняних і зарубіжних дослідників. З'ясуємо методологію дослідження вказаного інституту в українській цивілістиці.

Дослідження договору довічного утримання (догляду) чітко зумовлено історичним розвитком цього інституту цивільного права в нашій країні. Відповідно й інтерес дослідників виник тоді, коли цей вид правочину почав прописуватися в суспільних відносинах країн Європи, а відтак – і України.

Спочатку дослідницька увага була досить фрагментарною, бо ж і договір довічного утримання (догляду) розглядався в контексті інших договорів, мав незначне поширення і власне ще не оформився в самостійний інститут цивільного права. Тож, лише епізодично його згадують у своїх працях Г. Вербловський (1884) [143], К. Побєдоносцев (1896) [150], К. Анненков (1899) [4], Г. Шершеневич (1907) [247].

Потрібно відзначити, що розпад Австро-Угорської та Російської імперій вплинув і на цивілістику України, громадяни якої спочатку спробували збудувати свою державу (1917-1921 рр.), а потім більшою мірою увійшли до складу Української РСР й СРСР (і меншим територіальним складом – у Польщі, Румунії та Чехословаччині).

Цивілісти вказують на відмову від основних принципів приватного права у ЦК Української СРР (з 30 січня 1937 року – Української РСР), що був ухвалений ВУЦВК 16 грудня 1922 р. і почав діяти з 1 лютого 1923 року. Існує думка, що цей кодекс був покликаний врегулювати суспільні цивільні відносини в межах відомої « нової економічної політики », запровадженої 1921 р. Право приватної власності було значно звужено, зокрема, поряд із договірним способом переходу власності від одного власника до іншого існували реквізиція та конфіскація.

Договору довічного утримання як окремого договірної зобов'язання в ЦК УСРР 1922 р. не існувало. Проте такий вид цивільних правовідносин формувалася й існував у межах інших сфер регулювання. Зокрема, ст. 120 нотаріальної інструкції УСРР від 17 листопада 1928 р., яка діяла аж до Другої світової війни, дозволяла в договір дарування включати пункт щодо обов'язку особи, яка отримала дар, утримувати дарувальника чи третіх осіб до смерті і виконувати це зобов'язання під загрозою накладення арешту на майно [141, с.50].

Однак 1 серпня 1940 р. директивним листом Наркомату Юстиції УРСР до відповідної статті були внесені зміни згідно із якими, вона містила пряму заборону вміщувати до договору дарування пункти, які стосуються зобов'язань утримувати дарувальника чи третіх осіб [142, с.34]. Ця норма, згідно законодавчих актів і відомчих матеріалів, що регулювали нотаріат, станом на 1 серпня 1946 р., діяла і після війни. Тож, дискусійним виглядає твердження О. М. Великороди про те, що «незважаючи на це, як свідчать дослідження науковців і судова практика, договори довічного утримання доволі часто зустрічалися на практиці як до 1928 року, так і після 1940 року» [29, с.14]. Посилань на праці дослідників та судові справи з даної проблеми О.М. Великорода не наводить.

У межах 1940-х років однією із перших праць зі згадками про договір довічного утримання (догляду) може бути названа робота українського цивіліста С. Н. Ландкофа 1941 року під назвою «Основи цивільного права» [116], видана вдруге у 1948 році [117].

Проте відносини довічного утримання (догляду) формувалися і потребували регламентації, про що свідчать і окремі дослідження вже після Другої світової війни. У другій половині 1940-х – першій половині 1960-х рр. російські та українські учені-правники Г. Н. Амфітеатров [3], М. І. Бару [9], К. А. Граве, А. Ю. Кабалкін [96], С. Н. Ландкоф [117], В. П. Маслов [129], А. І. Пергамент, Т. Б. Мальцман [57], І. А. Рихлов [90], В. А. Рясенцев [196] більшою чи меншою мірою вивчали юридичну природу довічного утримання (догляду).

Введення в дію нового Цивільного кодексу УРСР [238] призвело до нового етапу в дослідженнях договору довічного утримання (догляду), адже цей інститут нарешті був законодавчо зафіксований. Серед перших, хто детально проаналізував його специфіку, А. Ю. Кабалкін [96]. «У зв'язку з тим, – зазначав А. Кабалкін, – що наша країна поки що відчуває труднощі з житлом, договір довічного утримання дає можливість громадянам, що потребують житлових приміщень, задовольняти свої потреби, і цим, певною мірою, сприяє вирішенню житлового питання» [96, с. 77].

Глава 37 ЦК УРСР (1963 р.) відтак називалася «Довічне утримання» і в 5-ти її статтях (ст.ст. 425-429) йшлося про визначення поняття договору довічного утримання, форми його укладення, забезпечення виконання, розірвання договору за вимогою однієї зі сторін та перехід обов'язків за договором до спадкоємців [238].

Знайомство з теоретичними працями, концепціями щодо договору довічного утримання дозволить виявити прогалини і протиріччя в регулюванні даного інституту, сформулювати своє бачення існуючих проблем і шляхи їх розв'язання.

Інститут довічного утримання знайшов своє відображення у наукових працях радянських правознавців Є. М. Белогорської, С. Н. Братуся [207], В. Волкотруба [107], М. В. Гордона [41], В. П. Грібанова, А. А. Єрошенко [82], О. С. Іюффе [93], Є. М. Белогорської, З. В. Марковой [11], П. Є. Орловського [61], В. А. Рясенцева [205], В. А. Тархова [214] та багатьох інших.

Новими дослідженнями позначився період незалежної України. Разом із потребою прийняття та введення в дію нового Цивільного кодексу в державі активізувалися дослідження цивілістів щодо інституту довічного утримання.

Серед робіт, які використані в нашому дослідженні, варто відзначити праці вітчизняних учених І. Бурдальнової [22], С. Я. Вавженчука [24], А. Вареник [25], О. Василяки [26], О. М. Великороди [29], В. Вінокура [35], Е. І. Вовкобрун [36], М. К. Галянтича [39], А. Б. Гриняка [65], Я. С. Громова [67], А. Гуцалюк [68], О. В. Данильченко [70], О. В. Дзери [232], І. Диби [72], М. С. Долинської [78],

А. Домбругової [79], Л. Ю. Драгнєвич [80], Ю. О. Заїки [88], О. В. Коротюка [103], Ю. Косміна [104], О. Я. Кузьмича [109], Є. О. Мічуріна [133], Г. В. Озернюка [144], В. Онопенка [145], С. А. Пилипенко [149], О. В. Розгон [194], Г. О. Уразової [221], Є. О. Харитонova [226], А. В. Чернеги [241], В. Ю. Чуйкової [243], О. С. Яворської [253] та багатьох інших.

Так, В. Вінокур у 2004 р. став одним із перших дослідників, який спробував визначити місце договору довічного утримання у системі цивільних договорів за законодавством України та включав договір довічного утримання до договорів письмових, еквівалентних та алеаторних (тобто ризикових), адже «на момент укладання не можна визначити, що буде більшим – вартість житла чи кінцева вартість утримання», бо ж і «період життя відчужувача на момент укладання договору не відомий» [35, с.36]. Фахівець також зауважив, що «поширена думка про те, що право власності переходить після смерті відчужувача» є помилковою. Адже це право від нього до набувача переходить відразу ж після нотаріального посвідчення договору і його державної реєстрації [35, с. 36].

У 2006 році Л. Драгнєвич у статті «Чи може приватний нотаріус посвідчувати договори довічного утримання (догляду)?» [80] торкнулася не тільки заявленого питання, а й історії правовідносин довічного утримання. Вона доводить, що таке право формувалося поступово впродовж 1997-2004 років. Однак на середину 2000-х років залишалося проблематичним питання легітимності договорів довічного утримання, посвідчених приватними нотаріусами, починаючи з 1998 р., надто – коли сторони договорів починали звертатися до суду. І пов'язано це було передусім із недосконалістю Закону України «Про нотаріат» (від 1993 р.), який, із багатьма змінами, чинний по сьогодні [80, с. 32].

Того ж року у рубриці «Запитайте юриста» журналу «Вісник Пенсійного фонду України» [8] С. Бартошко роз'яснювала, що набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути повнолітня дієздатна фізична, а також юридична особа, що набувачів може бути декілька, і що договір може бути укладений на користь третьої особи. Серед плюсів договору для літніх людей

вона назвала те, що в ній можна перелічити всі види матеріального забезпечення, зокрема, і помешкання, в якому вони б мали право жити, як відчужувачі. Серед мінусів – традиційно – невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків набувачем [8, с. 31].

А. Б. Гриняк у 2007 році у межах дослідження цивільно-правового договору як підстави виникнення права спільної власності фізичних осіб зробив акцент у тій частині інституту довічного утримання, коли наслідком цього цивільно-правового договору стає спільна власність громадян [65]. Дослідник виступив проти імперативності норми, яка зазначена в ч. 3 ст. 746 ЦК України [234], згідно з якою, у випадку, коли набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності. А. Гриняк апелював за те, щоб замінити цю норму на диспозитивну із додачею – «якщо інше не передбачено домовленістю між ними» [65, с.6].

У 2007 році М. В. Скаржинським у співавторстві із Р. А. Майдаником було реалізоване дослідження договору довічного утримання як однієї із аномалій цивільного права [5]. На думку авторів, договір довічного утримання (догляду) слід вважати одним із різновидів ризикових (алеаторних) договорів і правових форм регулювання відносин рентного типу, традиційним і фактично єдиним предметом якого, через відсутність усталеної практики, залишається житло [5, с. 335]. Як зауважують М. В. Скаржинський та Р. А. Майданик, тенденція вітчизняної правотворчої практики і доктрини універсалізації усталених договірних типів та алеаторна природа рентних відносин знайшли вираження у місці договору довічного утримання серед договірно-правових конструкцій, усуненні обмежень сфери його застосування як різновиду нееквівалентно-оплатного договору, що пов'язаний з переходом права власності до набувача майна і не здійснюється на визначеній еквівалентній основі [5, с.335].

Є. О. Мічурін у 2007 році визначив місце договору довічного утримання серед інших правочинів із житлом [133]. У роботі досліджено поняття та юридичну характеристику договору довічного утримання (догляду), його істотні

умови, форму та сторони. Окрема увага приділена правам та обов'язкам сторін договору довічного утримання (догляду). Розглянуті особливості припинення договору довічного утримання (догляду). Детально розглянуто спільні риси та відмінності правового регулювання довічного утримання у вітчизняному законодавстві та законодавстві Російської Федерації (далі –РФ).

Автором отримано висновок, що договір довічного утримання згідно із ЦК РФ має істотні відмінності від такого договору у ЦК України [133, с. 233]. Найбільш важливою відмінністю, на думку Є. О. Мічуріна, є те, що російське законодавство не виділяє довічне утримання як окремий вид договірної зобов'язання, а визначає його як різновид договору ренти [133, с. 233]. Відтак, рента і довічне утримання у цивільному законодавстві України, на переконання Є. О. Мічуріна, містять низку індивідуальних, характерних для одного і не характерних для іншого відмінних ознак, і є самостійними видами договорів [133, с. 235].

Н. Лизогуб у своєму дослідженні (2008 р.) показала, як діє інститут довічного утримання на прикладі конкретної юридичної особи в якості сторони набувача [120]. При цьому, у ньому договір довічного утримання рекомендовано літнім людям як набагато вигідніший ніж дарування, за яким майно вже неможливо повернути [120, с. 28].

М. К. Галянтич у 2008 році дослідив договір довічного утримання (догляду) як одну із підстав виникнення та припинення права власності на житло в Україні [161, с. 190-192]. Автор зауважив на зовнішню подібність договору довічного утримання до договору купівлі-продажу та разом із тим вказав на іншу правову природу даного договору [161, с.190]. На думку М. К. Галянтича, договір довічного утримання є досить досконало врегульованим інститутом ЦК [161, с. 190]. Окрему увагу у роботі [161] приділено проблематиці предмету договору довічного утримання та правовій природі даного договору. Розкрито питання суб'єктного складу договору довічного утримання, форми даного договору та порядку його розірвання [161, с. 191].

У 2009 році побачила світ робота І. Пучковської, у якій автор наголошувала на тому, що такі новели ЦК, як «передання за договором рухомого майна, яке має значну цінність, можливість укладення договору працездатним відчужувачем та юридичною особою-набувачем є принциповими щодо усталеного погляду на мету цього договору, потребують перевірки часом та створюють підґрунтя для подальших наукових досліджень» [181, с. 56].

У статті С. Недайводи (2010 р.) з акцентовано окремі проблемні моменти інституту довічного утримання в цивільному праві України. Зокрема, дослідник вказує, що на його погляд, не дуже вдале визначення переліку осіб, які можуть бути відчужувачами за Цивільним кодексом 2003 року. Вибір на такий статус особи будь-якого віку і стану здоров'я, на думку автора, суперечить положенням 4-ї глави кодексу «Загальні положення про фізичну особу», де в разі визнання особи недієздатною вона не може бути стороною у договірних відносинах [137, с. 110].

У 2011 р. журнал «Соціальний захист» розмістив у своєму 5-му номері статтю «Договір довічного утримання (догляду): особливості посвідчення» [75]. Автори дійшли висновку про те, що момент виникнення прав та обов'язків сторін такого договору настає із його нотаріальним посвідченням, а «в набувача виникає право власності щодо майна, яке йому передається за договором (ст. 334 ЦК)». Право власності на нерухоме майно, що передається набувачеві, підлягає обов'язковій державній реєстрації (ч. 4 ст. 334 ЦК). Також у статті розглянуто особливості укладення такої цивільно-правової угоди, перелічено, що може бути предметом договору [75, с. 47-48].

Привертає увагу також запропонована І. Бурдальновою регламентація правочину довічного утримання (догляду) на випадок потреби заміни набувача – фізичної особи, яка не може продовжувати виконувати обов'язки з істотних підстав [22].

О. Саковніч у статті «Договори дарування та довічного утримання: що вигідніше?» (2011 р.) [198] реалізувала порівняльний аналіз згаданих правочинів з погляду їхньої зручності та вигоди переважно для сторони набувача.

А. Чернега у статті «Договір довічного утримання: проблеми та шляхи подолання» (2012) [241] зазначає, що для подолання проблемних питань договору довічного утримання необхідне врегулювання таких аспектів, як: надання вартісного вираження предмету договору (а саме його значної вартості), надання законодавчого детального визначення правового становища сторін задля їхньої правової захищеності [241, с. 162].

Б. Левківський звертає увагу на випадки, коли набувач з якихось причин не здійснив державну реєстрацію договору довічного утримання. Дослідник зауважує, що це не є підставою для спадкоємців відчужувача звертатися до суду про недійсність такого договору, а набувач може зареєструвати його в подальшому. Однак, якщо фізична особа-набувач так і не зареєстрував договору довічного утримання, то вже його спадкоємці не зможуть унаслідувати його прав на майно [119, с. 52-53].

Також варто вказати на два монографічних дослідження українських цивілістів – О. Я. Кузьмича «Договори на користь третіх осіб у цивільному праві України» [109] та О. В. Коротюка «Судова практика у справах про визнання недійсними договорів довічного утримання, договорів дарування» [103]. Обидва автори розглядають інститут довічного утримання у контексті різних правовідносин, проте це не заважає їм досить предметно з'ясувати і юридичну природу і наслідки цього правочину в українській юридичній практиці.

У 2016 році М. В. Бернацький у межах дослідження житла як об'єкта права власності детально розглянув обов'язок набувача за договором довічного утримання (догляду) забезпечити відчужувача житлом (при цьому мається на увазі надання йому місця проживання в будинку (квартирі), що була передана набувачеві у власність за договором довічного утримання) [15].

Під час дослідження права власності на житло, у 2017 році А. Ю. Зайцев обґрунтував доктринальні положення, що право проживання фізичної особи, що обмежує права власника житла та виникає з договору довічного утримання є особистим сервітутом на житло, – речовим правом на чуже майно та різновидом особистого сервітуту [87, с. 23].

Отже, необхідно зазначити, що дослідження договору довічного утримання (догляду) перших років, після вступу в дію ЦК України, були значною мірою зосереджені на розгляді його законодавчих і теоретичних основ. І лише з появою значного масиву джерел судової практики з питань укладення, зміни, припинення та розірвання договорів довічного утримання (догляду), з'являється більш розлогі наукові розвідки українських цивілістів. А розширення практики його укладання та розірвання призвело до значної активізації актуальних – науково-практичних – досліджень, які мають користь і для громадян, і для юридичної науки. Деякі з них спеціально присвячені виключно практичній стороні існування досліджуваного правочину.

Формуючи методологічний базис наукового дослідження важливо враховувати, що розвиток методології це – одна зі сторін розвитку науки в цілому. Будь-яке наукове відкриття має не тільки предметний, а й методологічний зміст, оскільки це пов'язано із критичним переосмисленням існуючого апарату понять, передумов і підходів до інтерпретації об'єкта, явища, що вивчається [96, с. 64]. Юридична наука постійно вдосконалюється, а відтак, можливо, більше за інші наукові галузі потребує нових методологічних підходів.

Дослідники В. Настрадін і С. Хархун дають таке визначення методу: «Метод – сукупність заходів, прийомів чи операцій практичного або теоретичного опанування дійсності, підпорядкованих вирішенню конкретної задачі. Метод – це спосіб дослідження, інструмент для вирішення головного завдання науки – відкриття об'єктивних законів дійсності. Фактично різниця між методом та теорією має функціональний характер: формуючись як теоретичний результат попереднього дослідження, метод виступає як вихідний пункт та умова майбутніх досліджень» [135, с. 20].

Водночас, слід зазначити, що методологія – це вчення про систему наукових принципів і способів дослідницької діяльності. Вона містить фундаментальні, загальнонаукові принципи, які є її основою, конкретно-наукові принципи, що лежать в основі теорії тієї чи тієї наукової галузі, і систему конкретних методів і

технік, що застосовуються для вирішення спеціальних дослідницьких завдань [106, с. 65].

Важливим аспектом застосування різних методів є використання принципів наукового пізнання. Саме принципи відіграють важливу роль у створенні цілісної системи методології, яка дозволила б отримувати науково обґрунтоване знання, особливо в юридичній сфері.

Розглядаючи принципи наукового пізнання, слід передусім виокремити принцип науковості – примат наукового знання над індивідуальними (чи груповими) інтересами. Головного значення набуває наукова істина, як власне основна мета подальших наукових досліджень за обраною темою й база накопичення та розвитку знань про суспільні відносини. Принцип науковості завжди поєднаний із *принципом об'єктивності*, який виходить із прагнення неупереджено відтворити картину проблеми, що досліджується.

Принцип всебічності спонукає до аналізу правових явищ та усвідомлення складного характеру їхньої взаємодії: і між собою, і з різними суспільно-політичними явищами.

Принцип історизму передбачає насамперед загальну обізнаність із періодом, що досліджується, і надає можливість здійснювати екскурси в попередній або ж наступний після нього історичний проміжок часу, спонукає дотримуватися логіки історичного процесу.

Застосовуючи принцип *наукового плюралізму* автору вдалося дослідити договір довічного утримання, ознайомитися з думками різних авторів про предмет дослідження, виокремити найбільш продуктивні з них.

Принцип комплексності дозволяє досліджувати договір довічного утримання (догляду) з урахуванням досягнень не тільки юридичної науки, а й пізнавальних можливостей інших наук і галузей (історії, етнології, правової культурології тощо).

Важливо мати в дослідницькому інструментарії і *принцип конкретності* – застосування категорій та понять так, щоб досвід, накопичений під час попередніх

досліджень і практичної діяльності, був закріплений, переосмислений і відображений з метою удосконалення.

Методологічну основу нашої дисертації складають також формально-логічний, системно-структурний, порівняльний та інші методи наукового пізнання.

За допомогою *формально-логічного методу* обґрунтовано потребу в удосконаленні дефініції договору довічного утримання (догляду); класифіковано види припинення правовідносин по довічному утриманню. Використано також *системно-структурний метод*, зокрема, під час аналізу змісту договору довічного утримання (догляду) та відповідальності за порушення його умов тощо.

Серед теоретичних основ нашого дослідження методологічними засадами є також *історико-генетичний метод* та *метод порівняльного аналізу*. Перший із них спрямований на вивчення появи та генезису (розвитку) договору довічного утримання (догляду) в українському праві. Компаративний метод або метод порівняльного аналізу (Comparative Analysis) [245, с. 36] дозволяє дослідити інститут довічного утримання (догляду) з перспективи компаративного погляду на нього в цивільному праві інших країн, у порівнянні з Україною. Власне цьому присвячено всі підрозділи першого розділу (1.1, 1.2 і 1.3) нашої дисертації.

Невід’ємною складовою будь-якого наукового дослідження є *аналітичний метод*, що передбачає розчленування предмету дослідження на частини. При цьому важливо враховувати, що чим більше елементів цілого піддається аналізу, тим більша вірогідність його повнішої характеристики. Протилежним до аналітичного за спрямуванням є *синтетичний метод* (метод синтезу), який відповідає за цілісний авторський опис предмету дослідження та його елементів.

Критичний метод органічно доповнює принцип наукового плюралізму, та полягає у критичному ставленні до будь-яких аксіоматичних суджень і гіпотетичних спостережень до тих пір, поки вони не пройдуть через дослідницький сумнів. Якщо аксіоми та гіпотези підтверджуються (тобто не спростовуються), зокрема, через достовірні джерела і факти, значить вони можуть бути використані у роботі, якщо ні – вони є хибними і не можуть слугувати

підставою для подальшої дослідницької аргументації, але можуть бути предметом авторської науково-дослідної критики.

Саме ці методи були використані у підрозділах дисертації, присвячених аналізу поняття та сутності договору довічного утримання (догляду) (2.1), його суб'єктному складові (2.2), істотним умовам укладення такого договору (2.3).

За допомогою принципів наукового пізнання і системно-структурного методу були критично проаналізовані процедура укладення договору довічного утримання (догляду) (3.1), підстави внесення змін і припинення такого виду договору (3.2) та забезпечення його виконання (3.3).

Герменевтичний (тлумачний) метод сприяв ліпшому розумінню текстів наукових праць, правових джерел, судових рішень тощо. Це дало змогу також роз'яснювати і тлумачити їхній внутрішній зміст у всіх розділах роботи.

1.2. Еволюція цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду)

Договір довічного утримання відіграє важливу роль в українському суспільстві впродовж тривалого часу. Це пов'язано з тим, що за певних обставин кожна людина може потребувати догляду, але не завжди є можливість його безкорисного отримання, оскільки не всі громадяни мають родину, яка зможе забезпечити належне піклування. За цих умов стає у нагоді договір довічного утримання, за яким відчужувач передає певне майно й отримує за те необхідний догляд чи допомогу від набувача (особи, яка зобов'язана їх надати).

Перші згадки про договір довічного утримання можна зустріти в римському приватному праві. Проте зі століттями суспільні відносини настільки ускладнилися, що багато його норм не були відображенні у відповідних законодавчих або ж інших правових формах. У контексті майнових надань від однієї особи до іншої правники-реформатори почали шукати механізм виконання їхніх домовленостей в цілому. Зійшлися на тому, що тільки-но одна сторона

виконувала своє зобов'язання, їй автоматично надавався судовий захист (позов) для примушування другої сторони виконати свої обов'язки [183, с. 393].

Іншими словами, виник новий вид договорів, за якими зобов'язання виникало не з часу згоди сторін, а лише після виконання однією зі сторін взятого зобов'язання. Це середньовічна європейська правова традиція закріпила за ними назву «безіменні договори» (*contractus innominati*). Вони виходили по суті з 4 умов: 1) «я даю, щоб ти дав» (*do ut des*); 2) «я даю, щоб ти зробив» (*do ut facias*); 3) «я роблю, щоб ти дав» (*facio ut des*); 4) «я роблю, щоб ти зробив» (*facio ut facias*) [77, с. 535]. Таким чином, договір довічного утримання у багатьох країнах середньовічної Європи фігурував як правочин «*do ut facias*» – я даю, щоб ти зробив.

Докорінну трансформацію та модернізацію суспільства і права принесла Велика Французька революція кінця XVIII ст., а для цивілістики – уведення в дію Цивільного кодексу Наполеона у Франції (1804 р.). Саме з цієї країни почалася ґрунтовна кодифікація, зокрема, і в частині договірного права. Його головними принципами були: свобода договору, рівноправність сторін, добровільність укладення, обов'язковість виконання [209, с. 396].

Стаття 1104 Цивільного кодексу Наполеона подавала таке визначення договору: «домовленість, за якою одна сторона або декілька осіб зобов'язуються перед іншою або декількома іншими особами дати що-небудь, зробити що-небудь або не робити чого-небудь» [56, с. 436].

Величезний вплив Цивільного кодексу Наполеона на розробку і кодифікування цивільного права у Європі є беззаперечним. А саме – Цивільний кодекс Наполеона впливав на формування систем цивільного права німецьких держав, що з'явилися під час наполеонівських воєн під французькою окупацією, а також Польщі, де вплив наполеонівської Франції був особливо значним; пізніше – Бельгії, Італії і інших країн.

У 1811 р. був ухвалений Цивільний устав Австрійської імперії. Він поширився з 1 січня 1812 р. на більшість західноукраїнських земель, які тоді входили до підконтрольних територій династії Габсбургів [138, с. 18]. Проте, ані

французький, ані австрійський цивільні кодекси не мали чітко окресленого поняття договору довічного утримання. Вперше воно було артикульовано у Цивільному уставі Цюріхського кантону, яке ухвалювали частинами й остаточно затвердили у 1856 році [63].

10-й розділ цього уставу присвячено оплатним договорам про утримання. Першою главою (ст.ст. 1671-1690) регламентувалося довічне утримання (*leibgeding, verpfändung*), а другою (ст.ст. 1691-1703) – договір довічної ренти (*leibrentenvertrag*). Останній відрізнявся від договору довічного утримання тим, що за ним утримання передбачалося надавати у грошах. Договір довічного утримання означав, що одна особа, яку брали на утримання, зобов'язується особі, котра її бере на довічне утримання, передати усе майно або ж його частину; натомість остання обіцяє першій утримання і догляд упродовж решти її життя. Ознакою чинності цього договору виступала згода осіб, які мали право на обов'язкову долю в спадщині, а вже потім договір розглядався і затверджувався судом. Здійснювати утримання за новочасним швейцарським правом було дозволено і фізичним, і юридичним особам. Утримання мало відповідати головним потребам відчужувача і включати в себе надання помешкання, харчування, а у випадку хвороби – належного догляду. Якщо набувач не виконував своїх обов'язків утримання відчужувача і робив його життя нестерпним, то суд, за позовом останнього, постановляв припинити договір і присуджував особі, яка брала на себе зобов'язання утримувати, щорічно сплачувати ображеному грошову винагороду (у т.ч. і довічно). А в разі, якщо таким способом не можна було задовольнити особу, взяту на утримання, – то враховували те, що вже було виконано, співставляли із тим, що ще було треба виконати, аби досягти суми капіталу, відданого відчужувачем за своє довічне утримання. Цікаво, що особу, яку брали на таке утримання, визнавали членом сім'ї тієї особи, котра зобов'язалася утримувати [30, с. 50].

Через 10 років – у 1865 р., уведений в дію Саксонський Цивільний устав. Його статті 515-519, 1157-1172 були присвячені інституту прожиткових видач (*auszug*), що є дуже схожим до довічного утримання. Під прожитковою видачею

розумілося витребуване на час життя однієї або ж і кількох осіб задоволення, накладене на якийсь маєток у вигляді поземельного обтяження чи забезпечене іпотекою на нерухоме майно. Прожиткові видачі не завжди встановлювалися на весь період життя особи, яка мала на них право. Але існував також і механізм переходу права на ці видачі до спадкоємців такої особи [199, с. 331].

Цивілісти ще в першій половині XIX ст., залежно від способу виникнення цих видач, поділяли їх на: а) утримання – спричинене відчуженням маєтку чи обумовлене заповітом; б) встановлення – коли прожиткові видачі витікали з договору [199, с. 178].

Прожиткові видачі могли заключати у формі довічної ренти, наданні послуг або ж у формі особистих повинностей. У згаданих вище статтях Саксонського Цивільного уставу значну увагу було приділено питанням забезпечення виконання зобов'язань, які виходили з інституту прожиткових видач, питанням укладення таких договорів на користь подружжя, порядку виконання тощо [199, с. 331-336].

У 1860-х рр. свій Цивільний устав мала вже також Італія. Він не знав інститут довічного утримання, втім, передбачав доволі схожий довічний договір (*vitalizio*). У ст. 1778 цього нормативно-правового акту зазначалося, що рента може бути або в формі щорічних видач грошима, або товарами [62, с. 440].

Отже, в Європі договір довічного утримання набрав значного поширення ще з початку XIX ст., хоча розвивався у кожній країні по-різному, з відповідним відображенням у тогочасному законодавстві європейських країн [30, с. 50].

В Україні ж свої витоки договір довічного утримання бере з давнього звичаю шанування культу предків та більш пізнього морального усвідомлення догляду за людьми похилого віку з боку родичів або громади [83, с.337]. Після розпаду традиційного сімейного укладу та громадського побуту в українських селах – надто під дією модернізації XX ст. – багато функцій утримання перебрала на себе держава (що часто тепер реалізовується також через право соціального забезпечення) [213, с. 29]. Але не тільки селянський традиційний уклад

регламентував доглядання «нічийних» старців чи людей з обмеженими можливостями.

Певний період довічне утримання осіб контролювала церква. У цьому плані дослідник Г. В. Озернюк слушно зауважує, що договір довічного утримання виник у результаті видозміни давнього звичаю середньовічних людей передавати рухоме та нерухоме майно церкві в обмін на забезпечення свого утримання у вигляді довічної ренти [144, с. 287-288].

Після модернізації традиційного погляду на пошанування людей похилого віку і з виникненням більш корисливого підходу до їх утримання, у ХІХ ст. серед українців дедалі частіше набувала поширення практика догляду за людьми з обмеженими можливостями, похилого віку і т.п. взамін на успадкування всього або частини їхнього майна по настанню смерті. В Україні в ХІХ ст. інститут довічного утримання формувався під впливом двох різних політико-правових систем – Російської та Австро-Угорської імперій, що мало свої специфічні наслідки для різних частин сучасної України [29, с. 9-10].

Ще в Австрійській імперії 1811 р. був ухвалений Загальний цивільний устав, який регулював зобов'язальні правовідносини. Устав ще не знав поняття договору довічного утримання, але виокремлював інститут довічної ренти, що дуже його нагадував. У другій половині 1870-х – на початку 1880 х рр. австрійські правники-тлумачі вище згаданого уставу Моріц Штубенраух і Кірхштеттер зауважили, що велику подібність до договору довічної ренти мали правовідносини, які з початку ХІХ ст. практикували в Австрії при селянських маєтках. Вони називалися «прожиточні видачі» (auszug, ausnahme). Сторони домовлялися, що набувач селянського маєтку, при отриманні його, надавав відчужувачу на час його життя або на певний термін право проживання в маєтку, а інколи надавав йому в користування й інші частини маєтку (наприклад, ділянку поля чи саду) і був зобов'язаний утримувати відчужувача натурально або через грошові платежі, і навіть доглядати його на випадок хвороби [143, с. 363].

Прописана договірною формою «прожиточних видач» (а фактично – довічного утримання), заведена в Австрійській імперії поширилася на західноукраїнські

землі у 50-60-х рр. XIX ст., власне після скасування кріпацтва в означених теренах у 1848 році [29, с. 11].

Російські цивілісти (К. П. Побєдоносцев, Г. Ф. Шершневич, К. Н. Анненков та ін.), і за ними, відповідно – їхні колеги з Наддніпрянської України, завели ґрунтовну дискусію з питань довічного утримання лише на рубежі XIX–XX століть.

К. П. Побєдоносцев визнавав існування практики укладення своєрідного договору дарування з умовою годування дарувальника до смерті, надання йому квартири в будинку тощо. При цьому цікаво, що обдарований, який не виконував своїх обов'язків, не мав зобов'язання повертати дар, якщо, звісно, щось інше не зазначалося в договорі [150, с. 439]. Тобто К. П. Побєдоносцев, а також Г. Ф. Шершневич [247, с. 339] уважали, що цивільні правовідносини у частині довічного утримання стосувалися дарувальника і виходили винятково із договору дарування з умовою (умовами).

Дещо інше бачення репрезентував К. Н. Анненков, який у роботі «Система русского гражданского права» (1899) обстоював тезу щодо договору як основи виникнення зобов'язання надання утримання одними особами інших [4, с. 566].

Однак у самостійний інститут договір довічного утримання (догляду) особи до падіння Австро-Угорської та Російської імперій так і не сформувався. Хоча у проекті Цивільного Зводу Російської імперії частину XXI глави (ст. 995-999) було присвячено інституту довічного утримання. Згідно цього проекту, за договором довічного утримання одна особа зобов'язувалася надавати іншій утримання і догляд упродовж життя останньої, за що та попередньо сплачувала грошову суму чи передавала рухоме або нерухоме майно. Такий правочин уже мав укладатися письмово. Цікаво, що проект також передбачав регламентацію відносин у разі, коли між сторонами договору довічного утримання виникали суперечності. Якщо подальше виконання договору було перешкоджено будь-якою стороною, то суд, за позовом зацікавленої особи, міг постановити відміну договору або ж заміну довічного утримання періодичними грошовими виплатами. Разом із тим, право на довічне утримання не могло бути передане іншій особі [64, с. 200-201]. Проект

Цивільного Зводу допускав також укладення договору утримання не довічно, а на деякий термін. А відносини по довічному утриманню, які виникали з договорів дарування чи заповіту, згідно з ним, спиралися на норми, які регулювали якраз довічне утримання [64, с. 200].

Із розвалом Російської імперії вище згаданий проект так і не набрав юридичної сили, а отже значного впливу на відносини у досліджуваній сфері він не мав.

Після подій 1917 року на Україну чекала низка змін, серед яких і ті, що значно змінили підхід до регулювання суспільних відносин у частині цивільних правовідносин. Незважаючи на це, сучасні дослідники вважають, що з середини XIX ст. на західноукраїнських землях правовідносини з довічного утримання були вже широко відомі [29, с. 13].

Але реальне, хоча й поступове, становлення інституту договору довічного утримання на українських землях відбувалося все ж згодом – у рамках економічної та політико-правової модернізації держав після Першої світової війни. Україна переживала відповідні трансформаційні процеси, що, зрештою, відобразилося на юридичному забезпеченні її суспільних відносин, змінах у законодавстві та правовій культурі української нації [213, с. 30].

Після створення наприкінці 1922 р. СРСР договір довічного утримання деякий час офіційно не практикувався. І хоча до оформлення окремого інституту такого договору у 1920-1930-х роках справа не доходила, його окремі елементи в тогочасній Україні все ж можна простежити. Наприклад, тоді у договорах дарування була заведена практика вміщати пункт про довічне утримання того, хто здійснював дар [81, с. 8].

Зауважимо, що ЦК УРСР 1922 р. не містив поняття довічного утримання. З даного питання О. М. Великорода зазначає, що саме в 1920-х рр. з'являється перша згадка про довічного утримання у вітчизняному законодавстві. Так одна із нотаріальних інструкцій містила дозвіл до договору дарування додавати пункт про зобов'язання особи, котра отримала дар, утримувати дарувальника чи третіх осіб до їхньої смерті, а забезпечувати це зобов'язання передбачала,

«капіталізуючи накладенням арешту на майно» [141, с. 50]. Утім, ще до нацистської окупації України урядовим рішенням, а точніше – директивним листом наркомату юстиції УРСР від 1 серпня 1940 р. – ця стаття була видозмінена в тій частині, що прямо забороняла вносити до договору дарування положення про зобов'язання обдарованого утримувати дарувальника або третіх осіб [142, с. 34]. Ця ж норма діяла і після війни.

М. Й. Бару у роботі «Договорное обязательство о содержании» (1948) розрізняв 3 види «договорів» довічного утримання, серед яких першими були договори приймацтва. За цими правочинами сільськогосподарські двори, в яких залишалися тільки непрацездатні члени, укладали договори зі сторонніми особами, згідно з якими члени двору передавали стороннім особам садибу і все майно двору, а останні зобов'язувалися утримувати їх до смерті. Земельно-судові органи визнавали подібні договори, суто за формальними ознаками, недійсними (не було згоди земельного товариства, а для таких правочинів закон обов'язково її вимагав) [9, с. 27]. Другою і своєрідною формою договірної утримання був патронат, який встановлювали над дітьми-сиротами і вихованцями дитячих будинків. Патронат регулювався спеціальними правовими нормами і встановлювався договором між сім'єю, яка брала на себе опікунство, та відповідними державними органами (охорони здоров'я, освіти, сільськими радами). Особливістю цього правочину було те, що особа, над якою брали патронат, не була учасником – стороною в укладенні самого договору, а тягар утримання дитини розподілявся між двома сторонами – опікунами та зазначеними вище органами [9, с. 28]. Із досягненням дитиною повноліття патронатне утримання автоматично припинялося, якщо тільки дитина не була інвалідом (у такому разі утримання ставало довічним). Третім видом договірної утримання були власне договори утримання, які згодом і розвинулися в сучасний інститут довічного утримання (догляду).

Оскільки з 1 серпня 1940 р. і в наступний період до 1963 р. директива наркомату юстиції УРСР під час укладення договорів дарування забороняла вносити до них пункти про зобов'язання обдаровуваного утримувати

дарувальника або третіх осіб [142, с. 34] (що фактично й означало договори догляду), громадяни продовжували укладати їх використовуючи інші законні підстави.

Підтвердженням цього можуть слугувати факти, викладені у наукових роботах того часу. Зокрема М. Й. Бару вказує, що сторони могли оформити відчуження будинку договором купівлі-продажу, при цьому ціна визначалася незначною сумою, але тут же був сформульований додатковий обов'язок довічно утримувати продавця. Часто у договорі про відчуження будинку встановлювали дійсну ціну, але при цьому вказувалося, що в рахунок покупної ціни покупець зобов'язаний надавати продавцю довічне утримання. На практиці зустрічалися й такі випадки, коли сторони укладали два окремих договори (дарування та довічного утримання). Зрештою, наводиться навіть приклад спадкового договору, згідно з яким одна сторона заповідала будинок іншій, яка зобов'язувалася годувати першу особу до її смерті [9, с. 30-31]. У випадку включення довічного утримання в рахунок покупної ціни відчужувач, вочевидь, почував себе більш захищеним.

Але судова практика переважно негативно ставилася до договорів довічного утримання. Тому суди часто відмовляли у задоволенні позовів, що спиралися на такі й подібні правочини. Наприклад, Судова колегія з цивільних справ Верховного Суду СРСР в ухвалі № 416 за 1944 рік вказала на те, що договори довічного утримання не мають законної сили, оскільки вони не передбачені чинним Цивільним кодексом [129, с. 113]. А за однією з ухвал Судової колегії з цивільних справ Верховного Суду СРСР у 1948 р. взагалі було визнано недійсним договір дарування житлового будинку з умовою довічного утримання, оскільки дарування є безоплатним правочином, а цей правочин (тобто утримання) – оплатний [208, с. 8]. Така ж сама доля спіткала багато спроб оформити і здійснювати утримання (або вже навіть після його надання) через договір купівлі-продажу: як у 1920-1930-х рр. [9, с.34], так і в 1940-1950-х рр. [225, с. 197].

У цих умовах суди СРСР розглядали договори довічного утримання, як договори дарування або ж купівлі-продажу. Коли ж це не вдавалося, вони

визнавали їх недійсними, бо ж і про інститут довічного утримання Цивільний кодекс УРСР 1922 р., який діяв до 31 грудня 1963 р., нічого в собі не містив [32, с. 123].

З іншого боку, практика визнання договорів довічного утримання існувала. Більш того, у 1950-х роках Верховний Суд СРСР постановив, що правочини, укладені громадянами Радянського Союзу у період окупації згідно радянських законів, які не суперечили «інтересам радянської держави», визнаються дійсними, а цивільні правовідносини, що виникають на їхній підставі, охороняються законом. У разі, коли в часи окупації правочин мав бути нотаріально оформленим, то суд мав визнати його чинним, але зобов'язував сторони посвідчити його у нотаріуса вже тепер, тобто постфактум. Коли ж таке оформлення ставало неможливим із причин відмови однієї зі сторін чи відсутності можливості встановлення її місця проживання – за позовом зацікавленої сторони суд ухвалював рішення, в якому зобов'язував здійснити нотаріальне оформлення [48, с. 146]. Отже, договори довічного утримання, укладені за нацистської окупації України, не могли вважатися недійсними тільки по факту того, що вони були підписані в умовах окупації. Інша справа, що договір довічного утримання, як окремий інститут, у цивільному законодавстві України так і не з'явився [213, с. 31].

У період із другої половини 1940-х – до початку 1960-х рр. наукова думка про характер договору довічного утримання, правомірність та доцільність його існування вирізнялася особливим розмаїттям поглядів.

Український правник С. Ландкоф називав договір довічного утримання «кабальним правочином», виходячи із того, що покупець використовував тяжкий матеріальний стан продавця та його старий вік. [117, с. 242]. Схожу невідповідність «соціалістичній моралі» вбачав у ньому й І. Брауде: «... цей договір суперечить правилам соціалістичного співжиття – оскільки покупець сподівається, що йому недовго прийдеться безоплатно утримувати продавця, а останній має сподівання на тривале забезпечене життя на утриманні покупця...»

[21, с.139]. Певна річ, така риторика вчених відображалася і на їхньому негативному ставленні до договору довічного утримання.

Існувала також і інша група науковців, які критикували рішення судів, в яких договори довічного утримання визнавалися недійсними. Вони висловлювалися за законодавче введення цього інституту і всіляко обґрунтовували його. М. Бару і А. Штейнберг розглядали довічне утримання як договір дарування з умовою. На думку дослідників, такі правочини мали безоплатний характер – та їхнє бачення не набуло поширення [29, с. 18].

Г. Н. Амфітеатров, навпаки, класифікував їх оплатними і вважав різновидом договорів купівлі-продажу, щоправда, визнаючи при цьому ймовірність відокремлення таких зобов'язань у самостійний вид договорів [3, с. 14]. До оплатних договорів відносив договір довічного утримання і В. Ф. Маслов, де «ціною» за «продане» виступав обов'язок покупця довічно надавати утримання продавцю [129, с. 115]. В. А. Рясенцев, навпаки, наполягав на тому, що договір довічного утримання не можна класифікувати як купівлю-продаж, адже у ньому відсутня ціна, хоча й визнавав, що він є двостороннім й оплатним [196, с. 25].

Пізніше з'явилися міркування про необхідність відкинути кваліфікації договорів довічного утримання у контексті різновидів договорів дарування чи купівлі-продажу. А також – вимоги визнання перших дійсними, оскільки чинне законодавство, насправді, не мало замкненого переліку й кількості договорів [75, с. 131].

Аналіз тогочасної дискусії показує, що єдиної думки стосовно односторонності чи двосторонності договору довічного утримання у юристів тоді не було. При цьому ті з них, котрі розглядали його як односторонній, вважали його реальним, а ті, що вважали його двостороннім, – консенсуальним [32, с.124].

Була також полеміка стосовно того, як вирішувати питання припинення договору довічного утримання. Безперечно, якщо сторони виконували всі умови укладеного правочину, то з настанням смерті відчужувача він припинявся. Якщо ж першим помирав набувач, відчужене майно переходило його спадкоємцям. При цьому, якщо вони навіть відмовлялися від подальшого утримання відчужувача, то

він уже не міг розірвати договір довічного утримання і повернути відчужене майно. І такий підхід цілком слушно критикували [129, с. 114].

У випадку, коли набувач не виконував своїх обов'язків, судові органи змушували його (надавали термін) виконати взяті на себе зобов'язання, або розривали договір й повертали майно відчужувачу. При цьому витрати, які вже зробив набувач, відшкодовувати не передбачалося [9, с. 51]. В. А. Рясенцев уважав, що при розірванні договору довічного утримання, суд має повертати сторони в попередній стан, із відшкодуванням збитків, спричинених відчужувачу, і з урахуванням витрат, які були здійснені по його утриманню [196, с. 25]. Бували також випадки, коли набувач устиг до припинення дії договору довічного утримання перебудувати будинок. Тоді суд повертав будинок відчужувачу, але дозволяв проживати у ньому набувачу зі своєю сім'єю [9, с. 52].

Звичайно ж неврегульованість інституту довічного утримання, якої тривалий час притримувалося радянське законодавство, призводила до певних зловживань сторін, які укладали в його рамках договори. Дуже часто суд не міг захистити потерпілого.

Ще 1954 року В. Маслов запропонував вирішувати проблемні питання способом, за яким особа, яку забезпечують, передавала своє майно в спільну сумісну власність учасників договору, а останні не могли відчужувати свого права участі в спільному майні третім особам без згоди інших учасників. Право на долю в учасників договору про довічне утримання виникало тільки при розірванні договору. Розмір долі визначався за згодою сторін або судом з урахуванням вартості переданого в спільну сумісну вартість майна, вигод від користування цим майном, витрат на утримання і розміру участі особистою працею та матеріальними засобами в управлінні спільним майном кожного з учасників. Після смерті особи, котру забезпечували, майно, вказане в договорі, залишалося у власності особи, яка забезпечувала. Після смерті останньої її право участі у спільній власності та обов'язки по утриманню переходили до її спадкоємців (до останніх не відносилися особа, яку забезпечували) [129, с. 116]. Однак у редакції ЦК УРСР (1963 р.) дані положення були відсутні.

Отже, становлення інституту довічного утримання в українській цивілістиці було тісно пов'язане із дискусією юристів, яка розгорнулася у другій половині 1940-х років – на початку 1960-х років. Логічним результатом даної дискусії стало включення положень щодо довічного утримання у ЦК УРСР (1963 р.). Згадана вище дискусія, а також прагнення максимально уніфікувати цивільно-правові відносини у всіх частинах Радянського Союзу, призвели до того, що поняття «довічного утримання» з'явилося в цивільному праві не тільки України, а й інших республік.

Підсумовуючи викладене, ми пропонуємо період розвитку інституту довічного утримання (догляду) з 1922 року до 1963 року розглядати у якості окремого етапу еволюції цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду). Незважаючи на відсутність інституту довічного утримання (догляду) у цивільному законодавстві, відповідні правовідносини мали місце у тогочасному суспільстві, а отже викладене дає підстави стверджувати, що саме у період до 1963 року відбувалися процеси, пов'язані із зародженням інституту довічного утримання (догляду).

А. Кабалкін один із перших провів ретельний аналіз щойно створеного інституту довічного утримання в законодавстві УРСР, порівняно із регламентацією цього інституту в цивільних кодексах інших республік СРСР. Крім того, що радянські правознавці намагалися звести юридичну теорію до його спільного бачення, а реформатори заклали до розуміння договору довічного утримання і механізм зворотної дії зокрема [96, с.77], – воно не було єдиним для всіх республік.

У ЦК УРСР (1963 р.) та Грузії була глава «Довічне утримання», а от у білоруському, молдавському та туркменському – «Відчуження жилого будинку з умовою довічного утримання», в азербайджанському, вірменському, казахському, киргизькому, узбецькому, естонському і латвійському – «Відчуження будинку з умовою довічного утримання», таджикському – «Договір відчуження будинку з умовою довічного утримання», литовському – «Відчуження майна з умовою

довічного утримання». А от у ЦК РРФСР (1964 р.) договору довічного утримання було присвячено дві статті, розміщені у главі «Купівля-продаж» [96, с. 77].

Тексти із тлумаченням довічного утримання розміщувалися в різних розділах республіканських кодексів. Переважно договір довічного утримання розміщувався серед договорів про передачу майна у власність. Але, в окремих випадках цей правочин розміщувався серед договорів про надання послуг (ЦК України, Грузії, Молдавії, Естонії). Головна відмінність цивільних кодексів усіх республік від РРФСР полягала в тому, що договір довічного утримання виділявся в них у самостійний договірний тип, а в Росії його розглядали в рамках купівлі-продажу [29, с. 24].

Згідно зі ст. 425 ЦК УРСР (1963 р.), за договором довічного утримання одна сторона, що є непрацездатною особою за віком або станом здоров'я (відчужувач), передає у власність другій стороні (набувачеві майна) будинок або його частину, взамін чого набувач майна зобов'язується надавати відчужувачеві довічно матеріальне забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, догляду й необхідної допомоги [238].

Це дає підстави визнавати договір довічного утримання одностороннім, реальним й оплатним [209, с. 343]. Проте, наприклад С. Н. Братусь не заперечуючи якості оплатного, вважав його двостороннім і консенсуальним [207, с. 121]. Можливо, це було також під впливом ситуації в Білорусі, Цивільний кодекс якої передбачав, що відчужувач зобов'язується передати у власність набувача жилий будинок [44, с. 72], що робило договір довічного утримання у цій республіці безспірно консенсуальним.

Досліджуючи договір довічного утримання у радянському законодавстві, О. С. Іоффе зазначав, що договір довічного утримання є єдиним прикладом договору, що може бути укладений виключно у відносинах між фізичними особами. При цьому коло фізичних осіб, що можуть стати його учасниками обмежене [93, с. 296].

Відчужувачем за договором довічного утримання на той час могла стати виключно фізична особа непрацездатна за віком або станом здоров'я. До таких за

законодавством належали чоловіки у віці від 60 і жінки у віці від 55 років або інваліди I, II, III груп. Сенс цієї вимоги полягав у тому, щоб договір довічного утримання не міг бути використаний як засіб забезпечення паразитичного способу життя особам, здатним до праці [93, с. 296]. Укладення того ж договору від імені дітей, які не досягли віку трудового повноліття, на думку О. С. Іоффе, було несумісне з самою сутністю даного договору, призначеного для забезпечення довічного утримання, оскільки неповнолітні потребують утримання лише до досягнення ними віку трудового повноліття. Таким чином, О. С. Іоффе констатував, що тільки така непрацездатність, яка обумовлюється станом здоров'я або престарілим віком, породжувала для громадянина правоздатність бути відчужувачем у договорі довічного утримання [93, с. 296].

Предметом договору довічного утримання міг бути жилий будинок (а також – його частина), що належав відчужувачу на праві приватної власності, а також – види матеріального забезпечення непрацездатної особи [205, с. 30]. Укладачі кодексів у Білорусі та Литві допустили можливість відчуження поряд із жилим будинком ще й іншого майна, не встановлюючи навіть його приблизного переліку [44, с. 73; 22, с. 138]. На думку деяких учених, у кожній радянській республіці відчужуватися за цим правочином міг не тільки житловий будинок чи його частина, але й інше цінне майно [11, с. 157; 82, с. 8]. Однак, предметом договору довічного утримання не могли бути гроші [208, с. 20]. І нотаріус не мав права посвідчувати договір передачі якоїсь суми грошей від непрацездатної особи для отримання довічного утримання.

У ст. 426 ЦК УРСР (1963 р.) йшлося про зазначення в договорі довічного утримання оцінки відчужуваного будинку, що визначається за згодою сторін, а також – види матеріального забезпечення, що надаються набувачем майна відчужувачеві, і відповідно їхня грошова оцінка, що теж визначається за згодою сторін [206]. Була також відома практика, коли договір укладали не довічно, а на деякий термін [82, с. 9].

Сторонами договору, отже, виступали відчужувач і набувач майна. Відчужувачем мала б бути тільки непрацездатна особа за віком або станом

здоров'я. За віком це були жінки, які досягли 55 років, чоловіки – 60 років. Як непрацездатні за станом здоров'я були класифіковані особи, котрі мали інвалідність I, II та III груп [11, с. 155]. Нотаріуси не посвідчували договори довічного утримання, в яких відчужувачем фігурувала працездатна особа. Радянські вчені були з ними в цьому питанні солідарні [204, с. 30]. Набувачами майна могли бути лише дієздатні фізичні особи [93, с. 296].

Друга частина ст. 427 ЦК УРСР (1963 р.) регламентувала забезпечення виконання договору довічного утримання. У ній зазначалося, що випадкова загибель будинку, одержаного набувачем майна від відчужувача, не звільняє набувача майна від обов'язків, взятих ним на себе за договором [238]. Але якщо будинок був зруйнований із вини відчужувача, – тоді договір довічного утримання розривали, а відчужувач зобов'язувався відшкодувати витрати набувача, здійснені щодо свого утримання [93, с. 300].

Відчуження будинку за життя відчужувача не допускалося [238]. Стаття 54 Закону «Про державний нотаріат» зобов'язувала нотаріуса при посвідченні договору довічного утримання накладати заборону відчуження житлового будинку (частини будинку) [165].

Статті 428-429 ЦК УРСР (1963 р.) регулювали питання припинення договору довічного утримання, де зазначалося, що він міг бути розірваний 1) за вимогою відчужувача, якщо набувач майна не виконував обов'язків, узятих на себе за договором; 2) за вимогою набувача майна, якщо з незалежних від нього обставин його майновий стан змінився настільки, що він не має змоги надавати відчужувачеві обумовлене забезпечення. При розірванні договору з огляду на зазначені підстави будинок потрібно було повернути відчужувачеві. Витрати, зроблені набувачем задля утримання відчужувача до розірвання договору, не відшкодовувалися [238].

Припиняли договір довічного утримання й у інших випадках. Певна річ, й у випадку смерті відчужувача, хоча у нормах сказано лише про набувача. Так, згідно ст. 429 ЦК УРСР (1963 р.) в разі смерті набувача майна обов'язки за договором переходили до тих спадкоємців, до яких переходив і відчужений за

договором довічного утримання будинок. При відсутності у набувача майна спадкоємців або у випадку їхньої відмови від договору довічного утримання будинок, що був відчужений з умовою довічного утримання, повертався відчужувачеві [238]. Тобто, у цьому випадку такий правочин теж припинявся.

Цікаво, що в цивільних кодексах більшості республік (як приклад, РРФСР (ст. 254), Туркменської РСР (ст. 269)) на випадок смерті набувача стояла норма припинення договору довічного утримання та повернення будинку відчужувачу [52, с. 86; 53, с. 413]. Цілком імовірно, що в Україні, як країні перенаселеній, і в якій проблема житла стояла гостріше, це питання було більш лібералізоване.

Закон України «Про власність» серед об'єктів права приватної власності фізичних осіб передбачав і квартири, що дало підстави деяким ученим вважати квартиру, яка перебуває у приватній власності громадянина, предметом відчуження за договором довічного утримання [233, с. 571].

З усвідомленням потреби ухвалення нового ЦК в суверенній Україні виникла й необхідність бачення того, як виглядатиме у ньому й інститут довічного утримання. Підсумок дискусії відобразився у проекті ЦК України від 25.08.1996 року. Це був явно проміжний і робочий документ, який різнився і з чинним на той час кодексом, і, зрештою, із тим, який був ухвалений згодом в Україні, із плином багаторічних дискусій – у 2003-му році.

Згідно із зазначеним проектом відчужувачем за договором довічного утримання могла бути будь-яка фізична особа, набувачем – і фізична, і юридична особа. Серед інших новел варто виокремити:

- можливість відчуження не тільки будинку чи його частини, а і квартири та іншого нерухомого або такого, що має цінність, рухомого майна;
- можливість надання довічного утримання або у грошовому виразі, або в формі матеріального забезпечення натурою – у вигляді житла, харчування, догляду, медобслуговування, санаторно-курортного лікування чи іншої допомоги;
- можливість складення договору довічного утримання на користь третьої особи або ж і кількох фізичних осіб;

– у випадку відчуження рухомого майна договір довічного утримання підлягав тільки нотаріальному посвідченню, а державну реєстрацію тепер оминали.

Як і в ЦК УРСР, зазначалося, що у разі смерті набувача майна (фізичної особи) обов'язки за договором переходили до тих спадкоємців, до яких переходило відчужене майно. Однак, зазначалося, що у разі вимоги відчужувача повернути майно договір довічного утримання припинявся. Тобто, у випадку смерті набувача, якщо відчужувач вимагав повернення майна, що було ним передане за договором, договір припинявся навіть у тому разі, коли спадкоємці набувача бажали утримувати відчужувача [237, с. 259-260].

Попри очевидні переваги стосовно радянського кодексу, новели проаналізованого вище проекту ЦК від 1996 р. теж містили ряд недоліків. У роботі О. А. Підпригори зазначено якраз на невдалому формулюванні норми, яка стосується ліквідації юридичної особи-набувача, що брала участь у договорі довічного утримання, як одна із сторін [91, с. 381-382].

На думку О. Великороди, було невдало сформульовано також норму проекту, відповідно до якої у випадку смерті набувача договір довічного утримання припинявся, якщо відчужувач вимагав повернення майна від спадкоємців набувача, що готові були виконувати договір замість останнього. Це положення відкривало можливості для зловживань із боку відчужувача [29, с. 32].

Ю. Космін був проти того, щоб відчужувачем могла бути не тільки непрацездатна особа, але й працездатна. На думку дослідника, таким чином «працездатна особа законодавцем об'єктивно заохочується до неробства, законодавець наче підтримує саму ідею такого існування, але це не відповідає змісту і спрямованості діяльності держави. Непродуктивне існування працездатної особи за рахунок свого майна – це не тільки аморально, а також шкідливо як для самої особи (вона деградує), так і для співгромадян» [104, с. 70-71]. Спірною, на його думку, є також позиція розробників проекту Цивільного кодексу України, в якій набувачем майна пропонується визнати також юридичну особу. Ю. Космін зауважує, що стосунки за договором довічного

утримання мають у своїй основі передовсім довірчий характер. «Відчужувач знає набувача, довіряє йому і має з ним певний психологічний контакт, зазначає вчений, – а останнє зовсім неможливе, коли набувачем виступатиме юридична особа» [104, с. 71].

До ухвалення нового ЦК України актуальною також стала дискусія навколо того, з якого моменту відчужене майно переходить у власність набувача? Науковці стверджують, що право власності на відчужувану нерухомість переходить до набувача лише з моменту державної реєстрації договору [232, с. 164]. У судах України до цього ставилися не так однозначно, наголошуючи на чинності договору з моменту його укладення [156].

Зрештою, із прийняттям 16 січня 2003 року ЦК України інститут довічного утримання все ж таки врегульований у главі 57 (статтях 744-758). ЦК України відводить договору довічного утримання місце серед групи договорів, спрямованих на передання майна у власність, розмістивши норми, що регулюють відносини договору довічного утримання, після договорів міни, дарування та ренти. Цим самим ЦК України підкреслює його мету і правові наслідки, спрямовані на відчуження права власності та відносить до самотійного цивільно-правового договору [149, с. 291].

У підсумку підрозділу варто зазначити, що становлення інституту довічного утримання в Україні має свою тривалу історію, беручи початки ще з часів звичаєвого права традиційної української громади. Після розпаду середньовічної козацької держави українське суспільство вступило в епоху модернізації під впливом двох імперій і правова регламентація довічного утримання набрала договірних писаних форм, увійшовши до предметного поля дискусії цивілістів із приводу класифікації цього інституту та розміщення в конкретній галузі права. Але остаточно поняття довічного утримання в сучасному вигляді в Україні сформувалося лише на початку XXI ст., зі спеціальним правовим регулюванням та розумінням законодавця місця цього договору в системі цивільно-правових договорів, його значення для сторін, що укладають цей правочин [213, с. 31].

З вищенаведеного зауважимо, що спосіб пізнання історії становлення інституту довічного утримання (догляду) в Україні, потребує удосконалення у частині своєї періодизації.

Так О. М. Великорода етап самостійного розвитку інституту довічного утримання у цивільному праві України поділяє на три періоди:

1) перший період (1964-1991), – який відзначається стабільністю інституту довічного утримання та ретельним дослідженням радянського законодавства в його договірній частині;

2) другий період (1991-2003), – коли в українському законодавстві відбуваються істотні зміни, котрі вплинули і на тлумачення договору довічного утримання;

3) третій (після 2004 року) [29, с. 23].

Натомість, на наш погляд, є підстави доповнити запропоновану класифікацію періодом зародження інституту довічного утримання, позначивши його часові межі, як період до 1963 року.

Тоді вказана класифікація набуває наступного виду:

– перший період – з 1922 року до 1963 року – період зародження інституту довічного утримання (догляду);

– другий період – з 1963 по 2003 роки – період, під час якого інститут довічного утримання здобув не лише детальну правову регламентацію у цивільному законодавстві УРСР, а й набув практичної реалізації;

– третій період – з 2003 року до теперішнього часу – модернізація інституту довічного утримання в незалежній Україні, за якого норми, що регламентують договір довічного утримання (догляду), приведені у відповідність до сучасних соціально-економічних умов;

Перший період характеризується тим, що, незважаючи на відсутність інституту довічного утримання (догляду) у цивільному законодавстві, відповідні правовідносини мали місце у суспільстві.

Потрібно зауважити, що періоди наукової розробки цього виду договору та періоди його запровадження не співпадають у часі, бо ж теоретичні дискусії

цивілістів або не зустрічали розуміння з боку спочатку радянської системи, або ж «губилися» в масі багатьох інших проблем уже незалежної України 1990-х років. Фактично – тільки з прийняттям ЦК УРСР на законних підставах діяло визначення договору довічного утримання. Цей правочин із безіменних перейшов у категорію іменних (тобто до таких, що мають легальну назву, представлені в ЦК або в інших нормативних актах, що визначають поняття, коло прав та обов’язків сторін) [88, с. 178-179]. Після прийняття ЦК України розпочався сучасний етап розвитку інституту довічного утримання (догляду). Більш детально сучасний стан інституту довічного утримання (догляду) проаналізовано у наступних розділах даного дослідження.

1.3. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві зарубіжних країн

Сучасний стан розвитку договору довічного утримання в Європі, Азії, англосаксонській правовій традиції і, зрештою, у пострадянських країнах, засвідчує різноманітність у підходах до його наукового вивчення та юридичного тлумачення. Порівняльний аналіз цих підходів дозволяє оптимізувати пошук моделі вдосконалення цього інституту цивільного права в Україні [217, с. 34]. Отже, окремим етапом нашого дослідження є аналіз питання, яким чином функціонує договір довічного утримання не тільки в нашій країні, а й за кордоном. Порівняльний аналіз підходів до законодавчого регулювання відносин довічного утримання дозволить більш повно зрозуміти юридичну природу довічного утримання, збагатити наукову думку, а також – відшукати шляхи вирішення проблем, які існують в українському законодавстві [217, с. 34].

Сучасними науковцями виокремлюються дві групи країн за типами ставлення до договору довічного утримання в них:

1) *країни, в яких законодавство не виокремлює договір довічного утримання в самостійний договірний тип* (ці країни варто розділяти на дві підгрупи, де перша включає держави, в цивільних кодексах яких не згадується інститут

довічного утримання, але передбачається довічна рента у грошовій формі, а це – Франція, Іспанія, Австрія, Китай, Філіппіни, а друга підгрупа – включає країни, законодавство котрих регламентує ренту і у грошовій, і в натуральній формі, а це – Німеччина, Італія, Квебек, Вірменія, Азербайджан);

2) *країни, в законодавстві яких договір довічного утримання виділяється в самотійний договірний тип* (Росія, Республіка Білорусь, Казахстан, Киргизстан, Молдова, Грузія, Узбекистан, Туркменістан, Таджикистан, Швейцарія, Японія, Угорщина, Польща, Латвія, Естонія). До цієї групи країн відноситься й Україна [29, с. 39].

Так, у ЦК Франції не міститься згадок про договір довічного утримання. Натомість вказаним законом визначені основні положення, що стосуються довічної ренти. Договір довічної ренти включено до групи ризикових договорів [56, с. 333].

Згідно із ЦК Франції, договір довічної ренти – це договір, за яким одна особа, «рентний боржник» (*le debirentier*), зобов'язується періодично в певні терміни сплачувати іншій особі визначені суми, рентні платежі (*arrerages*), протягом усього життя цієї іншої особи, іменованої «рентним кредитором» (*credirentier*). Довічна рента може бути встановлена і на термін життя двох або декількох осіб [56, с. 333].

Слід зауважити, що, незважаючи на відсутність законодавчого регулювання, відносини по довічному утриманні існують у Франції на практиці. Зокрема, Л. Жюлліо де ла Морандьєр зазначає, що договір довічного утримання – це багато в чому аналогічний встановленню довічної ренти різновид договору, в силу якого втрачається право на капітал, який проте продовжує приносити дохід особі, що втратила капітал. За цим договором одна особа, одержавши від іншої капітал чи певне майно, зобов'язується протягом життя цієї іншої особи забезпечувати її житлом, харчуванням та утримувати. Цей договір часто зустрічається в сільській місцевості і укладається між престарілими родичами та їх дітьми [85, с. 336].

Щодо питання форми договору довічної ренти, згідно із Цивільним кодексом Франції, даний договір укладається шляхом простого волевиявлення

сторін, при цьому доказом його укладання є документ, складений у двох примірниках [56, с. 333].

Сторонами договору довічної ренти є рентний боржник (*le debirentier*) та рентний кредитор (*credirentier*). Крім того, особа, яка вносить рентному боржникові обіцяну суму, може встановити ренту на користь третьої особи. Особа, на користь якої встановлено довічну ренту, може вимагати розірвання договору у разі неналежного виконання особою, що сплачує ренту, своїх обов'язків. Поряд із цим, несплата рентних платежів не дає права рентоотримувачу вимагати повернення капіталу, або нерухомого майна, яке було ним відчужено на користь платника ренти; натомість рентоотримувач може звернути стягнення на майно боржника з метою отримання суми коштів, достатніх для рентних платежів. Особа, що сплачує ренту, не може відмовитися від платежів, навіть за умови повернення у власність рентоотримувача нерухомого майна та відмови від вже сплаченої ренти; натомість така особа зобов'язана продовжувати сплачувати ренту до кінця життя рентоотримувача. Втрата цивільних прав рентоотримувачем не призводить до припинення сплати ренти [56, с. 333].

У Зобов'язальному законі Швейцарії йдеться про договір із передачі прав чи майна, за умови встановлення довічної натуральної пенсії (ренти) (ст. 521-529).

Згідно законодавства Швейцарії, договір про натуральну довічну ренту зобов'язує кредитора (*Pfänder*) передати боржнику (*Pfundgeber*) деяке майно або ж окремі майнові цінності, взамін за що боржник зобов'язується довічно надавати кредитору утримання і догляд [257].

Питання форми даного різновиду договорів урегульоване ст. 522 Зобов'язального закону Швейцарії, згідно із якою договір про довічну ренту має бути укладений у тій же формі, що й спадковий договір. Для дійсності цього договору потрібні його судовий розгляд та затвердження. У випадку відчуження нерухомої земельної ділянки, рентоотримувач набуває права заставляти її. Особа, котра виплачує ренту, зобов'язана надавати рентоотримувачу такий догляд, який останній вправі очікувати, виходячи з оцінки переданого майна й з урахуванням

звичних для нього за останній час умов існування. Окрім цього, рентоотримувач має бути забезпечений житлом, утриманням, а у випадку хвороби – й необхідним доглядом і медичною допомогою [257].

За законодавством Швейцарії, договір довічної ренти може бути оскаржений тими особами, які мають законне право на утримання від кредитора в тому випадку, коли останній, уклавши договір про натуральну пенсію, позбавив себе можливості виконати свій обов'язок стосовно них. Обидві сторони можуть в односторонньому порядку відмовитися від договору, якщо в результаті порушення обов'язків відносини між ними стали нестерпними або якщо інші суттєві причини надзвичайно утруднюють чи роблять неможливим їхнє продовження. За таких обставин, окрім повернення виконаного, винна сторона має відшкодовувати невинній збитки. Замість повного припинення договору суддя може відмінити проживання рентоотримувача в будинку особи, що виплачує ренту, і замість цього встановити йому довічну грошову пенсію [246, с. 139-140].

За ЦК Вірменії, договором довічної ренти може бути передбачена виплата шляхом передачі майна, виконання робіт чи надання послуг, які по вартості відповідають грошовій сумі ренти [47].

Довічна рента може бути встановлена на період життя громадянина, що передає майно під виплату ренти, або на період життя іншої вказаної ним громадянина. Допускається встановлення довічної ренти на користь декількох громадян, частки яких у праві на отримання ренти визнаються рівними, якщо інше не передбачено договором довічної ренти. У разі смерті одного з одержувачів ренти його частка у праві на отримання ренти переходить до пережили його одержувачам ренти, якщо договором довічної ренти не передбачено інше. У разі смерті останнього одержувача ренти зобов'язання виплати ренти припиняється [47].

Згідно зі ст. 586 ЦК Вірменії [47], довічна рента має виплачуватися по закінченню кожного календарного місяця, якщо інше не передбачено договором.

Розірвання договору довічної ренти довічної ренти за ЦК Вірменії [47] передбачено виключно за вимогою отримувача ренти у випадку суттєвого порушення договору довічної ренти платником ренти. У такому випадку рентоотримувач має право вимагати від платника ренти викупу ренти, або розірвання договору та відшкодування збитків. Якщо під виплату довічної ренти квартира, житловий будинок або інше майно були відчужені безкоштовно, одержувач ренти має право при істотному порушенні договору платником ренти зажадати повернення цього майна із заліком його вартості в рахунок викупної ціни ренти. Випадкова загибель або випадкове пошкодження майна, переданого під довічну ренту, не звільняють платника ренти від зобов'язання виплачувати її на умовах, передбачених договором довічної ренти [47].

Країни, у законодавстві яких договір довічного утримання виділяється в самостійний договірний тип, репрезентує зокрема Російська Федерація. Російські цивілісти у більшості випадків розглядають цей договір в якості різновиду довічної ренти [19, с. 618-620; 64, с. 151].

За договором довічного утримання, згідно із ЦК РФ [50], отримувач ренти передає належні йому житловий будинок, квартиру, земельну ділянку чи іншу нерухомість у власність платника ренти, який зобов'язується здійснювати довічне утримання громадянина та (або) вказаної ним третьої особи (осіб).

Визначення договору довічного утримання містить наступні характерні ознаки даного виду договорів [99, с. 567]:

- для забезпечення довічного утримання може відчужуватися лише нерухоме майно: житловий будинок, квартира, земельна ділянка і т.д.;
- довічне утримання надається не в грошовій формі, а у вигляді забезпечення повсякденних життєвих потреб одержувача ренти;
- укласти договір довічного утримання може лише громадянин, якому належить житловий будинок, квартира, земельна ділянка або інша нерухомість.

Зважаючи на те, що параграф 4 ЦК РФ [50] не містить вимог щодо форми договору довічного утримання, з даного питання слід послуговуватися вимогами ч. 2 ст. 601 ЦК РФ [50], згідно із якою, до договору довічного утримання

застосовуються правила щодо довічної ренти, якщо інше не передбачено правилами цього параграфу. Таким чином, на договори довічного утримання поширюються у тому числі і вимоги ст. 584 ЦК РФ [50], згідно із якою, договір ренти підлягає нотаріальному посвідченню, а договір, який передбачає відчуження нерухомого майна під виплату ренти, підлягає також державній реєстрації.

Суб'єктний склад договору довічного утримання за ЦК РФ [50] включає у себе отримувача та платника ренти. Перелік обов'язків платника ренти із довічного утримання наводиться в п. 1 ст. 602 ЦК РФ [50]. Конкретним договором даний перелік може бути розширений, скорочений або уточнений у відповідності до потреб одержувача ренти.

Пункт 2 ст. 602 ЦК РФ [50] містить вимогу щодо зазначення у договорі вартості всього обсягу утримання, що не може бути менше двох мінімальних розмірів оплати праці. Загальна вартість утримання підлягає індексації відповідно до зростання мінімального розміру оплати праці.

Зобов'язання довічного утримання припиняється у зв'язку зі смертю одержувача ренти, або – у випадку істотного порушення платником ренти своїх зобов'язань (у такому разі, одержувач ренти має право вимагати повернення нерухомого майна, переданого в забезпечення довічного утримання, або виплати йому викупної ціни на умовах, встановлених положеннями ЦК РФ [50]. При цьому платник ренти не вправі вимагати компенсацію витрат, понесених у зв'язку з утриманням одержувача ренти).

У ЦК Таджикистану [49] закріплені положення, згідно з якими, за договором довічного утримання громадянин передає належний йому житловий будинок, квартиру або іншу нерухомість у власність платника, який зобов'язується здійснювати довічне утримання цього громадянина і (або) вказаної ним третьої особи. Договір довічного утримання може бути укладений на користь декількох громадян. У разі смерті одного з одержувачів утримання його частка в праві на одержання утримання переходить до одержувача, який його пережив,

якщо інше не встановлено договором, а в разі смерті останнього одержувача утримання зобов'язання виплати утримання припиняється.

Сторонами договору довічного утримання за ЦК Таджикистану [49] є отримувач довічного утримання та платник довічного утримання. Щодо форми даного договору – згідно зі ст. 615 ЦК Таджикистану [49], договір довічного утримання укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Договір, що передбачає відчуження нерухомого майна з умовою довічного утримання, підлягає додатково державній реєстрації. ЦК Таджикистану [49] містить перелік обов'язків щодо довічного утримання, а також – порядок заміни довічного утримання періодичними платежами.

У відповідності із цивільним законодавством Таджикистану, сторони можуть відмовитися від договору довічного утримання, якщо стосунки сторін стали нестерпними чи з інших вагомих причин надзвичайно утруднене продовження договору. За таких обставин передане за договором майно має бути повернуте одержувачу утримання (відчужувачу), а витрати набувача, не відшкодовуються, якщо договором не передбачено інше [49].

Цивільним кодексом Узбекистану [32; 54] передбачено можливість відчуження житлового будинку, або квартири за умови довічного утримання. За договором відчуження житлового будинку (частини будинку), квартири за умови довічного утримання одна сторона (набувач) зобов'язується надавати іншій стороні, яка є непрацездатною за віком або за станом здоров'я (відчужувачу), довічне матеріальне забезпечення в натурі (у вигляді житла, харчування, догляду і необхідної допомоги), а відчужувач – передати у власність набувача житловий будинок (частину будинку), або квартиру. Якщо набувач жилого будинку (частини будинку), квартири не виконує свої обов'язки за договором відчуження житлового будинку (квартири) з умовою довічного утримання або виконує їх неналежним чином, відчужувач може вимагати заміну утримання періодичними платежами або розірвання договору. Договір відчуження житлового будинку (квартири) з умовою довічного утримання може бути розірваний на вимогу набувача, якщо з незалежних від нього обставин його матеріальне становище

змінлося в такій мірі, що він не може надавати відчужувачу обумовлене утримання або якщо відчужувач відновив свою працездатність. У такому випадку будинок (частина будинку, квартира) має бути повернутий відчужувачу. У разі розірвання договору відчуження житлового будинку (квартири) з умовою довічного утримання на вимогу відчужувача набувач має право вимагати відшкодування понесених ним витрат на утримання відчужувача та будинку (частині будинку), квартири за час дії договору [32].

У ЦК Молдови договір довічного утримання (договір відчуження майна з умовою довічного утримання) регламентується ст.ст. 839-846 [48]. За даним договором одна сторона (вигодонабувач утримання) зобов'язана передати іншій стороні (набувачу) у власність рухоме, або нерухоме майно, а набувач зобов'язаний забезпечити вигодонабувача утриманням у вигляді житла, харчування, догляду та необхідної допомоги. Обов'язком набувача є також поховання вигодонабувача утримання після смерті.

Сторонами за договором є вигодонабувач утримання та набувач майна. При цьому вимога довічного утримання не може бути передана іншій особі та на таку вимогу не може бути звернене стягнення кредиторів.

Відносно форми договору – у відповідності до ст. 840 ЦК Молдови [48], договір відчуження майна з умовою довічного утримання укладається у письмовій формі. У випадку, коли відчуження речі вимагає нотаріального посвідчення – договір укладається у нотаріально посвідченій формі.

Окрема увага у цивільному законодавстві Молдови приділена також питанням заміни довічного утримання грошовим забезпеченням. Згідно зі ст. 841 ЦК Молдови [48], у випадку невиконання набувачем обов'язку щодо утримання вигодонабувач утримання може вимагати встановлення обов'язку з утримання у вигляді періодичних платежів. Обов'язок щодо утримання у вигляді грошової суми може бути встановлений також за домовленістю сторін.

Право на дострокове розірвання договору відчуження майна з умовою довічного утримання надано обом сторонам такого договору. При цьому, розірвання договору за ініціативою вигодонабувача утримання (тобто особи, що

перебуває на утриманні) можливе у випадку, коли набувач (особа, що здійснює утримання) неналежним чином виконує взяті на себе зобов'язання. У свою чергу, набувач може ініціювати припинення договору у випадку неможливості виконання договірних обов'язків через незалежні від нього обставини. У разі розірвання договору відчуження майна з умовою довічного утримання вигодонабувачем утримання він має право вимагати або повернення речі, або сплати її вартості. Вартість утримання, здійсненого набувачем, не підлягає відшкодуванню. У разі смерті набувача його права і обов'язки переходять до спадкоємців [48].

Грузинський цивільний кодекс [45] дозволяє сторонам самотійно визначати, яке майно може бути відчужено, і яку конструкцію договору (реальну чи консенсуальну) вони виберуть. Довічне утримання може бути встановлену у грошовому або ж натуральному вигляді. Договір укладають у простій письмовій формі, а в умовах відчуження нерухомого майна – нотаріально посвідчують. Годувальник (набувач), за грузинським цивільним правом, може відчужувати, заставляти чи іншим чином обтяжувати передане йому майно, але тільки за наявності письмової згоди відчужувача. Надання довічного утримання може бути оскаржено іншими особами, які володіють законним правом на одержання утримання від годувальника (набувача), але не змогли його отримати з-за того, що годувальник (набувач) надає довічне утримання по договору. Сторони можуть відмовитися від договору довічного утримання, якщо внаслідок порушення договірних зобов'язань взаємовідносини сторін стали нестерпними чи з інших вагомих причин надзвичайно утруднене чи неможливе продовження договору. При цьому, передане за договором майно передбачено повернути відчужувачу, а витрати, годувальника (набувача), не потрібно відшкодовувати, якщо договором не передбачено щось інше.

У ЦК Угорщини [259] договору утримання (*tartsiszerződés*) присвячений відділ 1 глави 49 (параграф 586 – 590). Згідно із параграфом 586 за договором утримання одна зі сторін зобов'язана надавати іншій стороні відповідне утримання в своєму домашньому господарстві. Обов'язок по утриманню

поширюється також на опіку, лікування, догляд і похорони. Особа зобов'язана надавати утримання може відчужити передане їй майно, проте, в цьому випадку новий власник зобов'язаний терпіти задоволення правомочною особою претензії по утриманню з нерухомого майна. Згідно з параграфом 589, якщо внаслідок поведінки однієї з сторін утримання в домашньому господарстві боржника стало неможливим, будь яка зі сторін вправі вимагати перед судом заміни договору утримання на договір довічно-періодичних платежів, а якщо мета договору навіть таким чином не може бути досягнута – припинення договору [259].

В ЦК Польщі [260] інститут довічного утримання (*dożywocie*) регулюється главою II розділу 34 (статті 908 – 916). Згідно із ЦК Польщі [260] інститут довічного утримання передбачає, що якщо взамін передачі нерухомості у власність набувач зобов'язався забезпечити відчужувачу довічне утримання, то він зобов'язаний при відсутності інших умов у договорі, прийняти відчужувача як свого домашнього, надавати йому харчування, одяг, жиле приміщення, освітлення, опалення, забезпечити йому належну допомогу і догляд у випадку хвороби, а також – влаштувати йому за власний рахунок похорон у відповідності з місцевими звичаями.

Набувачем майна, за польським цивільним кодексом, може бути і юридична особа. Передача нерухомості у власність за договором довічного утримання настає одночасно з її обтяженням правом на довічне утримання. У випадку відчуження такого майна, набувач несе особисту відповідальність за виконання договору.

Законодавство Польщі залишає можливість обом сторонам, між якими склались такі відносини, що від сторін неможливо вимагати, щоб вони залишалися одна з одною в безпосередній близькості, через суд, на вимогу однієї зі сторін, замінити всі чи деякі обв'язки, що входять до складу довічного утримання, довічною рентою встановленої вартості. І лише у виняткових випадках суд має право, за позовом зі сторін розірвати договір довічного утримання [260].

Договір довічного утримання за ЦК Латвії передбачає, що одна зі сторін передає іншій у грошах чи натурі яку-небудь майнову цінність, за що друга сторона надає їй утримання до тих пір, поки особа, яка приймає утримання є живою, якщо тільки про тривалість виконання цього обов'язку не має іншої домовленості. Цей правочин може укладатися і на користь третьої особи [258].

У відповідності до ст. 2098 ЦК Латвії, під утриманням, якщо немає іншої домовленості, слід розуміти забезпечення харчуванням, житлом, одягом і доглядом, а якщо особа, що утримується, є неповнолітньою, то також – виховання і навчання в школі для отримання обов'язкової освіти. Стосовно розміру утримання, то якщо сторони не вказали його в договорі, він визначається судом, з урахуванням умов життя особи, що приймає утримання, і того, яка цінність була одержана особою, що надає утримання [258].

У випадку, коли стороні, яка надає утримання, передається нерухоме майно, то в земельні книги вноситься на користь отримувача утримання заставне право на вартість утримання. Вартість утримання в кожному окремому випадку обчислюється шляхом капіталізації вартості утримання одного року у законні відсотки. Зміст утримання має бути виданий, якщо немає іншої домовленості, за чверть року вперед, але якщо утримання має надаватися також в натурі, то за півроку вперед. Отримане за договором не підлягає поверненню. Місцем виконання зобов'язання вважається обумовлене у договорі житло. Право на утримання не підлягає уступці. У випадку розірвання договору утримання з вини особи, що надає утримання, передбачено, що особа, яка приймає утримання (або ж її правонаступник) можуть вимагати повернення переданої майнової цінності, при цьому вони не зобов'язані повертати вартість вже спожитого утримання. За інших обставин розірвання цього правочину, особі, що приймала утримання, повертається передана майнова цінність, а особі, що надає утримання, повертається все те, що вона витратила на утримання [258].

Узагальнюючи результати аналізу існуючих у різних країнах підходів до законодавчого регулювання відносин довічного утримання (догляду), можемо дійти наступних висновків.

По-перше, у питанні класифікації підходів до законодавчого регулювання відносин довічного утримання у цивільному законодавстві іноземних країн доцільно виходити із критерію мети та правової природи зазначеного договору. Тоді слід виокремлювати дві відносно самостійні групи:

- країни, у цивільному законодавстві яких основною метою договірних відносин довічного утримання (довічної ренти) є передача майна у власність, а довічне одержання відчужувачем певного утримання від набувача є необхідним, але супроводжувальним елементом цього договору (представниками даної групи є Молдова, Узбекистан, Швейцарія);

- країни, у цивільному законодавстві яких основною метою договірних відносин довічного утримання (довічної ренти) є довічне одержання відчужувачем певного утримання від набувача, а передача майна у власність є необхідним, але супроводжувальним елементом цього договору (Вірменія, Грузія, Латвія, Польща, Російська Федерація, Таджикистан, Угорщина Франція).

У межах другої групи слід виокремлювати дві підгрупи: країни, у законодавстві яких договір довічного утримання не виокремлено у самостійний правовий інститут, однак існують близькі за змістом правовідносини довічної ренти (Вірменія, Франція) та країни, у законодавстві яких договір довічного утримання виступає самостійним правовим інститутом (Грузія, Латвія, Польща, Російська Федерація, Таджикистан, Угорщина).

За обраним нами класифікаційним критерієм України входить до групи країн, у цивільному законодавстві яких договір довічного утримання віднесено до групи договорів, пов'язаних із передачею майна у власність як самостійного способу відчуження майна. При цьому, метою даного договору є надання довічного утримання (догляду).

По-друге, можемо виокремити два основні підходи у законодавчому регулюванні відносин довічного утримання у цивільному законодавстві іноземних країн до питання повернення витрат, понесених набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача за договором довічного утримання, у випадку припинення такого договору до моменту його повного виконання [217, с. 37]. За цивільним

законодавством таких країн як Грузія, Молдова, Російська Федерація, Таджикистан, Франція витрати, понесені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача за договором довічного утримання, у випадку припинення такого договору до моменту його повного виконання, не підлягають поверненню [217, с. 37]. Такий правовий підхід дозволяє стимулювати набувача добросовісно виконувати свої обов'язки за договором.

Натомість у цивільному законодавстві Вірменії, Латвії, Узбекистану, Швейцарії передбачено певні компенсаційні механізми стосовно понесених набувачем витрат у випадку припинення такого договору до моменту його повного виконання. Наявність у вітчизняному цивільному законодавстві норми, згідно із якою, «у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором» (ч. 2 ст. 756 ЦК України [234]), дозволяє включити Україну до групи країн, у цивільному законодавстві яких передбачені додаткові механізми захисту інтересів добросовісних набувачів за договором довічного утримання.

По-третє, можемо виокремити три основні підходи у законодавчому регулюванні відносин довічного утримання у цивільному законодавстві іноземних країн до питання забезпечення виконання договору довічного утримання. У окремих країнах цивільне законодавство забороняє набувачу відчужувати передане йому за договором майно (Молдова, Узбекистан); згідно із законодавством іншої групи країн, за згоди відчужувача набувач може відчужувати майно (Грузія, Польща, Російська Федерація, Таджикистан, Угорщина); в цивільних кодексах окремих держав (Латвія) взагалі не встановлено жодних механізмів забезпечення виконання даного зобов'язання, сторони можуть вирішити це питання самостійно.

Висновки до розділу 1

1. У різних країнах світу законодавець диференційовано підходить до регулювання відносин із довічного утримання. Закордонний досвід теоретично корисний і для українського законодавства, хоча, безумовно, в Україні інститут довічного утримання (догляду) пройшов свій шлях становлення і розвитку, беручи початки ще з часів звичаєвого права традиційної української громади. Після розпаду середньовічної козацької держави українське суспільство вступило в епоху модернізації під впливом двох імперій і правова регламентація довічного утримання набрала договірних писаних форм, увійшовши до предметного поля дискусії цивілістів із приводу класифікації цього інституту та розміщення в конкретній галузі права. Але остаточно поняття довічного утримання в сучасному вигляді в Україні сформувалося лише на початку ХХІ ст. (після прийняття 16 січня 2003 року ЦК України), зі спеціальним правовим регулюванням та розумінням законодавця місця цього договору в системі цивільно-правових договорів, його значення для сторін, що укладають цей правочин.

2. Спосіб пізнання історії становлення інституту довічного утримання (догляду) в Україні, потребує удосконалення у частині своєї періодизації. Історію становлення інституту довічного утримання (догляду) варто розглядати в межах 3 періодів: 1) 1922-1963 р. – зародження інституту довічного утримання (догляду), недоліком якого була фрагментарна правова регламентація договору довічного утримання (догляду) нормами цивільного законодавства СРСР; 2) 1963-2003 рр. – інститут довічного утримання (догляду) здобув не лише детальну правову регламентацію у цивільному законодавстві УРСР, а й набув практичної реалізації; 3) 2003 р. – до теперішнього часу – за якого норми, що регламентують договір довічного утримання (догляду), приведені у відповідність до сучасних соціально-економічних умов;

3. Дослідження договору довічного утримання (догляду) перших років, після вступу в дію ЦК України, були значною мірою зосереджені на розгляді його законодавчих і теоретичних основ. І лише з появою значного масиву джерел

судової практики з питань укладення, припинення та розірвання договорів довічного утримання (догляду), з'являться більш розлогі наукові розвідки українських цивілістів. А розширення практики його укладання та розірвання призвело до значної активізації актуальних – науково-практичних – досліджень, які мають користь і для громадян, і для юридичної науки. Деякі з них спеціально присвячені виключно практичній стороні існування досліджуваного правочину.

4. У питанні класифікації підходів до законодавчого регулювання відносин довічного утримання у цивільному законодавстві іноземних країн доцільно виходити із критерію мети та правової природи зазначеного договору. За обраним нами класифікаційним критерієм Україна входить до групи країн (основними представниками даної групи є Грузія, Латвія, Польща, Російська Федерація, Таджикистан, Угорщина), у цивільному законодавстві яких договір довічного утримання віднесено до групи договорів, пов'язаних із передачею майна у власність як самостійного способу відчуження майна. При цьому, метою даного договору є надання довічного утримання (догляду).

5. Наявність у вітчизняному цивільному законодавстві норми, згідно із якою, «у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором» (ч. 2 ст. 756 ЦК України [234]), дозволяє включити Україну до групи країн (основні представники – Вірменія, Латвія, Узбекистан, Швейцарія), у цивільному законодавстві яких передбачені додаткові механізми захисту інтересів добросовісних набувачів за договором довічного утримання.

РОЗДІЛ 2

ЮРИДИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ) В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

2.1. Поняття, сутність та форма договору довічного утримання (догляду)

ЦК України (ст. 626) визначає договір як домовленість двох або більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків [234]. У свою чергу, дефініція «цивільно-правовий договір», що є однією з центральних категорій дослідження цивільного права, традиційно розглядається як багатозначне поняття: як підстава виникнення правовідношення (договір-правочин); як саме правовідношення, що виникло з цієї підстави (договір-правовідношення); як форма, в якій відповідне правовідношення втілюється (договір-документ) [86, с. 70].

Законодавче поняття договору довічного утримання містить норма ст. 744 ЦК України. Так, за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [234].

Положення щодо наукового визначення договору довічного утримання (догляду) можна знайти у роботах О. М. Великороди, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, М. С. Долинської, О. С. Іоффе, Н. С. Кузнєцової, А. О. Куртакової, В. О. Кучера, М. В. Лаптоша, Р. А. Майданика, Є. О. Мічуріна, Г. Б. Яновицької та інших науковців.

О. С. Іоффе визначав договір довічного утримання у якості договору, за яким одна сторона (відчужувач), передає житловий будинок або частину будинку у власність другій стороні (набувачеві), що приймає на себе обов'язок утримувати відчужувача до його смерті [93, с. 292].

У дослідженні О. М. Великороди наведене визначення договору довічного утримання у якості правочину, за яким відчужувач передає набувачеві у власність нерухоме або будь-яке рухоме майно, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [29, с. 6].

При цьому, видається недосконалою жодна з наведених вище дефініцій, оскільки О. С. Іоффе звужує об'єкт договору довічного утримання виключно до житлового будинку або його частини, а О. М. Великорода навпаки занадто широко трактує об'єкт досліджуваного договору, включаючи до нього будь-яке рухоме майно.

М. С. Долинська визначає договір довічного утримання як довготривалий правочин про перехід у власність майна (нерухомого чи цінного рухомого) під взаємне зобов'язання набувача щодо надання відчужувачу довічного утримання та (або) догляду, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, якщо його предметом є нерухоме майно [78, с. 324]. Проте і такий підхід до визначення поняття договору довічного утримання має свої недоліки у частині форми його укладення, оскільки статтею 745 ЦК України чітко передбачено, що договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [234], незалежно від об'єкту вказаного правочину.

Частина науковців при формуванні поняття договору довічного утримання (догляду) користуються положеннями ст. 744 ЦК України [234] (зокрема – М. В. Бернацький [15], О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик [29, с. 365], Г. Б. Яновицька, В. О. Кучер [93, с. 277], М. В. Лаптош, А. О. Куртакова [118, с. 58], Є. О. Мічурін [133, с. 229] та інші).

Вважаємо за необхідне у межах даного дослідження проаналізувати питання включення до поняття «договір довічного утримання (догляду)» правової конструкції, що описує дії двох учасників договору: відчужувача та набувача. З даного питання слід зауважити, що, згідно із ч. 4 ст. 746 ЦК України [234], договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем також на користь третьої особи.

Вітчизняною цивілістичною традицією договір на користь третьої особи визначено як договір, в якому боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, яка встановлена або не встановлена у договорі, а третя особа має право вимагати виконання такого обов'язку [108, с. 5].

Слід зауважити, що категорія цивільно-правового договору на користь третьої особи є доволі специфічною для цивільного права, оскільки договори за загальним правилом, укладаються в інтересах їхніх сторін [111, с. 190].

Як зазначає О. О. Кульчій, сучасна європейська цивілістична наука визначає, що відповідно до механізму договорів на користь третьої особи третя особа стає власником права вимоги (кредитором) у результаті договору, укладеного між двома договірними сторонами. Це є виключенням із принципу відносної дії, поширеного у європейському зобов'язальному праві, оскільки третя особа, чия воля ні в який спосіб не бере участі у вчиненні правочину, стає кредитором виключно в результаті узгодження воель, яке мало місце без його участі. Така особа отримує право лише в результаті договору, укладеного іншими суб'єктами, прийняття третьою стороною не є умовою ні для чинності, ні для дієвості права, створеного для їх задоволення. У разі прийняття такого права на кредитора можна покласти й певні обов'язки (прийняття яких буде обумовлено прийняттям права) [111, с. 190].

О. Я. Кузьмич звертає увагу на те, що в основі змісту категорії «на користь третьої особи» лежить усвідомлена потреба однієї із сторін договору (сторони, яка уклала договір) у задоволенні благ третьої особи, що й обумовлює виконання такого договору саме особі, яка не є його стороною. Проте чинники, що формують виникнення такої потреби, знаходяться поза межами договірного правовідношення. Отже, те, що виконання боржником обов'язку здійснюється на користь третьої особи, не дозволяє стверджувати, що укладення таких договорів здійснюється винятково в інтересах третіх осіб. Тому як особа, яка уклала договір, так і третя особа є носіями інтересів, кожен із яких є самостійним та незалежним [108, с. 8].

Загальна правова позиція законотворця щодо участі третьої особи у договорі викладена у ст. 636 ЦК України [234]. Згідно із даною статтею, третя особа не є окремою стороною в договорі. Натомість встановлено, що третя особа лише має право вимагати від боржника виконання обов'язку на свою користь або ж відмовитися прийняти виконання. Як вірно зазначає І. Б. Новицький, договір на користь третьої особи має ту особливість, що він породжує правовий ефект для такої особи, яка ні особисто, ні через представника не брала участі в укладенні договору. Правові наслідки для третьої особи можуть виражатися тільки в установленні прав, але не обов'язків [140, с. 46].

Водночас передбачена ч. 4 ст. 746 ЦК України можливість укладення договору довічного утримання безпосередньо на користь третьої особи, не знайшла свого деталізованого відображення ні в існуючій законодавчій конструкції, ні у наукових визначеннях поняття «договір довічного утримання». У зв'язку із цим, у рамках дисертаційного дослідження особливу увагу слід приділити з'ясуванню особливостей договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи.

У такому випадку відчужувач передає у власність набувачеві цінне майно, взамін чого останній отримує це майно і зобов'язується забезпечувати третю особу утриманням та (або) доглядом. При цьому, фахівці у галузі права не вважають третю особу окремою стороною у договорі утримання та вказують на відсутність необхідності вимагати згоду третьої особи на укладення договору [73, с. 6].

З даного питання Є. О. Мічурін зазначає, що за характером дії довічне утримання (догляд) є договором на користь його контрагентів. У випадку ж укладення даного договору на користь третьої особи, незважаючи на те, що правочин укладається між двома сторонами, третя особа набуває право вимоги майнового надання, стає вигодонабувачем [133, с. 231].

Так, у разі укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, поряд із відчужувачем, в договірні відносини вводиться новий учасник – отримувач платежів (послуг з догляду). Як зазначають Є. О. Харитонов

та О. В. Старцев, ця особа не вважається відчужувачем, оскільки, власне нічого не відчужує на користь набувача, проте згідно статті 511 ЦК України виступає кредитором стосовно останнього, тобто особою, яка вимагатиме від набувача виконання його обов'язків за договором довічного утримання (догляду) [228, с. 528].

Якщо третя особа отримує довічно певні блага матеріального характеру (необхідне утримання, харчування, медичну, або фармацевтичну допомогу) завдяки відчужувачеві майна безоплатно, не надаючи останньому будь-якого зустрічного задоволення, такі відносини між відчужувачем і третьою особою, на переконання Є. О. Мічуріна, нагадують дарування. Адже третя особа отримує вигоду від договору довічного утримання безоплатно. Водночас не виключена можливість, коли відносини між відчужувачем і третьою особою будуть побудовані на платній основі. Але в такому випадку оплатність буде знаходитися за межами договору довічного утримання [133, с. 231-232]. У свою чергу О. Я. Кузьмич вказує, що правове становище особи, яка уклала договір довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, деякою мірою нагадуватиме правове становище особи при вчиненні дій в інтересах іншої особи без доручення [110, с. 45].

Враховуючи викладене, можемо дійти висновку про те, що третя особа забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно і виступає виключно в ролі особи, яка забезпечується утриманням, та не є окремою стороною в договорі. Відповідно – її згода на укладення договору не є необхідною [216, с. 77].

У контексті довічного утримання (догляду) на особливу увагу заслуговує порядок укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, оскільки, як цілком слушно зазначають М. В. Лаптош та А. О. Куртакова, при укладанні договору довічного утримання (догляду) сторонам варто дуже уважно відноситися до формування його умов, оскільки ЦК України не тільки не регулює детально, але у визначених випадках навіть не дає орієнтирів для врегулювання взаємин сторін [118, с. 60].

При укладенні договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи мають бути враховані загальні положення стосовно договорів на користь третьої особи, визначені ст. 636 ЦК України [234]:

1. Виконання договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи може вимагати як особа, яка уклала договір, так і третя особа, на користь якої передбачено виконання, якщо інше не встановлено договором.

2. З моменту вираження третьою особою наміру скористатися своїм правом сторони не можуть розірвати або змінити договір довічного утримання (догляду) без згоди третьої особи, якщо інше не встановлено договором.

3. Якщо третя особа відмовилася від права, наданого їй на підставі договору довічного утримання (догляду), сторона, яка уклала договір на користь третьої особи (відчужувач), може сама скористатися цим правом.

Водночас слід звернути увагу на те, що за загальним правилом, передбаченим нормою ч. 1 ст. 636 ЦК України, договором на користь третьої особи є договір, в якому боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, яка встановлена або не встановлена у договорі. Проте доцільно погодитися із позицією Є. О. Харитонova та О. В. Старцева, які звертають увагу на той факт, що у випадку укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, остання повинна бути чітко вказана в договорі [228, с. 528].

Законодавство також не забороняє передбачити в договорі обов'язки набувача стосовно відчужувача і третьої особи (або осіб). У цьому разі на боці кредитора виникає так звана «множинність», що вимагає підвищеної уваги до деталізації обов'язків набувача (боржника) стосовно кожної з таких осіб [228, с. 528].

Окремої уваги заслуговує також питання забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), укладеного на користь третьої особи. Згідно із вимогами ст. 754 ЦК України [234], набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність

іншій особі на підставі іншого правочину. На майно, передане набувачу за договором довічного утримання (догляду), не може бути звернене стягнення протягом життя відчужувача. Втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем.

Тобто включені до чинної редакції ст. 754 ЦК України [234] засоби забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) не можуть бути застосовані до випадків укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, оскільки містять прив'язку виключно щодо відчужувача. З метою усунення даної прогалини у законодавстві доцільно поширити правові засоби забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) також і на випадки укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи. При цьому необхідно врахувати, що у випадку відмови третьої особи від прав, передбачених договором довічного утримання (догляду), ними може скористатися відчужувач, або ж договором можуть бути встановлені обов'язки набувача одночасно на користь і третьої особи, і відчужувача. З цією метою до положень ст. 754 ЦК України [234] доцільно внести зміни та замінити слова «відчужувача» на «відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладений договір».

Такий підхід дозволяє дійти обґрунтованого висновку, що з метою забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), за яким на набувача покладається обов'язок утримання як відчужувача, так і третьої особи, доцільно терміном чинності обмежень прав набувача, передбаченого ст. 754 ЦК України, вважати день настання складного юридичного факту, що охоплює як факт смерті відчужувача, так і факт смерті третьої особи, на користь якої укладено договір довічного утримання (догляду). При цьому днем настання відповідного юридичного факту слід вважати день смерті того з суб'єктів правовідносин із довічного утримання (догляду), який помер пізніше.

Така ж проблема виникає і при застосуванні положень ч. 2 ст. 755 ЦК України [234], де визначено, що договір довічного утримання (догляду)

припиняється зі смертю відчужувача. Вказаний підхід законодавця не може застосовуватися до договору довічного утримання (догляду), укладеного на користь третьої особи, оскільки суперечить правовій природі такого договору, адже довічним утриманням (доглядом) забезпечується конкретно визначена третя особа, зі смертю якої має пов'язуватися момент припинення досліджуваного договору. Таким чином, у випадку укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи факт смерті відчужувача не має правоприпиняючого значення, оскільки набувач продовжує виконувати свої обов'язки за відповідним договором. З огляду на це необхідно внести зміни також до ч. 2 ст. 755 ЦК України, виклавши його у редакції: “Договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладений договір”.

Узагальнюючи викладене, згідно із положеннями ч. 4 ст. 746 ЦК України [234] за бажанням відчужувача утримання (догляд) за договором довічного утримання може надаватися третім особам. У такому разі, набувач зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, вказаної в договорі. Відповідно у випадку, коли відчужувач укладає договір на користь третьої особи, така особа за договором забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно. При цьому, третя особа виступає виключно в ролі особи, яка забезпечується утриманням, та не є окремою стороною в договорі.

Крім того, слід відзначити, що незважаючи на факультативність участі третіх осіб у договірних відносинах довічного утримання, їх правовий статус є досить вагомим. Безпосередньо не укладаючи договір довічного утримання (догляду), третя особа істотно впливає на зміст відповідних правовідносин. Під час укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи існує необхідність деталізації обов'язків набувача (боржника) як стосовно відчужувача, так і відносно третьої особи (або осіб). Також існує необхідність удосконалення норм, що регламентують визначення поняття довічного утримання (догляду). Зокрема, пропонується включити до визначення поняття «договір

довічного утримання (догляду)», закріпленого у цивільному законодавстві, положення, що стосуються довічного утримання третьої особи [215, с. 25-26].

З урахуванням отриманих результатів, нами сформульоване наступне визначення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи. Договір довічного утримання (догляду) на користь третьої особи – це цивільно-правовий договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати третю особу, на користь якої укладено договір, утриманням та (або) доглядом довічно.

Наступною важливою науковою проблемою при дослідженні поняття договору довічного утримання (догляду) є питання використання у відповідному визначенні термінів «утримання» та «догляд». Незважаючи на те, що безпосередньо до заголовку глави 57 ЦК України [234] включені як одна, так і інша термінологічна одиниця (Глава 57 ЦК України «Довічне утримання (догляд)»), безпосередньо у тексті зазначеної глави зміст відповідних понять не розкрито. З даного питання М. К. Галянтич зазначає: «За ЦК договором довічного утримання є договір, за яким відчужувачу надається утримання та/або догляд, хоча ці поняття не розмежовуються» [161, с. 190].

Більше того, у ст. 749 ЦК України [234] відбувається доповнення вказаного понятійного ряду термінами «матеріальне забезпечення», «опікування». Так, згідно із ч. 1 ст. 749 ЦК України [234], у договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача. Відповідно до ч. 2 ст. 749 ЦК України [234], якщо обов'язки набувача не були конкретно визначені або у разі виникнення потреби забезпечити відчужувача іншими видами матеріального забезпечення та догляду спір має вирішуватися відповідно до засад справедливості та розумності.

Водночас О. С. Іоффе вказував на недоцільність деталізації змісту довічного утримання у визначенні поняття «договір довічного утримання», обґрунтовуючи власну позицію тим, що конкретизовані моменти того, що саме входить до

категорії «довічне утримання», мають значення під час аналізу прав та обов'язків учасників договору. У самому ж визначенні О. С. Іоффе вважає достатнім вказати на обов'язок довічного утримання відчужувача, що приймає на себе отримувач майна за договором [93, с. 292]. Однак ми вважаємо, що все ж існує необхідність розв'язання наукової проблеми, щодо використання у визначенні поняття договору довічного утримання (догляду) таких термінів як «утримання» та «догляд» та їх розмежування.

Термін «утримання» наразі залишається недостатньо розкритим у існуючих наукових працях з цивільного права.

Зокрема, Є. О. Харитонов та О. В. Старцев пропонують під «утриманням» розуміти «повне забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами особи для задоволення їх життєво необхідних потреб та створення умов для нормальної життєдіяльності» [228, с. 531].

У нормативно-правових документах також відсутнє визначення даного поняття, натомість у тих чи інших законах можна знайти певні споріднені поняття, які можуть бути використані у дослідженні терміну «утримання».

Згідно зі статтею 36 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» [167; 204] до членів сім'ї, які вважаються такими, що були на утриманні померлого годувальника, відносяться особи, зазначені в частині другій статті 36 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» [167; 204], якщо вони:

- 1) були на повному утриманні померлого годувальника;
- 2) одержували від померлого годувальника допомогу, що була для них постійним і основним джерелом засобів до існування.

Члени сім'ї померлого годувальника, для яких його допомога була постійним і основним джерелом засобів до існування, але які й самі одержували пенсію, мають право, за бажанням, перейти на пенсію у зв'язку з втратою годувальника.

Маємо зазначити, що визначення поняття «утримання» через термін «повне утримання», на нашу думку, є не зовсім вдалою конструкцією. Разом з тим,

спільним для закріплених у законодавстві визначень поняття «утриманець» є одержання матеріальної допомоги, яка є основним джерелом засобів до існування.

Також, при науковому аналізі поняття «утримання» слід звернутися до наявного у чинному законодавстві визначення поняття «державне утримання». Зокрема, згідно із Законом України «Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування» [166], державне утримання дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, та осіб із їх числа – це «повне забезпечення відповідно до державних соціальних стандартів матеріальними та грошовими ресурсами дітей-сиріт, дітей, позбавлених батьківського піклування, та осіб із їх числа для задоволення їх життєво необхідних потреб та створення умов для нормальної життєдіяльності».

Звернення до матеріалів судової практики свідчить, що під час розгляду цивільних справ відносно договірних відносин довічного утримання суди індивідуально підходять до проблеми визначення та змістовного наповнення поняття «утримання». Наприклад, у рішенні Московського районного суду міста Харкова у справі № 643/17895/14-ц [190] під «утриманням» пропонується розуміти «повне забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами особи для задоволення її життєво необхідних потреб та створення умов для нормальної життєдіяльності. Головною ознакою утримання є забезпечення утриманця (відчужувача) грошовими коштами та (або) іншими матеріальними цінностями».

Важливим за цих умов є питання, яким має бути обсяг матеріального забезпечення.

Зокрема, визначення матеріального забезпечення як основного джерела засобів до існування встановлює певні обмеження для сторін договірних відносин довічного утримання, оскільки залишається не вирішеним питання, чи може утриманець отримувати доходи і з інших джерел та як мають співвідноситися такі доходи та матеріальне забезпечення, що його надає утримувач.

Натомість, визначення обсягу такого забезпечення у розмірі, що дозволяє задовольнити життєво необхідні потреби та створити умови для нормальної

життєдіяльності передбачає суб'єктивні критерії оцінки такого обсягу, які (у разі відсутності деталізації у договорі) досить складно буде довести у разі виникнення спірних ситуацій.

Ми вважаємо, що визначення обсягів матеріального забезпечення має проводитися виходячи із наступних критеріїв:

а) існуючого в Україні державного соціального стандарту, визначеного як «прожитковий мінімум» (під яким для цілей нашого дослідження ми розуміємо вартісну величину достатнього для забезпечення нормального функціонування організму людини, збереження його здоров'я набору продуктів харчування, а також мінімального набору непродовольчих товарів та мінімального набору послуг, необхідних для задоволення основних соціальних і культурних потреб особистості [175]);

б) припущення про те, що матеріальне забезпечення може бути єдиним джерелом засобів до існування утриманця за договором довічного утримання (догляду);

в) визначеного ЦК України [234] принципу свободи договору, який для випадку довічного утримання передбачає, зокрема, можливість встановлення розміру матеріального забезпечення на розсуд сторін.

Отже, ми вважаємо, що матеріальне забезпечення за договором довічного утримання (догляду) має забезпечувати відчужувачу можливість задоволення його життєво необхідних потреб та створювати умови для нормальної життєдіяльності і має визначатися виходячи прожиткового мінімуму, передбаченого для конкретної соціальної і демографічної групи населення в Україні, крім випадків, коли розмір такого забезпечення прямо визначений у договорі.

Підсумовуючи отримані результати, ми вважаємо, що поняття «утримання» у розрізі правовідносин довічного утримання має базуватися на наступних засадах.

1. Утримання має передбачати надання/отримання матеріальної допомоги у формі грошових коштів та (або) інших матеріальних цінностей.

2. Розмір матеріального забезпечення має бути не меншим за прожитковий мінімум, передбачений для конкретної соціальної і демографічної групи населення в Україні, крім випадків, коли розмір допомоги прямо визначений у договорі.

Поняття «догляд» національним законодавством не визначено і означає, в широкому розумінні, нагляд за відчужувачем, станом його здоров'я, умовами побуту тощо. Догляд не обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується своєрідною трудовою участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором [216, с. 78]. У свою чергу зі змісту ст. 749 ЦК України вбачається, що законодавець ототожнює поняття “догляд” із поняттям “опікування”.

Згідно із Переліком соціальних послуг, що надаються особам, які перебувають у складних життєвих обставинах і не можуть самотійно їх подолати, затвердженого наказом Міністерства соціальної політики України від 03.09.2012 № 537 [169], розрізняються такі види догляду:

– догляд вдома – допомога у самообслуговуванні (дотримання особистої гігієни, рухового режиму, годування), у пересуванні в побутових умовах, у веденні домашнього господарства (закупівля продуктів харчування, ліків та інших товарів, приготування їжі, прання, прибирання житла, оплата комунальних платежів, дрібний ремонт одягу, взуття тощо), в організації взаємодії з іншими фахівцями та службами (виклик лікаря, комунальних служб, транспортних служб тощо); навчання навичкам самообслуговування; допомога у забезпеченні технічними засобами реабілітації, навчання навичкам користування ними; психологічна підтримка; надання інформації з питань соціального захисту населення; допомога в отриманні безоплатної правової допомоги; допомога в оформленні документів;

– догляд стаціонарний – створення умов для проживання (надання ліжко-місця з комунально-побутовими послугами в стаціонарних умовах); забезпечення харчуванням, твердим, м'яким інвентарем; допомога у самообслуговуванні (дотримання особистої гігієни, рухового режиму, прийом ліків, годування);

спостереження за станом здоров'я, організація надання реабілітаційних та медичних послуг; допомога у забезпеченні технічними засобами реабілітації, навчання навичкам користування ними; навчання навичкам самообслуговування; організація розпорядку дня, у тому числі денної зайнятості, дозвілля;

– денний догляд – забезпечення умов для денного перебування; забезпечення харчуванням; допомога у самообслуговуванні (дотримання особистої гігієни, рухового режиму, прийом ліків, годування); спостереження за станом здоров'я, надання реабілітаційних послуг; формування та підтримка навичок самообслуговування; психологічна підтримка; організація денної зайнятості, дозвілля.

Окремі положення, які доцільно використати при науковому аналізі поняття «догляд», містяться також у судовій практиці.

Згідно з рішенням Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області у справі № 344/3581/16-ц [187], поняття «догляд» національним законодавством не визначено і означає, в широкому розумінні, нагляд за відчужувачем, станом його здоров'я, умовами побуту тощо. Догляд не обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується своєрідною трудовою участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором.

При цьому, як зазначено у вищевказаному судовому рішенні, межі поняття «догляд» охоплюють також морально-емоційні відносини між набувачем та відчужувачем [187].

Відповідно до рішення Московського районного суду міста Харкова у справі № 643/17895/14-ц [190], поняття «догляд» означає нагляд за відчужувачем, станом його здоров'я, умовами побуту, тощо. Догляд не обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується своєрідною трудовою участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором.

Підсумовуючи викладене, у загальному випадку, утримання включає у себе забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами. Натомість, догляд не

обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується своєрідною трудовою участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором, а також має охоплювати психологічну підтримку і морально-емоційні відносини між відчужувачем та набувачем. Відповідно, за договором довічного утримання (догляду) набувач може забезпечувати відчужувача як утриманням так і доглядом, а отже – до визначення поняття «договір довічного утримання (догляду)» мають входити як утримання так і догляд. У зв'язку із цим, також доцільно було б назву досліджуваного договору змінити на “договір довічного утримання та/або догляду”.

З урахуванням отриманих результатів, нами пропонується наступне визначення поняття «договір довічного утримання (догляду)»: договір довічного утримання (догляду) – це договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача та (або) третю особу, на користь якої укладено договір, утриманням та (або) доглядом довічно [216, с. 77-78].

Наступним етапом аналізу обраної проблематики є вирішення питання правової природи договору довічного утримання (догляду).

Досліджуючи проблематику довічного утримання (догляду) М. К. Галянич вказував на зовнішню подібність договору довічного утримання до договору купівлі-продажу та разом із тим зауважував на іншу правову природу даного договору. Адже суть даного договору полягає не у відчуженні житла, а в наданні утримання [161, с. 190].

З даного питання М. В. Скаржинський та Р. А. Майданик зауважують, що саме наявність самотійних цілей договору довічного утримання викликала активну дискусію в літературі щодо співвідношення цілей і правової природи зазначеного договору. Адже правова природа будь-якого договору визначається його основною метою, а не супровідними елементами. У зв'язку із викладеним,

М. В. Скаржинський та Р. А. Майданик вважають, що в договорі довічного утримання основним є довічне одержання відчужувачем певного утримання від набувача, а передача майна у власність є необхідним, але супроводжувальним елементом цього договору [5, с. 337].

Відтак, договір довічного утримання не можна розглядати як договір купівлі-продажу в силу притаманних йому ознак, що істотно відрізняють цей правочин від купівлі-продажу [5, с. 337]. Заслуговує на увагу, зокрема, позиція М. В. Скаржинського та Р. А. Майданика, згідно із якою, специфіка і правова природа довічного утримання зумовлені наявністю в цьому договорі особливої, фидуціарної довіри. На переконання авторів, за правовою природою довічне утримання є різновидом фидуціарного правовідношення, оскільки набувачеві передається титул власника, обтяжений заставою і заборобою відчуження та обов'язком надання набувачем майнового утримання протягом життя відчужувача на користь визначеного вигодонабувача на визначених договором умовах, невиконання якого тягне зворотнє повернення титулу власника [5, с. 339].

До питання класифікуючих ознак, які дозволяють розмежувати договір довічного утримання (догляду) та договір дарування маємо зауважити, що сучасні дослідники зазвичай вважають, що договір дарування та договір довічного утримання в цивільному праві України мають багато подібних рис (як-то форма договорів, укладання на користь третьої особи, можливість передачі нерухомого майна, що перебуває у спільній власності) [198, с. 113]. Але є відмінності, які істотно різнять їх. Зокрема, коли мова йде про суб'єктів, які мають право укласти той чи інший договір, то для довічного утримання відчужувачем може бути лише фізична особа, а набувачем – і фізична (повнолітня і дієздатна), і юридична особа. У договорі ж дарування сторонами можуть бути фізична особа, її представник (у випадку, якщо сторона – дарувальник), юридична особа, Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада. Різняться для договору дарування та договору довічного утримання (догляду) і підстави та порядок розірвання [198, с. 113].

Проте основною відмінністю договорів дарування та довічного утримання є оплатність останнього, оскільки набувач повинен здійснювати майнове утримання (матеріальне забезпечення та послуги щодо догляду) замість отриманого житла чи іншого майна, переданого під надання утримання [5, с. 338], у той час як ч. 2 ст. 717 ЦК України містить імперативну вказівку на безоплатність договору дарування, передбачаючи, що договір, який встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування.

В контексті дослідження правової природи договору довічного утримання (догляду) необхідно також звернути увагу на його відмінність від спадкового договору, адже вказані договори подібні за правовою природою. Так, згідно ст. 1302 ЦК України за спадковим договором одна сторона (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача. При цьому об'єктом спадкового договору, на відміну від договору довічного утримання (догляду) може бути будь-яке майно відчужувача без жодних обмежень (як рухоме, так і нерухоме майно), що вилучається із спадкової маси. Відчужувачем за спадковим договором, так само як і за договором довічного утримання (догляду) може бути будь-яка фізична особа, набувачем – будь-яка фізична або юридична особа. Відповідно до ст. 1305 ЦК України набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття [234], у той час як договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача. Крім того, основною відмінністю між спадковим договором та договором довічного утримання (догляду) є момент набуття права власності набувачем: при укладенні спадкового договору набувач стає власником майна тільки після смерті відчужувача, а відповідно до договору довічного утримання набувач стає власником з моменту нотаріального посвідчення договору та державної реєстрації права власності на нерухоме майно або після передачі у власність набувачу рухомого майна, що має значну цінність. Особливу увагу слід звернути на те, що при укладенні договору

довічного утримання набувач набуває право власності на майно, а за спадковим договором набувач за життя відчужувача, має лише можливість придбання права на майно в майбутньому за умови виконання вимог, зазначених у договорі. Звідси впливає і момент, з якого виникають права та обов'язки сторін: і спадковий договір, і договір довічного утримання є консенсуальним і вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди за всіма істотними умовами при дотриманні форми правочину, що встановлена законодавством.

Слід зауважити на певну непослідовність деяких дослідників з питання юридичної характеристики договору довічного утримання (догляду). Так М. К. Галянтич зазначає, що договір довічного утримання є двостороннім та оплатним [161, с. 190]. Це однак не заважає авторові далі за текстом того ж дослідження дійти висновку відносно того, що договір довічного утримання (догляду) за своєю правовою природою є одностороннім, оскільки у відчужувача є лише право вимагати від набувача надання обумовленого договором матеріального забезпечення, а набувач несе лише обов'язок – надавати відчужувачеві матеріальне забезпечення [161, с. 191].

Так, М. В. Скаржинський та Р. А. Майданик вважають, що договір довічного утримання одностороннім, оскільки за цим договором лише одна особа – набувач наділена обов'язками, а відчужувач має лише права [5, с. 338]. Щодо права набувача вимагати розірвання договору довічного утримання, автори вважають дану позицію непереконливою, оскільки зазначеним правом наділені деякі односторонні договори (дарування, позика), які від цього не перетворюються на двосторонні договори [5, с. 338].

На думку О. Василяки, зобов'язання за договором довічного утримання, мають односторонній характер, «оскільки з моменту передачі об'єкта (квартири, будинку, автомобіля тощо) відчужувач виконує своє основне зобов'язання та наділяється правом вимагати від набувача забезпечення належного його утримання» [26, с. 32].

Дослідження С. Вавженчука [24] дає підстави стверджувати, що є цивілісти, які вважають даний договір двостороннім. Зокрема, науковець як аргумент,

назвав право набувача вимагати розірвання договору довічного утримання. С. Вавженчук відносить його до консенсуальних, двосторонніх, строкових та оплатних договорів і таких, що мають розглядатися в контексті різновиду договору ренти [24, с. 80].

Ми погоджуємося із думкою тих авторів, які відносять договір довічного утримання до односторонніх договорів, але водночас із ознаками двосторонності, що буде детальніше проілюстровано нами у підрозділі 2.3 цього дисертаційного дослідження.

М. В. Старжинський та Р. А. Майданик вказують, що визначення поняття договору довічного утримання обумовлене його правовою природою і визначає співвідношення із суміжними правовими конструкціями [5, с. 335].

Алеаторність договору довічного утримання викликана тим, що цей правочин не має завідомо визначального терміну його дії, оскільки він обумовлений тривалістю життя відчужувача (моментом його смерті) і загальний обсяг надання (тобто довічного утримання) залежить від імовірної за часом настання події – моменту смерті відчужувача майна [5, с. 339].

Саме з огляду на такі правові підстави та з урахуванням інших особливостей договору (зокрема момент набуття права власності набувача пов'язаний, за загальним правилом, з моментом нотаріального посвідчення договору; неможливість оцінки на момент укладення договору обсягу (оцінки) утримання, що буде надаватися взамін набуття права власності на майно, що передане набувачу у власність тощо) він характеризується як ризиковий договір [253, с. 131].

Спірним у правозастосовчій практиці залишається питання щодо віднесення договору до реальних чи консенсуальних.

З даного питання точиться жвава наукова дискусія, на підставі якої сформувалися три основні погляди, прихильники яких визначають договір довічного утримання реальним, консенсуальним, або ж залежно від об'єкта або реальним (при відчуженні рухомого майна), або консенсуальним (при відчуженні нерухомого майна) [5, с. 340].

Аналізуючи та порівнюючи положення ст. 638 ЦК України [234], де передбачено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору та норму ч. 1 ст. 640 ЦК України, яка визначає, що договір є укладеним із моменту отримання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції, О. С. Яворська доходить висновку про презумпцію консенсуальності цивільного договору. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним із моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії (ч. 2 ст. 640 ЦК України). Тобто про реальний характер договору має бути спеціально зазначено в актах цивільного законодавства. Норма ч. 3 ст. 640 ЦК України, що набула чинності з 1 січня 2012 року, імперативно встановлює: договір, який підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним із дня такого посвідчення (точніше, з моменту його посвідчення). Тобто, за загальним правилом, такі договори завжди консенсуальні [254, с. 172].

Що стосується безпосередньо договору довічного утримання (догляду), то О. С. Іоффе обґрунтовував консенсуальний характер договору довічного утримання [93, с. 300]. Такої ж думки притримується М. В. Скаржинський [200, с. 15]. У наукових дослідженнях до набрання чинності ЦК України 2003 року, договір довічного утримання характеризувався виключно як реальний договір: момент укладення договору довічного утримання пов'язаний із переданням майна; договір є чинним із моменту його державної реєстрації, саме в цей момент до набувача переходить право власності на майно; передання майна не є обов'язком відчужувача й здійснюється на стадії укладення договору [55, с. 486; 202, с. 343; 227, с. 444; 230, с. 157]. Р. А. Майданик обстоював позицію, згідно якої договір довічного утримання (догляду) є реальним договором у разі відчуження рухомого майна, а консенсуальними – у разі відчуження нерухомого майна [5, с. 348]. Погоджуючись із представниками концепції консенсуального характеру договору довічного утримання, А. Б. Гриняк допускає, що цей договір може бути і реальним [65, с. 14]. Натомість О. М. Великорода

схиляється до точки зору дослідників, які вважають договір довічного утримання реальним. [28, с. 13, 20]. У свою чергу, Н. Л. Цопіна, оцінюючи конструкцію ст. 744 ЦК України, зокрема в частині «за договором довірчого утримання (нагляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність <...>», вважає, що не можна віднайти в ній імперативний припис, який би дозволяв стверджувати, що такий договір має вважатися укладеним лише з моменту фактичної передачі майна у власність набувача. При цьому, в одному з досліджень Н. Л. Цопіна зазначає, що договір довічного утримання (догляду) є реальним договором [239, с. 125], а в іншому приходять до протилежного висновку, обґрунтовуючи розуміння консенсуальності договору довічного утримання (догляду) [240, с. 4].

О. С. Яворська вказує, що для правильної кваліфікації досліджуваного питання варто звернутися до аналізу норм про форму цих договорів. Нормами ст. 745 ЦК України чітко передбачено, що договір довічного утримання (догляду) незалежно від виду майна, що передається, завжди підлягає нотаріальному посвідченню, а в разі передання нерухомого майна, підлягає державній реєстрації. З урахуванням норм ст. 640 ЦК України про момент укладення договору, що підлягає нотаріальному посвідченню, норм ст. 334 ЦК України про момент набуття права власності за договором і положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» О. С. Яворська приходять до висновку, що договір довічного утримання (догляду) є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення, а право власності на нерухоме майно, що передається за цими договорами, виникає в момент його державної реєстрації. Право власності ж на рухоме майно виникає у набувача за договором довічного утримання (догляду) за загальним правилом із моменту його передання. Таким чином, зазначені договори, не дивлячись на їхню законодавчу дефініцію, є консенсуальними. При цьому сам факт передання майна на підтвердження укладення реального договору не матиме значення, якщо право власності набувача вже зареєстровано [254, с. 173].

На нашу думку, з огляду на положення ст. 334 ЦК України, договір довічного утримання (догляду) є консенсуальним. Якщо його об'єктом є нерухоме майно, то для укладення такого договору необхідним є його нотаріальне посвідчення та державна реєстрація права власності на нерухоме майно за набувачем. Відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. При цьому для виникнення у сторін договору прав та обов'язків не є обов'язковою фактична передача відчужувачем нерухомого майна в натурі (наприклад шляхом передавання набувачу ключів від житлового будинку, квартири тощо або вселення відчужувача до такої житлової нерухомості).

У випадку, коли об'єктом договору довічного утримання (догляду) є рухоме майно, що має значну цінність, то належить керуватися ч. 3 ст. 334 ЦК України, де встановлено, що право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним [234]. Тобто вирішальним при визначенні характеру договору довічного утримання є момент переходу права власності на майно, що є об'єктом договору до набувача і не має значення, чи відбулася фактична передача такого майна.

Підсумовуючи викладене, договір довічного утримання може бути охарактеризований як: консенсуальний, відплатний, односторонній, але з ознаками двосторонності, та алеаторний (ризиковий) договір.

Наступним етапом аналізу обраної проблематики є вирішення питання форми договору у розрізі предмету даного дослідження.

В. С. Ковальський зауважує, що сторони мають право обирати форму договору, якщо інше не встановлено законом [154, с. 500].

У вітчизняному законодавстві радянського періоду була відсутня пряма вказівка відносно того, у якій формі мав укладатися договір довічного утримання. Однак, як зазначає О. С. Іоффе, оскільки довічне утримання було різновидом купівлі-продажу житлового будинку, відповідно на нього розповсюджувалися

правила, згідно із якими договір потребував нотаріального оформлення, а у сільській місцевості – письмового оформлення із наступною реєстрацією у виконавчому комітеті місцевої Ради. З метою охорони інтересів як відчужувача, так і третіх осіб на випадок, коли набувач спробує провести відчуження житлового будинку у період дії договору, у актах реєстрації зазначалося, що житловий будинок отриманий за договором довічного утримання [93, с. 298].

У чинному ЦК України [234] міститься пряма вказівка щодо форми договору довічного утримання (догляду). Так, згідно зі ст. 745 ЦК України [234], договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Також на даний вид договорів поширюються вимоги ст. 220 ЦК України [234], згідно із якою, у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. Поряд із цим, відповідно до ч. 2 ст. 220 ЦК України [234], якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

Відповідно, дослідники договірних відносин довічного утримання (догляду) загалом виходять із законодавчо закріпленої обов'язковості письмової форми для даного різновиду цивільно-правових договорів.

Так, Є. О. Мічурін зазначає, що форма договору довічного утримання (догляду) має бути письмовою з нотаріальним посвідченням. Вказані вимоги є типовими для правочинів про відчуження житла [133, с. 237].

Як зазначає Є. О. Мічурін, зустрічалися випадки коли деякі адвокати намагалися прирівняти договір довічного утримання (догляду) до договору купівлі-продажу, тобто визнати можливим укладення договору довічного утримання (догляду) як «домашнього» правочину. Проте домінуючою у цьому питанні є позиція, за якої такі правочини слід вважати недійсними [133, с. 237].

О. Г. Братель зазначає, що ст. 745 ЦК України закріплено правило абсолютно імперативного характеру, за яким договір довічного утримання

укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [236, с. 290].

Порядок посвідчення договору довічного утримання визначено в п. 7 гл. 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 [170]. У відповідності із п. 7 гл. 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [170], договори довічного утримання (догляду) посвідчуються нотаріусом за усним зверненням заінтересованих у вчиненні цієї нотаріальної дії осіб: відчужувача та набувача.

О. Г. Братель звертає увагу на той факт, що з 1 січня 2013 р. було скасовано правило про державну реєстрацію правочинів та повною мірою діє правило про державну реєстрацію речових прав на нерухомість. Отже, якщо предметом об'єктом договору довічного утримання (догляду) є нерухомість, то крім нотаріального посвідчення потребується державна реєстрація права власності на неї за набувачем [236, с. 292].

Як свідчать результати аналізу судової практики, у питанні визнання дійсним договору довічного утримання суди частіше за все займають позицію, за якої недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору, за умови, що сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору і відбулося повне або часткове виконання договору, не є перепорою для визнання договору дійсним.

Так, згідно із рішенням Соснівського районного суду м. Черкаси у справі № 712/5387/17 [193], позивачка ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом до ОСОБА_2 про визнання договору довічного утримання дійсним та визнання права власності на нерухоме майно. Позовні вимоги були обґрунтовані тим, що 01.02.2017 вона уклала з відповідачкою ОСОБА_2 договір довічного утримання, згідно з яким ОСОБА_2 зобов'язувалася передати позивачеві у власність квартиру №14, що знаходиться за адресою: м. Черкаси, вул. Бидгощська 40, взамін чого позивачка ОСОБА_1 зобов'язалася забезпечувати відповідачку триразовим харчуванням, посезонним одягом та взуттям, надавати грошове утримання в

розмірі 1300 грн. щомісячно, починаючи з дати укладення договору. Однак уклавши даний договір, нотаріально його не посвідчили у зв'язку з неспроможністю ОСОБА_2 це вчинити в силу захворювання та необхідністю додаткових фінансових витрат, які були потрібні на її лікування. У зв'язку з цим, позивачка була вимушена звернутися до суду стосовно визнання договору довічного утримання укладеним та визнати за нею право власності на квартиру №14, що знаходиться за адресою: м. Черкаси, вул. Бидгощська 40.

Під час розгляду справи, суд дійшов висновку, що зміст договору довічного утримання, укладеного між ОСОБА_1 та ОСОБА_2 відповідає вимогам статті 744 ЦК України, проте він не був нотаріально посвідченим. Оскільки позивачка ОСОБА_1 починаючи з 01.02.2017 належним чином виконує умови договору довічного утримання, а відповідачка ОСОБА_2 у зв'язку з похилим віком, хворобою та скрутним матеріальним станом не має можливості посвідчити нотаріально вказаний договір, суд дійшов висновку про те, що існують правові підстави для визнання договору довічного утримання дійсним в судовому порядку. З урахуванням викладеного, суд вирішив позов ОСОБА_1 до ОСОБА_2 про визнання договору довічного утримання дійсним та визнання права власності на нерухоме майно задовольнити й визнати договір довічного утримання, укладений 01.02.2017 між ОСОБА_2 та ОСОБА_1, дійсним.

Водночас, враховуючи викладене, не можна погодитися із Є. О. Харитоновим та О. В. Старцевим, які зазначають, що у випадку, коли договір довічного утримання (догляду) не був посвідчений нотаріально, право власності на майно, що передається за договором довічного утримання (догляду), виникає у момент набрання законної сили рішенням суду [228, с. 534]. Таке твердження можна застосувати тільки у випадку, коли об'єктом договору довічного утримання є рухоме майно. Якщо ж предметом такого договору є нерухоме майно, то положеннями ЦК України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» чітко передбачено, що право власності на таке майно виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Що стосується випадків недотримання письмової форми договору, судами такі договори найчастіше визнаються недійсними.

Так, Апеляційний суд м. Києва, розглянувши у судовому засіданні справу № 753/9989/16-ц [184], встановив наступне: ОСОБА_1 звернулася до суду із позовом про визнання договору довічного утримання дійсним, посилаючись на те, що ОСОБА_5, з якою вона проживала однією сім'єю майже 20 років, померла. Оскільки остання була людиною похилого віку, мала незадовільний стан здоров'я і потребувала постійної сторонньої допомоги, ОСОБА_1 надавала таку допомогу відповідно до договору довічного утримання, укладеного в усній формі. Посилаючись на те, що договір довічного утримання не було посвідчений нотаріально, а лише був укладений в усній формі, ОСОБА_1 просила визнати договір довічного утримання укладений усно між нею та ОСОБА_5 дійсним і визнати за нею право власності на однокімнатну квартиру що знаходиться за адресою: АДРЕСА_1.

Як було встановлено судом, за життя ОСОБА_5 перебувала на обслуговуванні Територіального центру соціального обслуговування (надання соціальних послуг) Дарницького району м. Києва згідно поданої нею заяви від 28 лютого 2012 року як одинока, самотня й потребує надання соціальних послуг особа. Виходячи із викладеного суд дійшов висновку, що договору довічного утримання між ОСОБА_5 та ОСОБА_1 укладено не було. Посилання на те, що ОСОБА_1 протягом 20 років проживала однією сім'єю разом із ОСОБА_5, дбала про неї, підтримувала її та надавала кошти на лікування, їжу, одяг, сплачувала житлово-комунальні послуги, і за життя ОСОБА_5 виявила бажання оформити договір довічного утримання, проте не встигла оформити письмово домовленість, а тому вважає, що було укладено договір довічного утримання в усній формі не були прийняті судом до уваги, оскільки договір довічного утримання між ними, на переконання суду, не є укладеним, а отже, не створюються права та обов'язки для сторін. Відповідно такий правочин не можна визнати дійсними з підстав, передбачених частиною 2 статті 220 ЦК України.

Таким чином, суди по-різному підходять до питання про визнання договору довічного утримання дійсним при недотримання форми цього правочину. Хоча ст. 745 ЦК України визначено, що договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню, суди допускають дійсність правочину без нотаріального посвідчення, якщо договір було укладено у письмовій формі, не дивлячись на те, що згідно ч. 1 ст. 220 ЦК України у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Підсумовуючи одержані результати, можемо дійти висновку про те, що цивільним законодавством встановлені обов'язкові вимоги щодо письмової форми договору довічного утримання (догляду) та щодо його нотаріального посвідчення. Отже момент виникнення прав та обов'язків між сторонами, передбачених договором утримання (догляду), настає з моменту нотаріального посвідчення договору (викладене стосується у тому числі виникнення права власності у набувача щодо майна, яке йому передається за договором). У випадку, коли договір довічного утримання (догляду) не був посвідчений нотаріально, право власності на рухоме майно, що має значну цінність, яке передається за договором довічного утримання (догляду), виникає з моменту набрання законної сили рішенням суду. Якщо об'єктом договору виступає нерухомість, то право власності на нерухомі речі виникає виключно з моменту державної реєстрації в порядку визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2.2. Суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду)

Через поняття «суб'єктний склад правовідносин» у науці цивільного права традиційно характеризуються сторони договору.

Під суб'єктним складом правовідносин вчені розуміють коло конкретних їх учасників (фізичних та юридичних осіб), які мають права обов'язки один відносно

одного і, таким чином, перебувають в юридичному зв'язку між собою з приводу певного об'єкту правовідносин [113, с. 571].

До суб'єктного складу правовідносин, що виникають з договору довічного утримання (догляду), відповідно входять сторони договору, які наділені правами та обов'язками. На найбільш загальному рівні сторонами договору довічного утримання (догляду) можуть бути фізичні і юридичні особи, які здатні своїми діями набувати суб'єктивні права й виконувати суб'єктивні обов'язки, оскільки у цивільному обороті можливістю використання договору як форми взаємин наділений кожен учасник цивільного обороту: громадянин, юридична особа, держава, а також органи місцевого самоврядування. Відповідно до законодавства України, для всіх вищевказаних суб'єктів створюється однаковий правовий режим [97, с. 297].

У той же час, слід враховувати, що залежно від спеціальних ознак сторін, що закріплені чинним законодавством, можливості використання тієї чи іншої договірної моделі можуть бути обмежені, або – навпаки, для таких суб'єктів договірних відносин можуть бути визначені певні винятки із загальних норм з урахуванням того, хто саме виступає в ролі контрагентів.

Враховуючи викладене, вважаємо дослідження особливостей суб'єктного складу одним із обов'язкових етапів наукового аналізу проблематики договору довічного утримання (догляду) в цивільному праві України [218, с. 163]. Слід зауважити, що саме суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду) є однією із ознак, яка відрізняє сучасний договір довічного утримання порівняно із існуючою раніше моделлю такого договору в нашій країні за радянським законодавством.

Відповідно до ст. 746 ЦК України сторонами договору довічного утримання (догляду) є відчужувач (фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я) і набувач (повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа) [234].

Як зазначає Р. А. Майданик, сторонами договору довічного утримання виступають відчужувач і набувач, якими можуть бути особи, що відповідають загальним вимогам щодо контрагентів у договорах [5, с. 341].

Водночас законодавець передбачає єдину спеціальну вимогу щодо сторін цього договору. Відчужувачем може бути лише фізична особа, яка має певне майно на праві власності. ЦК України не містить спеціальних вимог щодо непрацездатності відчужувача, а, навпаки, визначає, що ним у договорі довічного утримання може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Відтак, Р. А. Майданик доходить висновку, що право бути відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) надано всім фізичним особам, зокрема, з неповною цивільною дієздатністю, непрацездатним за віком чи станом здоров'я [5, с. 342].

М. К. Галянтич з даного питання зазначає, що відчужувачем за договором довічного утримання може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я, а набувачем житла може виступати як фізична, так і юридична особа. При цьому фізична особа повинна відповідати умовам право- та дієздатності, оскільки на неї покладається обов'язок забезпечення належного матеріального забезпечення відповідно до умов договору. Набувачами у договорі довічного утримання можуть бути кілька осіб і в такому випадку вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду) [161, с. 191].

Досліджуючи суб'єктний склад сторін в договорі довічного утримання М. М. Сібільов зазначає: «за чинним ЦК відчужувачем може бути не тільки фізична особа, яка досягла повноліття, а й фізична особа, якій надана повна цивільна дієздатність, неповнолітня фізична особа, малолітня фізична особа, фізична особа, обмежена у цивільній дієздатності, а також фізична особа, яка визнана недієздатною» [236, с. 295-296].

У цих умовах існує необхідність дослідження можливості відчуження майна неповнолітніми, особами, визнаними судом обмежено дієздатними або від імені малолітніх і недієздатних осіб, та особливостей правового статусу відчужувача за договором довічного утримання (догляду) у такому випадку.

Так, згідно зі ст. 203 ЦК України [234], що встановлює загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину, особа, що вчиняє

правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Тобто наявність цивільної дієздатності є обов'язковою передумовою для вчинення фізичною особою правочину як відчужувачем за договором довічного утримання.

Як зазначає Л. Г. Лічман, повна цивільна дієздатність фізичної особи характеризується двома критеріями:

- юридичним – усвідомленням значення своїх дій та можливістю (здатністю) керувати ними, та здатністю своїми діями набувати для себе цивільні права і самотійно їх здійснювати, а також здатністю своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самотійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання;

- медичним – відсутність хронічного, стійкого психічного розладу або від супротивного наявність психічного здоров'я [122, с. 15].

Згідно із ч. 1 ст. 30 ЦК України [234], цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самотійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самотійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання. Крім того, як зазначає Н. В. Волкова, цивільна дієздатність пов'язується із якістю психомоторної діяльності й, зокрема, з психічним станом людини. Лише здатна усвідомлювати значення своїх дій людина може належним чином здійснювати свої права та виконувати прийняті юридичні обов'язки [38, с. 124]. Водночас, слушно зауважує Т. В. Водоп'ян, що сам по собі факт психічного розладу, який хоч і є очевидним для оточуючих та підтверджений медичною довідкою, не дає підстав вважати особу недієздатною. Такий юридичний стан, як недієздатність встановлюється включно рішенням суду [37, с. 6].

Згідно зі ст. 36 ЦК України [234], суд може обмежити цивільну дієздатність фізичної особи, якщо вона страждає на психічний розлад, який істотно впливає на її здатність усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними, або якщо фізична особа зловживає спиртними напоями, наркотичними засобами, токсичними речовинами, азартними іграми тощо і тим ставить себе чи свою

сім'ю, а також інших осіб, яких вона за законом зобов'язана утримувати, у скрутне матеріальне становище. Відповідно до ст. 39 ЦК України фізична особа може бути визнана судом недієздатною, якщо вона внаслідок хронічного, стійкого психічного розладу не здатна усвідомлювати значення своїх дій та (або) керувати ними.

Таким чином, наявність психічного розладу, в залежності від ступеня його тяжкості, за ЦК України є однією із підстав для визнання особи обмежено дієздатною або недієздатною. Як зазначає Н. В. Волкова, психічні захворювання – це хвороби головного мозку, що виявляються у різних розладах психічної діяльності – продуктивних (марення, галюцинації, афективні розлади) та негативних (випадіння або ослаблення психічної діяльності), а також загальних змінах особистості [38, с. 125].

Хронічний, стійкий психічний розлад у сучасній літературі кваліфікується як тяжкий психічний розлад [38, с. 126]. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про психіатричну допомогу» [153], тяжким психічним розладом слід вважати розлад психічної діяльності (затьмарення свідомості, порушення сприйняття, мислення, волі, емоцій, інтелекту чи пам'яті), який позбавляє особу здатності адекватно усвідомлювати оточуючу дійсність, свій психічний стан і поведінку.

Відповідно до положень ЦК України [234], з метою забезпечення особистих немайнових і майнових прав осіб, які за станом здоров'я не можуть самостійно здійснювати свої права та обов'язки встановлюються опіка та піклування. Згідно із цивільним законодавством, компетенція призначення опікуна або піклувальника покладається переважно на орган опіки та піклування (ст. 63 ЦК України [234]), в деяких випадках – на суд (ст. 60 ЦК України [234]) та нотаріуса (ст. 44 ЦК України [234]).

Стосовно випадків обмеженої дієздатності та недієздатності фізичної особи, на суд покладається обов'язок призначати опікуна над фізичною особою у разі визнання її недієздатною (ч. 1 ст. 60 ЦК України [234]), або піклувальника над фізичною особою у разі обмеження її цивільної дієздатності (ч. 2 ст. 60 ЦК України [234]).

Як зазначає В. В. Надьон, опікун та піклувальник – це особи, які особисто здійснюють опіку, безпосередньо спілкуються з підопічним, діють в його інтересах та на його користь [134, с. 2]. Ними можуть бути лише фізичні особи з повною цивільною дієздатністю. При цьому основна відмінність опіки та піклування полягає в обсязі цивільно-правових обов'язків, які закон покладає на опікунів і піклувальників, виходячи з обсягу дієздатності їх підопічних та стану їх здоров'я [134, с. 1].

Так, згідно ст. 37 ЦК України, якою передбачено правові наслідки обмеження цивільної дієздатності фізичної особи, над фізичною особою, цивільна дієздатність якої обмежена, встановлюється піклування. Така особа може самостійно вчиняти лише дрібні побутові правочини, а правочини щодо розпорядження майном та інші правочини, що виходять за межі дрібних побутових, вчиняються особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за згодою піклувальника. При цьому особа, цивільна дієздатність якої обмежена, самостійно несе відповідальність за порушення нею договору, укладеного за згодою піклувальника, та за шкоду, що завдана нею іншій особі.

Оскільки укладення договору довічного утримання безпосередньо пов'язане із розпорядженням належним відчужувачу нерухомим або цінним рухомим майном, то норми цивільного законодавства не містять заборони щодо вчинення особою, цивільна дієздатність якої обмежена, зазначеного правочину за умови наявності згоди піклувальника. Тобто, доцільно погодитися із твердженням М. М. Сібільова, що така особа вчиняє договір довічного утримання (догляду) особисто за згодою піклувальника [236, с. 296].

Згідно зі ст. 41 ЦК України [234] над недієздатною фізичною особою встановлюється опіка. Відповідно до ч. 2 ст. 242 ЦК України опікун є законним представником фізичної особи, визнаної недієздатною. Недієздатна фізична особа не має права вчиняти будь-якого правочину (в тому числі і дрібного побутового). Правочини від імені недієздатної фізичної особи та в її інтересах вчиняє її опікун, він же несе відповідальність за шкоду, завдану недієздатною фізичною особою.

З даного питання М. С. Малєїн зазначає, що охорона інтересів недієздатної особи здійснюється шляхом встановлення відповідних прав та обов'язків інших осіб. Саме інші особи (а не самі недієздатні) вступають у конкретні правовідносини в інтересах недієздатних, оскільки останні не мають фактичної, а тому і юридичної можливості здійснювати самостійно охорону особистих і майнових інтересів. Так, якщо в інтересах недієздатного укладають якийсь цивільно-правовий правочин, то суб'єктами цих відносин (вторинного порядку) є опікун і треті особи, оскільки нормативні акти регулюють відповідну поведінку саме опікунів, інших осіб як дійсних учасників даних правовідносин [127, с. 112].

С. О. Бородовський вказує, що недієздатна особа може набувати цивільних прав, реалізувати їх або брати на себе юридичні обов'язки, оскільки в її інтересі правочин вчиняється іншою дієздатною особою, яка реалізує свою загальну правоздатність [17, с. 15]. Однак, як зазначає Т. В. Водоп'ян, дієздатність невід'ємна від особи, а тому вона не може бути передана іншій особі. Такий правочин може бути вчинений лише у майновому інтересі та за рахунок недієздатного. Оскільки кожна фізична особа має ім'я, за допомогою якого відбувається індивідуалізація в цивільних відносинах, відповідно і від імені недієздатного може бути вчинено правочин [37, с. 7].

Як вказує М. М. Сібільов договір довічного утримання (догляду) від імені фізичної особи, визнаної судом недієздатною, вчиняється її опікуном. Однак відчужувачем за договором довічного утримання (догляду) є саме фізична особа, визнана судом недієздатною [236, с. 296]. Проте вказане твердження потребує уточнення.

Так, у контексті дослідження цього питання доцільно звернутися до положень ст. 237 ЦК України, згідно яких представництвом є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства. Відповідно до ст. 242 ЦК України встановлено представництво опікуном фізичної особи, визнаної недієздатною, за

законом. Водночас у ч. 1 ст. 238 ЦК України встановлено, що представник може бути уповноважений на вчинення лише тих правочинів, право на вчинення яких має особа, яку він представляє. Додатково у ч. 3 ст. 67 ЦК України визначено, що опікун вчиняє правочини від імені та в інтересах підопічного, проте не може здійснювати дарування від імені підопічного, а також зобов'язуватися від його імені порукою (ч. 2 ст. 68 ЦК України).

У зв'язку із цим постає питання, як же кореспондуються між собою норми ч. 3 ст. 67, ч. 2 ст. 68, ч. 1 ст. 238 ЦК України та ч. 2 ст. 41 ЦК України, де встановлено, що недієздатна фізична особа не має права вчиняти будь-якого правочину.

М. С. Бойко зазначає, що здійснюючи правочини, опікун діє від імені підопічного, тому права та обов'язки він тим самим створює не для себе, а для іншої особи – власника майна. Згідно ст. 239 ЦК України правочин, вчинений представником, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє. Відповідно, зобов'язання, що виникають внаслідок правочинів, вчинених опікунами, виконуються за рахунок майна, переданого під опіку [16, с. 69]. До того ж ч. 1 ст. 72 ЦК України встановлено, що опікун зобов'язаний дбати про збереження та використання майна підопічного в його інтересах, при цьому не йдеться про можливість розпорядження майном підопічного в силу самого факту встановлення над ним опіки. Крім того, ч. 1 ст. 71 ЦК України визначено, що опікун не має права без дозволу органу опіки та піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації.

З огляду на зазначене вважаємо, що для укладення договору від імені та в інтересах особи, визнаної недієздатною, необхідне встановлення опіки над майном такої особи. Зокрема, Н. С. Адаховська пропонує визначати опіку над майном фізичних осіб як комплекс превентивних та захисних норм, інших правових засобів, спрямованих на забезпечення і реалізацію суб'єктивних прав малолітніх, недієздатних осіб та осіб, які через тривалу відсутність у місці свого проживання не можуть самотійно здійснювати свої права та виконувати

обов'язки, в їх нормальному (позитивному) розвитку, а також на забезпечення відновлення прав та інтересів у випадку їх порушення [2, с. 4]. При цьому вказаний автор зауважує, що встановлення та припинення опіки над майном не може відбуватися без прийняття спеціального рішення про це судом чи органом опіки та піклування [2, с. 5].

Слід зазначити, що ЦК України не містить чітких положень про встановлення опіки над майном осіб, визнаних недієздатними, що є прогалиною цивільного законодавства, оскільки на практиці нотаріуси вимагають від опікуна недієздатної особи рішення органів опіки та піклування про встановлення опіки над майном недієздатного, від імені та в інтересах якого вчиняється правочин, якщо об'єктом такого є майно підопічного.

Зокрема вказану прогалину пропонується усунути у проекті Закону України «Про опіку та піклування над повнолітніми недієздатними особами та особами, цивільна дієздатність яких обмежена» (реєстр. № 4606 від 06.05.2016 року), де робиться спроба визначити, що завданнями органів опіки та піклування є, зокрема, установа опіки над майном повнолітніх недієздатних осіб та осіб, цивільна дієздатність яких обмежена [180].

Тим часом органи місцевого самоврядування на підставі Конституції України, ст. 34 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ЦК України, Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір проживання в Україні», Закону України «Про Державний реєстр виборців», Закону України «Про психіатричну допомогу», Правил опіки та піклування, затверджених Наказом Державного комітету України у справах сім'ї та молоді, Міністерства освіти України, Міністерства охорони здоров'я України, Міністерства праці та соціальної політики України від 26 травня 1999 року №34/166/131/88, з метою удосконалення роботи органу опіки та піклування приймають рішення, якими затверджують відповідні положення про органи опіки та піклування, передбачаючи серед їхніх повноважень встановлення опіки над майном недієздатних осіб.

Так, наказом Адміністрації Південного району Дніпродзержинської міської ради затверджено перелік адміністративних послуг, які надаються адміністрацією Південного району Дніпродзержинської міської ради та підпорядкованими їй виконавчими органами міської ради 10.05.2016 № 59 «ОД», серед яких передбачено адміністративну послугу із встановлення опіки над майном повнолітньої недієздатної особи або обмежено дієздатної особи, над якою встановлено опіку чи піклування [168].

Рішенням виконкому Козелецької селищної ради № 2/ VIII від 02 червня 2017 року затверджено Положення про орган опіки та піклування при виконавчому комітеті Козелецької селищної ради, згідно якого орган опіки та піклування попередньо розглядає матеріали про встановлення опіки над майном підопічної особи [153].

Виконавчим комітетом Шульгинської сільської ради вирішено затвердити положення про опіку та піклування над повнолітніми особами в селі Шульгинка та селі Омелькове Шульгинської сільської ради, згідно якого до повноважень виконавчого комітету сільської ради віднесено встановлення опіки над майном особи, визнаної недієздатною та влаштованої до психоневрологічного закладу для соціального захисту [173].

Отже, на сьогоднішній день існує практика щодо встановлення опіки над майном недієздатних осіб виконавчими комітетами органів місцевого самоврядування, що дозволяє нотаріусам посвідчувати правочини, які вчиняються опікунами в інтересах та від імені осіб, визнаних недієздатними, щодо майна останніх.

З огляду на зазначене, вважаємо, що опікун має право укладати договір довічного утримання (догляду) в інтересах недієздатної особи як відчужувача тільки у тому випадку, якщо встановлено опіку над майном особи, визнаної недієздатною, а також за наявності дозволу органу опіки та піклування.

Підсумовуючи викладене, можемо дійти висновку, що із формулювання, передбаченого ч. 1 ст. 746 ЦК України, що відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану

здоров'я, немає винятків. Стан здоров'я відчужувача (зокрема – стан психічного здоров'я) не впливає на здатність бути стороною досліджуваного договору і матиме суттєве значення лише для вирішення питання щодо обсягу цивільної дієздатності даної фізичної особи та здатності самостійно укладати договір довічного утримання (догляду).

На користь отриманого висновку свідчить також судова практика у справах щодо спірних питань з довічного утримання.

Так, під час розгляду Святошинським районним судом міста Києва справи 2608/3000/12 [191] було встановлено, що у 2012 році Позивач звернулась до суду в інтересах ОСОБА_2 з позовом до ОСОБА_3 та просила суд постановити рішення, яким визнати договір довічного утримання недійсним. В обґрунтування позовних вимог позивач вказувала на те, що вона - ОСОБА_1 є донькою ОСОБА_2, 12.06.2003 р. її батько ОСОБА_2 придбав квартиру АДРЕСА_1, яка є його єдиним та постійним місцем проживання, зазначала, що 16.12.2009 р. ОСОБА_2 уклав договір довічного утримання відповідно до якого передав у власність ОСОБА_3 квартиру, відповідно до умов даного договору ОСОБА_3 зобов'язувалась утримувати ОСОБА_2 довічно. Однак і до, і на час укладання даного договору ОСОБА_2 страждав на психічні розлади здоров'я, неодноразово звертався за медичною допомогою до лікаря-психіатра та проходив лікування у психіатричному диспансері. Після укладання договору ОСОБА_3 жодним чином не цікавилась ні ОСОБА_2, ні його утримання, здоров'ям, життям. Рішенням Васильківського міськрайонного суду Київської області від 17.12.2011 р. ОСОБА_2 визнано недієздатним та опікуном призначено її – позивача ОСОБА_1. Враховуючи наведене та посилаючись на ст. 225 ЦК України просила заявлені вимоги задовольнити, оскільки її батько – ОСОБА_2 на момент укладення правочину хоча і не був визнаний недієздатним, однак за станом здоров'я не усвідомлював значення своїх дій та не міг свідомо керувати ними.

Відповідно до наданої суду копії медичної довідки про проходження обов'язкового попереднього та періодичного психіатричних оглядів від 16.12.2009 р. у ОСОБА_2 на час огляду психіатричних протипоказань для

укладення договору довічного утримання не виявлено. Однак, відповідно до акту амбулаторної комісійної судово-психіатричної експертизи від 08.05.2013 р. встановлено, що ОСОБА_2 на літо 2009 р. страждав стійким хронічним психічним розладом у вигляді судинного недоумства, яке позбавляло його можливості усвідомлювати значення своїх дій та керувати ними, ОСОБА_2 на час складання та підписання ним договору довічного утримання (16.12.2009 р.) за своїм психічним станом не міг усвідомлювати значення своїх дій та керувати ними.

На підставі викладених обставин, оцінюючи всі надані і досліджені докази в їх сукупності, суд дійшов висновку, що договір довічного утримання є недійсним на підставі ст. 225 ЦК України.

Таким чином, у вищенаведеній справі саме стан психічного здоров'я відчужувача мав вирішальне значення під час прийняття судом рішення щодо чинності договору довічного утримання [218, с. 165].

Що стосується укладення договору довічного утримання (догляду), відчужувачем за яким є малолітня особа, то такий правочин може бути вчинено законними представниками цієї особи, якими згідно ст. 242 ЦК України можуть бути батьки, усиновлювачі, опікуни, за наявності дозволу органів опіки та піклування та із врахуванням бажання малолітньої особи, якщо вона може самотійно визначити свої потреби та інтереси.

Неповнолітня особа вчиняє договір довічного утримання (догляду) особисто за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальників, яка відповідно до ст. 32 ЦК України повинна бути письмовою та нотаріально посвідченою, а також із дозволу органу опіки та піклування.

Статтею 746 ЦК України також передбачено можливість укладення договору довічного утримання також співвласниками майна, зокрема подружжям, або одним із них. У такому разі на стороні відчужувача виступають чоловік та дружина або декілька фізичних осіб-співвласників майна, що відчужується за договором. Якщо договір довічного утримання укладається одним із подружжя чи одним із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної

власності, то попередньо має бути визначено частку цього співвласника у спільному майні або встановлено порядок користування цим майном між співвласниками. Тобто для укладення договору довічного утримання одним із подружжя чи одним із співвласників майна, що перебуває у спільній сумісній власності, необхідно спочатку змінити режим права спільної сумісної власності на режим спільної часткової власності або ж укласти між собою договір про визначення порядку користування спільним сумісним майном. Якщо частку співвласника у спільному праві власності буде визначено, то згідно ст. 361 ЦК України він матиме право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. У випадку, коли співвласники чи подружжя визначають порядок користування майном, не припиняючи режиму спільної сумісної власності, вважаємо, що на того з них, хто укладатиме договір довічного утримання (догляду), будуть поширюватися вимоги ст. 369 ЦК України, де встановлено, що розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом, а сама згода має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена.

Участь на стороні відчужувача юридичних осіб, незважаючи на те, що ЦК України юридичні особи наділяються здатністю мати такі ж цивільні права й обов'язки, як і фізична особа (п. 2 ст. 91 ЦК України [234]), згідно із вимогами ч. 1 ст. 746 ЦК України [234] та з огляду на правову природу договору довічного утримання (догляду) є неможливою.

Досліджуючи правове становище такої сторони договору довічного утримання (догляду) як «набувач», слід зазначити, що й відносно даної сторони договору довічного утримання наразі існують значні відмінності у сучасному законодавстві, порівняно із радянським періодом [218, с. 166].

Згідно із законодавством радянського періоду, набувачами за договором довічного утримання могли бути лише дієздатні громадяни. Як вказує О. С. Іоффе це було цілком обґрунтованим, оскільки набувач приймає на себе обов'язки по утриманню відчужувача, надання йому допомоги та догляду за ним. Звичайно, для їх виконання необхідні і певні матеріальні ресурси, наявність або відсутність

яких впливає, однак, не на здатність до укладення договору, а на можливість його виконання. Сама ж правоздатність бути набувачем за договором довічного утримання, на думку О. С. Іоффе, невіддільна від дієздатності набувача [93, с. 296-297].

У сучасних правовідносинах довічного утримання набувачем у договорі довічного утримання (догляду) окрім повнолітньої дієздатної фізичної особи може бути також юридична особа (частина 2 статті 746 ЦК України). Отже основною відмінністю, порівняно із радянським періодом, є те, що набувачем за договором довічного утримання може бути будь-яка юридична особа на рівні з фізичними особами, оскільки за чинним ЦК України юридичні особи наділяються здатністю мати такі ж цивільні права й обов'язки (цивільну правоздатність), як і фізична особа, крім тих, які за своєю природою можуть належати людині (ч. 1 ст. 91 ЦК України [234]).

У зв'язку з цим, певною мірою є незрозумілою та такою, що не відповідає змісту ч. 2 ст. 746 ЦК України позиція М. В. Бернацького про те, що виключно для фізичних осіб законодавством встановлюються спеціальні підстави набуття та припинення права власності на житло: ... договір довічного утримання [15, с. 131]. Вказані умовиводи обумовлюють формулювання М. В. Бернацьким наступних висновків: загальними підставами набуття права власності на житло юридичними особами є: набуття права власності на об'єкти права власності внаслідок передання певного майна у статутний капітал юридичної особи та внаслідок реалізації власної правосуб'єктності [15, с. 183].

На противагу висловленої позиції слід зазначити, що юридична особа наділена правом здійснювати будь-які види діяльності, які не суперечать обраним цілям і вимогам законодавчих актів [154, с. 376].

Юридична особа може бути обмежена в правах лише у разі і в порядку, передбачених законодавчими актами. Окремими видами діяльності, передбаченими законодавством, юридична особа може займатися лише на підставі спеціального дозволу (ліцензії). Рішення про обмеження прав вона може оскаржити до суду або до господарського суду. Цивільна правоздатність

юридичної особи виникає з моменту затвердження її статуту або положення [154, с. 376].

На думку І. Микити з ЦК України має бути виключено положення щодо можливості юридичної особи бути набувачем за договором довічного утримання, адже саме юридичні особи можуть стати осередком проблем для літніх людей. В Україні немає державного органу, який би сприяв укладенню договорів довічного утримання (догляду) та здійснював контроль за їх виконанням [130, с. 52-53].

На противагу Є. О. Мічурін вважає, що «надання юридичним особам можливості набувати майно за договором довічного утримання є виправданим, оскільки це не суперечить сутності даного зобов'язання та буде додатковим способом, за допомогою якого юридична особа зможе збільшити своє майно для здійснення статутних цілей» [133, с. 217-218].

Як зазначають Є. О. Харитонов та О. В. Старцев, можливість участі на стороні набувача юридичних осіб обумовлена характером його обов'язків – надання утримання та (або) організація догляду, виконання яких не залежить від юридичного статусу набувача. При цьому законодавство не пред'являє жодних вимог щодо організаційно-правової форми такої юридичної особи [228, с. 528].

За результатами проведеного дослідження, Є. О. Харитонов та О. В. Старцев доходять висновку, що набувачами можуть бути як комерційні, так і некомерційні юридичні особи. У тих випадках, коли набувачем є юридична особа, вона повинна бути організацією, для якої в силу її правоздатності укладення такого роду договорів і надання послуг з утримання (догляду) є однією з цілей діяльності [228, с. 528].

Проте висновки вказаних авторів щодо необхідності передбачення у статутних цілях діяльності юридичної особи надання послуг з утримання (догляду) не є цілком обґрунтованими. Так, відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Згідно ст. 140 Господарського кодексу України [43] одним із джерел формування майна суб'єктів господарювання є придбання майна інших суб'єктів

та інші джерела, не заборонені законом. Частиною 1 ст. 24 Закону України «Про громадські об'єднання» [164] передбачено, що громадське об'єднання зі статусом юридичної особи для виконання своєї статутної мети (цілей) має право володіти, користуватися і розпоряджатися коштами та іншим майном, яке відповідно до закону передане такому громадському об'єднанню його членами (учасниками) або державою, набуте в результаті підприємницької діяльності такого об'єднання, підприємницької діяльності створених ним юридичних осіб (товариств, підприємств), а також майном, придбаним за рахунок власних коштів чи на інших підставах, не заборонених законом.

На думку Н. Л. Цопіної є недоцільним надання права на укладення договору довічного утримання (догляду) усім юридичним особам (наприклад, державним та комунальним, бюджетним установам, навчально-освітнім закладам), а відтак таке право мало б бути надано, зокрема, спеціалізованим (ліцензованим) юридичним особам та юридичним особам, що надають соціальні послуги населенню [240, с. 4].

Проте з такою позицією не можемо погодитися, оскільки чинне законодавство України не передбачає ліцензування для подібного виду діяльності та не містить будь-яких обмежень щодо кола суб'єктів, які можуть надавати послуги соціального характеру та щодо укладання юридичними особами договорів, спрямованих на набуття у власність майна, в тому числі і договору довічного утримання (догляду). Водночас у розділі 2.1 дисертаційного дослідження було встановлено, що договір довічного утримання охоплює собою і утримання, яке включає у себе забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами, і догляд, який не обов'язково пов'язаний із наданням матеріальної допомоги, опосередковується своєрідною трудовою участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором, а також має охоплювати психологічну підтримку і морально-емоційні відносини між відчужувачем та набувачем. Якщо із наданням юридичною особою утримання відчужувачу проблем не виникає, то щодо догляду за відчужувачем, особливо в аспекті психологічних взаємин, постає питання про те, хто і яким

чином від імені юридичної особи може здійснювати такий догляд: засновники, учасники юридичної особи чи працівники, що перебувають у трудових відносинах із юридичною особою. Очевидно, якщо догляд за відчужувачем повинні здійснювати працівники юридичної особи, то така їх трудова функція має бути передбачена посадовими обов'язками, а отже і статутні цілі юридичної особи мають включати діяльність із догляду за договорами довічного утримання. У протилежному випадку, догляд за відчужувачем мають право здійснювати або засновники чи учасники юридичної особи, або фізичні особи, з якими юридична особа уклала цивільний договір про надання відповідних послуг.

Крім того, юридичною особою-набувачем за договором довічного утримання може бути також орган місцевого самоврядування. Так, наприклад, рішенням Дніпровської міської ради, прийнятому на засіданні 31-ї чергової сесії від 25 квітня 2018 року було прийнято програму довічного утримання (догляду) громадян похилого віку. Згідно муніципальної ініціативи передбачається укладення двостороннього договору про довічне утримання між міськрадою та власником житла [219]. Така діяльність міськради, на нашу думку, не суперечить її повноваженням, передбаченим Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Слушне зауваження висловлює О. М. Великорода з приводу положень ч. 3 ст. 746 ЦК України, де встановлено, що якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним. О. М. Великорода звертає увагу, що законодавець, регулюючи питання участі у договорі довічного утримання (догляду) кількох набувачів, говорить тільки про фізичних осіб, але така позиція, коли дозволяється юридичній особі бути набувачем і в той же час не регулюються випадки при яких набувачами є кілька юридичних осіб або фізичні та юридичні особи одночасно, є не послідовною та не логічною [33, с. 91].

Підсумовуючи отримані результати, можемо дійти висновків про те, що сторонами договору довічного утримання (догляду) є: відчужувач (фізична особа, незалежно від віку та стану здоров'я, у тому числі недієздатна, якщо над її майном встановлено опіку) та набувач (повнолітня дієздатна фізична особа, або юридична особа).

2.3. Зміст договору довічного утримання (догляду)

У питанні законодавчого регулювання змісту договору довічного утримання (догляду) слід звернутися до ч. 1 ст. 628 ЦК України [234], відповідно до якої зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

У загальній теорії договірної права під змістом договору, зазвичай, прийнято розуміти все те, про що сторони домовляються вчинити [7, с. 9].

О. С. Іоффе свого часу зазначав, що змістом договору називають сукупність його умов, сформульованих сторонами або таких, що витікають із закону, на якому засноване укладення договору [93, с. 27].

На думку В. В. Луця, зміст договору як спільного вольового юридичного акту сторін становлять, по-перше, умови, щодо яких вони дійшли згоди, і по-друге, ті умови, які сприймаються ними як обов'язкові внаслідок чинного законодавства [124, с. 19].

Є. О. Харитонов зазначав, що зміст договору становить сукупність умов (пунктів), визначених на розсуд сторін і погоджених ними, та умов, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства [228, с. 471]. Аналогічної позиції дотримується Ю. О. Заїка, який вказував, що, сукупність погоджених сторонами умов і становлять зміст договору [88, с. 463].

М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський досліджуючи зміст договору як правовідношення вважали, що йдеться про права і обов'язки контрагентів,

водночас, коли мова йде про зміст договору-правочину – то його зміст складають договірні умови [20, с. 238-239].

С. М. Бєрвєно пропонує визначення змісту договору, як сукупності прав та обов'язків сторін [14, с. 53-55].

Відносно довічного утримання (догляду), вчені вважають, що зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства [28, с. 15].

Р. О. Стефанчук вважає, що зміст договору довічного утримання (догляду) становлять права відчужувача та обов'язки набувача [231, с. 195].

Узагальнюючи результати аналізу наукової думки з питання змісту договору у цивільному праві можемо дійти висновку, що найбільш розповсюдженими є два підходи, за яких:

- зміст договору становить сукупність прав та обов'язків сторін;
- зміст договору становлять істотні умови договору.

Викладені наукові позиції знаходять своє відображення також у існуючих підходах до визначення змісту договору довічного утримання (догляду).

У свою чергу ми погоджуємося із тими цивілістами, які вважають, що зміст договору становлять істотні умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства, а також права та обов'язки сторін договору.

З метою отримання науково обґрунтованих висновків щодо необхідності включення до змісту договору довічного утримання (догляду) тих чи інших складових, вважаємо за необхідне деталізувати зміст категорії «істотні умови договору довічного утримання (догляду)». При дослідженні суті будь-якого цивільно-правового договору питання щодо істотних умов має визначальне значення.

Згідно із п. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України [234], істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є

необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Для окремих різновидів договорів у чинному ЦК України може бути закріплений перелік істотних (необхідних) умов. Наприклад, у відповідності до ч. 1 ст. 695 ЦК України [234], істотними умовами договору про продаж товару в кредит з умовою про розстрочення платежу є ціна товару, порядок, строки і розміри платежів. Згідно із ч. 5 ст. 810-1 ЦК України [234], істотними умовами договору оренди житла з викупом є: найменування сторін; характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом; строк, на який укладається договір; розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду; умови дострокового розірвання договору; порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору; права та зобов'язання сторін; відповідальність сторін; інші умови, визначені законом.

О. С. Іоффе зауважував, що істотними слід вважати умови, які виражають природу того, чи іншого договору. А отже при відсутності будь-якої із таких умов досягнута домовленість неспроможна надати відносинам сторін якості, які перетворювали б ці відносини саме у зобов'язання певного виду [93, с. 28]

Як зазначають Є. О. Харитонов та О. В. Старцев, істотними вважаються умови, які необхідні і достатні для укладення договору. Це означає, що за відсутності хоча б однієї з таких умов договір не може вважатися укладеним. Водночас, якщо досягнуто згоди щодо істотних умов, то договір набирає чинності, навіть якщо не містить якихось інших умов [228, с. 471–472].

На думку Г. Б. Яновицької та В. О. Кучера, істотні умови – це умови, погодження яких є обов'язковим. До таких закон відносить: умови про предмет договору; умови що визначені спеціальними нормами як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [229, с. 247].

А. В. Луць звертає увагу, що визначення в законі переліку умов, які є істотними або необхідними для договорів даного виду, відображає специфіку

конкретного виду договору і сприяє відмежуванню його від інших (споріднених) за юридичною природою договорів [123, с. 5].

О. С. Іоффе підкреслював, що «при визначенні кола істотних умов договору слід рахуватися з тим, що вирішення цього питання залежить, насамперед, від специфіки кожного конкретного договірної зобов'язання. Для виявлення кола істотних умов закон, перш за все, відсилає до спеціальних норм, присвячених договорам певного виду» [93, с. 50].

Як зазначає С. О. Бородовський: «...після укладення договору його істотні умови не перетворюються безслідно у права і обов'язки сторін. У змісті договору протягом його дії постійно повинні бути присутні три групи істотних умов: 1) істотні умови про предмет договору; 2) істотні умови, які визнані такими за законом; 3) істотні умови, необхідні для даного виду договору. Такі істотні умови можуть бути змінені, але не виключені зі змісту договору» [18, с. 6].

З даного питання А. В. Євстігнєєв зауважував, що розпорошення окремих умов договору по тексту закону без зазначення їх істотності значно ускладнює їх ідентифікацію як істотних та викликає спірні ситуації при їх застосуванні. Наприклад, одна із сторін може наполягати на тому, що конкретний нормативний припис є істотною умовою, водночас, інша сторона таке твердження заперечуватиме. За таких умов судова практика навряд чи буде послідовною та однозначною, що може негативно позначитися на стабільності цивільного обігу [84, с. 22-23].

До питання істотних умов договору утримання (догляду) слід зауважити, що Р. О. Стефанчук істотними умовами договору довічного утримання (догляду) вважає умови про предмет та оцінку матеріального забезпечення відчужувача [231, с. 194].

О. М. Великорода істотні умови договору довічного утримання (догляду) пропонує поділити на три групи: а) умови про предмет договору (майно, яке відчужується, зміст утримання та догляду); б) умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду (грошова оцінка щомісячного матеріального забезпечення); в) умови, щодо яких за заявою хоча б

однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (умови про сплату набувачем неустойки за прострочення виконання його обов'язків) [28, с. 15].

Г. Б. Яновицька та В. О. Кучер [229] вважають, що єдиною істотною умовою договору довічного утримання є умова про предмет, що включає в себе:

– майно, що передається у власність набувача. У власність набувача може передаватися житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність. Оскільки законодавець не визначає імперативно поняття значної цінності, це питання повинно вирішуватися сторонами за домовленістю. Таким рухомим майном можуть бути дорогоцінності, колекція живопису, антикварні речі тощо.

– довічне утримання та (або) догляд, якими повинен забезпечуватися відчужувач. Вони можуть виражатися у будь-якій формі, встановленій сторонами у договорі (наприклад, забезпечення житлом, харчуванням, придатним для носіння одягом та взуттям, лікувальними засобами, періодичними виданнями, прогулянками, належним відпочинком, надання необхідної допомоги, побутових послуг тощо). При цьому не вимагається, щоб їх вартість відповідала вартості майна, переданого у власність набувачеві, оскільки вона, насамперед, залежить від тривалості життя відчужувача [229, с. 278-279].

Існує також наукова позиція, згідно із якою, істотними умовами договору довічного утримання (догляду) слід вважати [75, с. 48]:

- найменування і місцезнаходження сторін (у т.ч. ідентифікаційні коди/номери);
- предмет договору;
- документальне підтвердження власності на відчужуване майно;
- вартісну оцінку майна;
- розмір (вартість) і форма надання утримання та/або догляду, періодичність виконання обов'язків набувача;
- термін чинності договору;
- місце виконання договору;

- визначення частини помешкання для відчужувача (або третьої особи), якщо набувач зобов'язався забезпечити когось із них згідно договору таким помешканням у відчужуваному нерухомому майні;
- деталізацію прав та обов'язків сторін;
- умови та підстави припинення чи зменшення обсягу обов'язків набувача перед відчужувачем, підстави та порядок розірвання договору довічного утримання (догляду);
- момент виникнення права власності на передане за договором майно;
- відомості щодо забезпечення виконання договору (накладення заборони відчуження на майно).

М. В. Лаптош та А. О. Куртакова вважають істотною умовою договору довічного утримання надання набувачем систематичного матеріального забезпечення відчужувачеві у вигляді житла, харчування, догляду та необхідної допомоги. Складовою частиною матеріального забезпечення відчужувача майна може бути догляд за ним. У договорі також має бути чітко обумовлено, в чому полягатиме цей догляд. Науковці також зазначають, що, аби уникнути спорів з цього приводу, необхідно у договорі визначити види, способи і форми такого догляду, їхню періодичність, якість та зміст [118, с. 60].

Таким чином, можемо дійти висновку, що серед дослідників договору довічного утримання (догляду) відсутня єдність не лише щодо переліку істотних умов, але навіть щодо змісту такої обов'язкової істотної умови як предмет договору [214, с. 268].

Для отримання обґрунтованих висновків з питання істотних умов договору довічного утримання (догляду) ми вважаємо за необхідне, також проаналізувати вимоги чинного законодавства, а також – документи, що регламентують практичну діяльність нотаріусів із оформлення відповідних договірних відносин.

Глава 57 ЦК України [234] не містить конкретизованих положень, щодо істотних умов договору довічного утримання (догляду). Натомість у відповідних статтях йдеться лише про підстави, що мають істотне значення, та з яких є

неможливим подальше виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (ст. 752, 754 ЦК України [234]).

Питання істотних умов договору довічного утримання (догляду) окрім ЦК України [234] деталізовано у документах Міністерства юстиції України, якими врегульований порядок нотаріальних дій відносно договору довічного утримання (догляду). А саме – у роз'ясненні Міністерства юстиції України від 01.04.2011 «Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду)» [146].

У відповідності до вказаного документу, істотними умовами договору довічного утримання (догляду) є:

1) найменування (назва), місце проживання сторін (місцезнаходження сторін), ідентифікаційний номер – для фізичних осіб та ідентифікаційний код за даними ЄДРПОУ – для юридичних осіб;

2) предмет договору довічного утримання (житловий будинок, квартира або її частина, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність);

3) відомості про документ, що підтверджує право власності на відчужуване за договором майно;

4) вартісна оцінка майна, що відчужується за договором (оцінка вартості відчужуваного майна визначається за згодою сторін; при встановленні оцінки вартості нерухомого майна, що є предметом договору, необхідно виходити з того, що вона не може бути меншою за інвентаризаційну оцінку такого майна, визначеною технічною документацією бюро технічної інвентаризації, відповідним органом державного земельного кадастру);

5) розмір (вартість) та форма надання утримання та (або) догляду, періодичність виконання обов'язків набувача (в договорі може бути вказано: коли саме, з якою періодичністю набувач повинен здійснювати надання допомоги на користь відчужувача майна);

6) строк чинності договору (термін дії договору довічного утримання (догляду));

7) місце виконання договору (якщо ж місце виконання зобов'язання не встановлено у договорі, то виконання провадиться (за зобов'язаннями про передавання нерухомого майна) за місцезнаходженням такого майна;

8) у разі зобов'язання набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду), у тексті договору зазначається конкретно визначена частина помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати;

9) чітко встановлені права та обов'язки сторін та інші умови, встановлені за домовленістю сторін договору;

10) умови та підстави припинення чи зменшення обсягу обов'язків набувача перед відчужувачем; підстави та порядок розірвання договору довічного утримання (догляду);

11) момент виникнення права власності на майно, передане за договором;

12) відомості щодо забезпечення виконання договору (накладення заборони відчуження на майно).

Не заперечуючи практичної цінності деталізації істотних умов договору довічного утримання (догляду) у вищезгаданому внутрішньому документі Міністерства юстиції України, маємо звернути увагу на певні проблеми, пов'язані із застосуванням наведеного переліку у практичній та науковій діяльності.

1. За своїм правовим статусом такий документ як «роз'яснення Міністерства юстиції України» не є загальнообов'язковим для виконання з урахуванням тієї обставини, що у даному випадку документ не проходив реєстрації у Міністерства юстиції України із дотриманням встановленої у законодавстві процедури.

2. Безпосередньо назва документу «роз'яснення» свідчить про те, що навіть для структурних підрозділів Міністерства юстиції України даний документ не є прямою вказівкою для виконання.

3. У відповідності до ЦК України [234], істотні умови договору, окрім предмету договору, можуть бути визначені законом, або за заявою хоча б однієї із сторін договору. Відтак, Міністерства юстиції України (окрім випадків, коли він

виступає стороною договору) не наділений повноваженнями по встановленню істотних умов договору.

4. Положення вказаного документу потребують критичного осмислення з позицій наукової теорії та практики, враховуючи той факт, що процедури розробки і погодження даного документу залишається закритими для широкого загалу. Натомість у реквізитах зазначеного документу вказаний лише його одноособовий виконавець [214, с. 268-269].

Отже глава 57 ЦК України [234] не містить конкретизованих положень, щодо істотних умов договору довічного утримання (догляду), а документи, які містять таку деталізацію, та регламентують практичну діяльність нотаріусів із оформлення відповідних договірних відносин можуть бути використані у межах наукового дослідження із урахуванням їх практичного спрямування та статусу.

Разом із тим, слід зауважити, що окремі положення Глави 57 ЦК України [234] містять згадки про умови договору довічного утримання (догляду), що можуть бути визначені як істотні.

Слід відзначити, що найпершою істотною умовою будь-якого договору є умова про предмет договору. Як зазначає В. С. Мілаш: «...це єдина умова, яка необхідна для всіх без винятку договорів. Усі інші умови можуть бути істотними у двох випадках: якщо це потрібно для врегулювання відповідного різновиду договору та коли сторони за власною ініціативою включають їх у зміст свого договору» [132, с. 38].

Відтак, важливого значення набуває питання про предмет договору довічного утримання (догляду).

В юридичній літературі до поняття «предмет договору» включають різні складові.

І. В. Стрижак пропонує виокремлювати три групи підходів до визначення обсягу поняття «предмет договору».

Перша збігається з позицією законодавця, висловленою в ЦК України, за якою предмет договору ототожнюється з об'єктом цивільних прав [206, с. 125]. Наприклад, М. М. Агарков вважає предметом договору певну річ, з приводу якої

укладається договір [1, с. 205]. М. І. Брагінський та В. В. Вітринський зазначають, що предметом договору визнаються майно, майнові права, послуги, слідуючи при цьому позиції законодавця. Але надалі висловлюють позицію, що предмет договору становлять дії, виконання робіт, надання послуг [20, с. 417; 19, с. 80, 104, 110].

Згідно із другою позицією до предмета договору включаються дії, що мають бути вчинені за договором (прихильником даного підходу можна вважати Є. А. Суханова [58, с. 13].

Відповідно до третьої позиції, автори включають до предмета договору як дії, що мають бути вчинені, так і речі, з якими чиняться відповідні дії. При цьому важко виділити однозначних прибічників тієї чи іншої позиції, тому що часто автори в межах однієї праці висловлюють протилежні думки [206, с. 126].

У питанні предмету договору, на наше переконання, слід виходити із того, що досягнення мети договору прямо залежить від визначення його мети.

З даного питання варто погодитися із В. В. Луцем, який вказує, що класифікація договорів залежно від юридичної спрямованості на певний результат займає вирішальне значення як у теоретичному, так і в практичному плані, визначає систему договірних прав, зокрема систему (послідовність) розташування договірних інститутів у ЦК [125, с. 430].

На думку А. Мартинюка, наступний поділ типу договорів на його види та підвиди має лише практичне значення, оскільки визначає окремі особливості укладання, виконання і припинення договору. Тому лише віднесення дій, а не речей до предмета договору є теоретично та практично обґрунтованим, так як мають істотне значення для визначення правової природи договору в цілому [128, с. 82].

Додаткове обґрунтування даної позиції можемо знайти у роботі С. І. Шимон, яка зазначає, що предметом договору (як домовленості, юридичного факту) не виступають речі, майно. Об'єкти різних видів договірних зобов'язань можуть співпадати, тоді як предмет у кожного виду договору індивідуальний: предмет договору слугує критерієм розмежування різних видів у межах договорів

одного типу. Предметом договору є основна дія (сукупність дій), яку необхідно вчинити задля досягнення мети договору. Правильно визначений предмет договору містить вказівку на каузу (юридично значиму мету договірних правовідношення) [248, с. 63].

Н. С. Кузнєцова та О. В. Дзера вказують, що юридичним об'єктом зобов'язання, як і будь-яких цивільних правовідносин, визнається певна поведінка зобов'язаної особи. Наприклад, за договором купівлі-продажу юридичними об'єктами водночас виступають дії по передачі майна (які здійснює продавець) та дії по оплаті майна (які здійснює покупець), а матеріальним об'єктом виступають майно та гроші [91, с. 11].

Т. В. Боднар зазначає, що слід розрізняти «предмет договору» та «предмет зобов'язання», які за своєю юридичною природою схожі, але їх не слід ототожнювати, оскільки предмет зобов'язання, що виникає з договору, не є предметом договору, оскільки «предметом договору є зобов'язання, як правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку; предметом зобов'язання – обов'язок боржника вчинити зазначену дію (утриматись від неї), якому кореспондує право кредитора вимагати виконання боржником його обов'язку [76, с. 86].

Підсумовуючи викладене, більш обґрунтованою ми вважаємо наукову позицію, за якої до предмету договору входять дії зобов'язаних осіб, а до об'єкта – речі, майно, результати фактичних дій.

Стосовно договору довічного утримання Р. О. Стефанчук вказує на специфіку предмету даного договору, яка полягає в тому, що, по-перше, для забезпечення утриманням та (або) доглядом може бути відчужено лише житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, і, по-друге, утримання може здійснюватися в усіх видах

матеріального забезпечення, як і догляд, за домовленістю між сторонами [231, с. 194].

О. С. Яворська вважає, що у договорах ренти та довічного утримання (догляду) предметом є майно, що передається у власність та, відповідно: рента, що підлягає виплаті, суть утримання (догляду) (опис, оцінка тощо) та дії сторін як щодо передання майна, так і щодо виплати ренти та надання утримання (догляду) [251, с. 10].

О. М. Великорода в договорі довічного утримання (догляду) пропонує розчленовувати предмет договору та об'єкт (юридичний і матеріальний). До предмету даного правочину, на думку вченого, відносяться: з одного боку нерухоме майно, а також рухоме майно, яке має значну цінність; а з іншого – послуги по утриманню та (або) догляду. Юридичним об'єктом договору довічного утримання (догляду) є дії набувача по утриманню та (або) догляду; а матеріальним об'єктом – жиле приміщення, яке надається для проживання відчужувача; продукти харчування; одяг і взуття; медикаменти тощо [28, с. 12].

М. К. Галянтич вказує, що предметом договору довічного утримання може бути не тільки житло, що відчужується, а й матеріальне забезпечення, що надається відчужувану і виражається в натурі у вигляді іншого житла, харчування, догляду, необхідної допомоги які у договорі повинні бути конкретизовані [39, с. 190].

Згідно роз'яснення Мін'юсту України від 01.04.2011 «Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду)» [146] Предметом договору може бути:

- житловий будинок або його частина;
- квартира або її частина;
- інше нерухоме майно (земельна ділянка, садовий будинок, дача, гараж, нежитловий будинок, нежитлове приміщення, виробничий комплекс, рухоме майно, на яке поширюється режим нерухомого майна, тощо);
- рухоме майно, що має значну цінність. Законодавство не встановлює вартісного вираження значної цінності такого майна або приблизного переліку

таких речей. Таким рухомим майном можуть бути: транспортні засоби, антикварні речі, твори мистецтва, культурні цінності, коштовності, колекції з перелічених предметів, обладнання, цінні папери, нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності тощо.

Результати аналізу судової практики у справах, пов'язаних із договірними зобов'язаннями довічного утримання, свідчать, що більшість спорів даної категорії, пов'язаних із предметом відповідних договорів, виникають саме з приводу нерухомого майна. Більше того, у судовій практиці виключно майно розглядається у якості предмету договору довічного утримання (догляду). Натомість випадків включення до предмету досліджуваного договору безпосередньо довічного утримання або догляду нами не встановлено.

Таким чином, потребує вирішення питання як стосовно включення до предмету договору утримання (догляду) нерухомого майна або рухомого майно, яке має значну цінність, так і стосовно включення до предмету відповідного договору обов'язків набувача забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [214, с. 269].

У даному питанні ми пропонуємо виходити із наукової позиції, найбільш точно сформованої у дослідженні С. І. Шимон [248]. На підставі аналізу розвитку наукової думки щодо об'єкту та предмету договору і цивільного правовідношення, автор доходить висновку, що предметом договору (як домовленості, юридичного факту) не виступають речі, майно; тому відповідні положення цивільного законодавства не є теоретично виваженими [248, с. 63].

З урахуванням викладеного, вважаємо, що предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність [214, с. 270].

Що стосується інших істотних умов договору довічного утримання, то з цього питання необхідно зазначити наступне.

По-перше, відповідно до статті 751 ЦК України [234], матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, підлягає грошовій оцінці. Така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законом.

Доцільно зауважити, що норма законодавства стосовно індексації грошової оцінки матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, наразі несправедливо не має практичного застосування з наступних причин.

На цей час індексація матеріального забезпечення здійснюється відповідно до Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» [172]. Згідно із статтею 2 вказаного закону [172], індексації підлягають грошові доходи громадян, одержані ними в гривнях на території України і які не мають разового характеру: пенсії; стипендії; оплата праці (грошове забезпечення); суми виплат, що здійснюються відповідно до законодавства про загальнообов'язкове державне соціальне страхування; суми відшкодування шкоди, заподіяної працівникові каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я, а також суми, що виплачуються особам, які мають право на відшкодування шкоди в разі втрати годувальника; розмір аліментів, визначений судом у твердій грошовій сумі. Також у частині 2 статті 2 Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» [172] зазначено, що Кабінет Міністрів України може встановлювати інші об'єкти індексації, що не передбачені частиною першою цієї статті.

Порядок проведення індексації грошових доходів населення затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2003 №1078 [171]. Згідно зі статтею 2 вказаного Порядку [171], індексації підлягають грошові доходи громадян, одержані в гривнях на території України, які не мають разового характеру: пенсії або щомісячне довічне грошове утримання (при цьому, як слідує із подальшого тексту Порядку [171], йдеться про грошове утримання, що виплачується замість пенсії); стипендії; оплата праці найманих працівників підприємств, установ, організацій у грошовому виразі; грошове забезпечення військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби; розмір аліментів, визначений судом у твердій грошовій сумі; суми виплат, що здійснюються відповідно до законодавства про загальнообов'язкове

державне соціальне страхування; суми відшкодування шкоди, заподіяної працівникові каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я, а також суми, що виплачуються особам, які мають право на відшкодування шкоди у разі втрати годувальника.

Таким чином, у законодавстві, окрім ЦК України [234], не міститься прямої вказівки на порядок індексації грошової оцінки матеріального забезпечення за договором довічного утримання (догляду), що ускладнює застосування норми статті 751 ЦК України [234] до досліджуваної категорії договорів.

На користь викладеного свідчать також матеріали судової практики.

Так, згідно із рішенням Київського районного суду м. Одеси у справі №520/9473/16-ц від 13.02.2017 [188] було встановлено, що 23.12.2010 року ОСОБА_1 (відчужувач) та ОСОБА_7 (набувач) уклали та нотаріально посвідчили договір довічного утримання (догляду), відповідно до умов якого відчужувач передає у власність, а набувач отримує квартиру під № 40 що знаходиться в місті Одесі, по проспекту Маршала Жукова, у будинку під № 31 взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням (доглядом) довічно на умовах цього договору. Відповідно до п. 7 даного договору ОСОБА_7 зобов'язується довічно утримувати ОСОБА_1, при цьому сторони домовились, що утримання (догляд), у тому числі забезпечення харчуванням, одягом, необхідною, допомогою, включаючи і медичну, має грошовий еквівалент і оцінюється сторонами за спільною згодою у розмірі 550 гривень на місяць, які будуть надаватися відчужувачу щомісячно.

При цьому, суд критично оцінив посилення сторони позивача на підставу для розірвання договору довічного утримання як то на не проведення індексації грошового забезпечення відповідно до вимог закону, оскільки компенсації, за нормами статті 751 ЦК України, підлягає грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, а позивачу матеріальне забезпечення за умовами договору, не надавалося. Законом України «Про індексацію грошових доходів населення» передбачена індексація пенсій, стипендій, оплат праці, сум виплат, що здійснюють відповідно до законодавства

про загальнообов'язкове державне соціальне страхування, сум відшкодування шкоди, розмір аліментів, визначених у твердій грошовій сумі. Такий перелік, на переконання суду, є вичерпним, а отже позовні що ґрунтуються на нездійсненні відповідачем індексації плати за спірним договором є безпідставними.

Водночас не можна погодитися із такими висновками суду з огляду на положення ч. 2 ст. 1200 ЦК України, де вказано, що до складу доходів потерпілого також включаються пенсія, суми, що належали йому за договором довічного утримання (догляду), та інші аналогічні виплати, які він одержував. Отже законодавець, застосовуючи таке формулювання, фактично прирівнює матеріальне забезпечення, що надається відчужувачу за договором довічного утримання (догляду) до пенсії та інших аналогічних виплат, що дає підстави суду при вирішенні відповідних спорів застосовувати аналогію закону.

Враховуючи викладене, вважаємо, що для уникнення довільного тлумачення чи звуження переліку об'єктів індексації грошових доходів населення, закріплених статтею 2 Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» [172], включити до нього грошову оцінку матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу за договором довічного утримання (догляду). Проект закону щодо внесення змін до чинного законодавства із даного питання наведений у Додатку Б.

Підсумовуючи викладене, можемо дійти висновку, що грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, або третій особі, на користь якої укладений даний договір, є однією із істотних умов договору довічного утримання (догляду).

По-друге, необхідно взяти до уваги положення ч. 2 ст. 377 ЦК України [234], згідно із якою, істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків), є розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на ці об'єкти.

Дана істотна умова є похідною від вимог ст. 377 ЦК України [234], згідно із якою до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить

право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Як вказують у власному дослідженні Є.О. Харитонов та О.В. Старцев, незважаючи на наявність терміна «придбала», ця норма поширюється і на відносини, що виникають з договору довічного утримання (догляду) [228, с. 530].

Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування [228, с. 530].

По-третє, згідно зі статтею 750 ЦК України [234], набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, в якій відчужувач має право проживати тощо. Як зазначає М. В. Бернацький, саме внаслідок зазначеного обов'язку виникає право на отримання житла. Більше того, це право виникає на підставі договору, внаслідок якого у відчужувача право власності припиняється [15, с. 139]. У відчужувача виникає право на забезпечення його житлом у будинку (квартирі), право на який, після реєстрації, перейшло від нього до набувача. Звичайно, таке право виникає не безумовно, а виключно, якщо прямо передбачене в договорі. Право на забезпечення житлом означає ніщо інше, як сервітут. Однак, на відміну від сервітуту передбаченого ст. 405 ЦК України, зазначений виникає на підставі договору, на підставі якого у особи спочатку припиняється право власності на житло, а потім виникає право користування цим же житлом в межах, визначених сторонами в договорі [15, с. 140]. М. В. Бернацький доходить висновку, що внаслідок укладення договору довічного утримання в особи, що здійснює відчуження власного житла, на підставі укладеного договору, може виникати право користування відчужуваним житлом на умовах, що передбачені договором довічного утримання [15, с. 140]. А.Ю. Зайцев зазначає, що саме у даному випадку може виникати право

проживання, яке обмежує право власності на житло правом особистого сервітуту, який належить конкретній особі [87, с. 175]. Крім того, коли набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), що йому переданий, у договорі довічного утримання (догляду) має бути конкретно визначена частина помешкання, в якій дані особи мають право проживати [229, с. 278-279]. У цих умовах цілком обґрунтовано, що дані щодо частини помешкання, в якій відчужувач або третя особа має право проживати, у випадку, коли за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду), слід вважати однією із істотних умов договору довічного утримання (догляду) [214, с. 272].

Як вже було зазначено вище, поряд із істотними умовами, зміст договору довічного утримання (догляду) становлять права та обов'язки його сторін.

Щодо питання прав та обов'язків сторін за договором довічного утримання (догляду) Г. Б. Яновицька та В. О. Кучер зазначають, що для уникнення в майбутньому спорів між відчужувачем і набувачем, у договорі довічного утримання (догляду) слід визначити всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача, їх обсяг, періодичність та якість. У разі виникнення спору через неконкретне визначення обов'язків набувача або необхідність забезпечення відчужувача додатковими видами матеріального забезпечення та догляду, він має вирішуватися відповідно до засад справедливості та розумності [229, с. 278-279].

Вказуючи на двосторонній характер договору, Г. Б. Яновицька, В. О. Кучер та інші автори вважають, що за договором довічного утримання набувач крім обов'язків, має бути наділений також правами. До таких науковці пропонують включати наступні права набувача [229, с. 280]:

— у разі неможливості подальшого виконання обов'язків набувача з підстав, що мають істотне значення, передати їх іншій особі за її згодою та згодою відчужувача (частина 1 статті 752 ЦК України);

– вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду (п. 2 частини 1 статті 755 ЦК України);

– на залишення за ним права власності на частину майна за рішенням суду при розірванні договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання з підстав, що мають істотне значення (ч. 2 ст. 756 ЦК України).

О. С. Іоффе вказує, що дії з передачі майна за договором довічного утримання у власність набувача здійснюються відчужувачем у момент укладення договору. Відповідно науковець переконаний, що відносно обов'язків відчужувача йтиметься виключно у випадках, коли договір укладений, однак майно набувачеві не передане, хоча й має бути переданим [93, с. 298].

Натомість основне значення, на думку О. С. Іоффе мають обов'язки набувача, що охоплюються поняттям матеріального забезпечення у натурі. Форми такого забезпечення конкретизуються у наданні наступних благ [93, с. 298-299]:

- житла;
- харчування;
- догляду;
- допомоги.

О. М. Великорода у дослідженні доходить висновку, що структура прав і обов'язків сторін договору довічного утримання (догляду) включає: а) права відчужувача та зустрічні обов'язки набувача; б) можливості обох сторін по реалізації певної поведінки; в) кредиторські обов'язки відчужувача [28, с. 16].

У такому випадку, всі обов'язки набувача можна поділити на кілька груп: а) забезпечення житлом; б) забезпечення харчуванням; в) догляд за відчужувачем; г) послуги по наданню допомоги відчужувачу, та інші види послуг. Аналізуючи права та обов'язки сторін договору довічного утримання (догляду), О. М. Великорода звертає увагу на те, що ЦК України передбачає певні можливості для суб'єктів даного зобов'язання: заміни набувача; заміни майна, яке було передане набувачеві; розірвання договору довічного утримання (догляду); зміни договору. На думку науковця, в даних випадках ми маємо справу не з правами, а тільки з можливостями. Адже суб'єктивне цивільне право складається

з права на власні дії; права вимагати від інших осіб поведінки, яка забезпечує здійснення своєї діяльності і права вимагати застосування засобів примусу до зобов'язаних осіб. А у вищенаведених випадках існує тільки право на власні дії; інші елементи суб'єктивного цивільного права в даних ситуаціях можна реалізувати тільки за наявності певних підстав. В структуру зобов'язання по довічному утриманню (догляду) входять також кредиторські обов'язки відчужувача. Суть їх полягає в тому, що останній зобов'язаний забезпечити можливість виконання набувачем своїх обов'язків [28, с. 16].

Узагальнюючи результати аналізу прав та обов'язків сторін договору довічного утримання (догляду), маємо зауважити наступне.

1. Необхідність деталізації обов'язків набувача впливає із самої сутності договору довічного утримання, за яким відчужувач передає набувачеві у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача або третю особу, на користь якої укладено договір, утриманням та (або) доглядом довічно. Стосовно питання, які саме обов'язки набувача мають входити до змісту договору, ми приєднуємося до позиції тих науковців, які вважають, що форми такого забезпечення виражаються в наданні наступних благ [73, с. 8-9]:

- житла (відчужувачеві повинна бути надана ізольована кімната, як правило, це житло надається відчужувачеві саме в тому житловому приміщенні, право власності на яке переходить набувачу за договором, в інших випадках повинно бути вказано місцезнаходження житла, кімнати, розмір тощо);

- харчування (поділяється на два варіанти: а) види харчування, що повинні надаватись; б) конкретні види харчування в договорі не визначаються, а лише вказується, що набувач повинен забезпечувати відчужувачу майна необхідне харчування);

- догляду (конкретні форми догляду в залежності від стану здоров'я відчужувача);

– допомоги (відчужувач може вимагати різних видів допомоги. Наприклад, отримання грошей за переказами, посилок, прибирання житла тощо).

2. Відповідним чином слід також визнати беззаперечною необхідність деталізації зустрічних прав відчужувача вимагати від набувача виконання його обов'язків, зазначених у попередньому пункті як істотну умову договору довічного утримання (догляду).

3. Дотримуючись позиції, що договір довічного утримання є одностороннім, не виключаємо наявність у нього ознак двостороннього договору, виходячи із положень чинного законодавства. Аналіз змісту Глави 57 ЦК України дозволяє виокремити наступні можливості набувача:

- перегляд обсягу зобов'язань у разі смерті одного із співвласників відчуженого майна (ч. 1 ст. 747 ЦК України [234]);
- розподіл витрат на поховання відчужувача із спадкоємцями, до яких перейшла частина майна відчужувача (ч. 3 ст. 749 ЦК України [234]);
- передача обов'язків члену своєї сім'ї або іншій особі у разі неможливості подальшого виконання обов'язків з підстав, що мають істотне значення (ч. 1 ст. 752 ЦК України [234]);
- перегляд обсягу зобов'язань у разі заміни речі, яка була передана за договором, на іншу річ (ч. 1 ст. 753 ЦК України [234]);
- ініціювання розірвання договору у судовому порядку без необхідності пояснення та обґрунтування причин (ч. 1 ст. 755 ЦК України [234]);
- набуття права власності на частину майна у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення (ч. 2 ст. 756 ЦК України [234]);

Крім того, вважаємо, що набувач має бути наділений правом бути повідомленим про недоліки майна, що є об'єктом договору довічного утримання (догляду) або особливі властивості такого майна, які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна набувача або інших осіб, що повинно знайти своє відображення в істотних умовах договору. Саме цьому праву набувача кореспондує обов'язок відчужувача повідомити набувача про недоліки майна, що

є об'єктом договору довічного утримання (догляду) або особливі властивості такого майна, які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна набувача або інших осіб.

Що стосується інших наведених вище можливостей набувача, із попереднього пункту випливає не ряд обов'язків відчужувача, а так само ряд його можливостей:

- переглянути обсяг зобов'язань набувача у разі смерті одного із співвласників відчуженого майна (ч. 1 ст. 747 ЦК України [234]);

- погодити особу, якій будуть передані обов'язків набувача за договором у разі неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача, або відмовитись від надання такого погодження (ч. 1 ст. 752 ЦК України [234]);

- переглянути обсяг зобов'язань набувача у разі заміни речі, яка була передана за договором, на іншу річ (ч. 1 ст. 753 ЦК України [234]);

Підсумовуючи викладене, незважаючи на те, що ЦК України [234] не містить загального переліку умов, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів довічного утримання (догляду) в цілому, згідно із чинним законодавством, залежно від особливостей договірних правовідносин, що виникають за договором довічного утримання (догляду), у тому чи іншому випадку істотними будуть наступні умови [214, с. 272]:

- предмет договору, що включає в себе сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність;

- грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувану, або третій особі, на користь якої укладений договір [214, с. 272];

- розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить до набувача за договором довічного утримання (догляду) у зв'язку з

переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків);

— дані щодо частини помешкання, в якій відчужувач або третя особа має право проживати, у випадку, коли за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду) [214, с. 272].

Однак, навіть із урахуванням вищеперерахованих складових, даний перелік залишається неповним, у зв'язку із необхідністю вирішення питання наукового аналізу такого різновиду істотних умов, як: істотні умови договору довічного утримання (догляду), щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Слід зауважити, що надати вичерпний перелік даного виду істотних умов фактично неможливо. Зокрема, до істотних умов договору довічного утримання (догляду), щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди, можуть бути включені умови, про які міститься згадка у відповідних положеннях ЦК України [234]. Так, згідно із ч. 1 ст. 749 ЦК України [234], у договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача. У відповідності до ст. 753 ЦК України [234], набувач та відчужувач можуть домовитися про заміну речі, яка була передана за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ. У цьому разі обсяг обов'язків набувача може бути за домовленістю сторін змінений або залишений незмінним.

Крім того, оскільки сторони не обмежені у праві визначення у договорі довічного утримання (догляду) додаткових істотних умов, до таких можуть бути включені і інші положення. Наприклад, згідно із рішенням Дзержинського районного суду м. Харкова від 21.03.2016 по справі № 638/18708/15-ц [186], відповідно до умов договору довічного утримання, відповідач взяла на себе певні зобов'язання по утриманню позивача, зокрема з підпункту 1 пункту 6 вбачається, що ОСОБА_2, зобов'язується довічно утримувати ОСОБА_1, забезпечувати

грошовими ресурсами для задоволення потреб та створення умов для нормальної життєдіяльності, на які ОСОБА_1 самостійно буду забезпечувати себе харчуванням, одягом, необхідною допомогою включаючи і медичну, і має грошовий еквівалент і оцінюється сторонами за спільною згодою у розмірі 450,00 грн. (чотириста п'ятдесят) гривень на місяць, будуть надаватися відчужувачу щомісячно.

Згідно підпункту 2 пункту 6 договору, набувач зобов'язаний щомісячно сплачувати комунальні послуги за квартиру у терміни, встановлені відповідними договорами про надання таких послуг, незалежно від того, з ким вони укладені (Набувачем чи Відчужувачем). До оплачуваних комунальних послуг належать: експлуатаційні послуги, плата за користування природним газом, теплопостачанням, водопостачанням (гарячу та холодну воду) та електроенергія в обсязі до 150 кВт, абонентська плата за телефон, послуги соціального пакету кабельного телебачення та оплата послуг домофону. Крім того, у відповідності до пункту 7 договору, грошове утримання буде щомісячно виплачуватись, починаючи з моменту укладання цього договору до 10 числа поточного місяця переказом на рахунок ОСОБА_1 або поштовим переказом з доставкою додому за адресою: 61072, АДРЕСА_2. Сума грошового утримання підлягає індексації в порядку, якщо це не було заявлено відчужувачем, не вважатиметься істотним порушенням цього договору.

Далі суд дійшов висновку про те, що з позову вбачається, а також підтверджується матеріалами справи, що відповідач неодноразово порушувала строки виконання зобов'язання по виплаті належного грошового утримання, що є порушенням однієї із істотних умов договору, таких як предмет, строк (в даному випадку) і ціна [186].

На підставі викладеного можемо дійти наступних висновків.

Істотні умови договору довічного утримання (догляду) можуть бути класифіковані за трьома групами.

1. Умови про предмет договору (сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також – передачі

іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність).

2. Умови, що визначені законом як істотні (або є необхідними для договорів довічного утримання (грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу; розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить до набувача за договором довічного утримання (догляду) у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків); дані щодо частини помешкання, в якій відчужувач або третя особа має право проживати, у випадку, коли за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду)).

3. Умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (види матеріального забезпечення та догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача; дані щодо зміни (або залишення без змін) обсягу обов'язків набувача у разі заміни речі, яка була передана за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ; строки виконання зобов'язання по виплаті належного грошового утримання тощо).

Отже зміст договору довічного утримання (догляду) становлять істотні умови договору, а також права та обов'язки сторін договору (як відчужувача, так і набувача).

При цьому вважаємо, що з метою забезпечення збалансованості та захисту прав та інтересів сторін договору довічного утримання (догляду) наведені вище істотні умови договору необхідно закріпити у законодавстві як типові умови договору, про які йдеться у ч. 1 ст. 630 ЦК України. Так, у літературі типовий договір визначається як своєрідний нормативно-правовий акт, який часто виконує роль правового регулювання певної сфери договірних відносин через недостатнє врегулювання їх актами вищої юридичної сили [235, с. 621]. С. А. Верб визначає типовий договір як нормативний акт, в якому правила поведінки виражені у формі умов відповідного цивільно-правового договору [34, с. 146-147].

Головною юридичною ознакою типових договорів як нормативно-правових актів є їх обов'язковість. Типові договори можуть включати умови, які, по-перше, імперативно встановлюють права та обов'язки сторін (у тому числі відтворюючи відповідні положення закону, на підставі якого вони приймаються), а по-друге, умови, які підлягають деталізації сторонами або можуть бути визначені в договорі на їх розсуд [12, с. 184-185.]. Тобто в типовому договорі можуть міститися як обов'язкові, так і диспозитивні рекомендаційні положення, що саме по собі не позбавляє типовий договір ознак нормативності, якщо він затверджений компетентним органом та зареєстрований як нормативно-правовий акт [66].

Таким чином, на нашу думку, Кабінету Міністрів України доцільно затвердити типовий договір довічного утримання (догляду), у якому б імперативно деталізувалися права та обов'язки сторін договору, що дозволило б уникнути в подальшому зловживання своїми правами і можливостями як набувачем, так і відчужувачем. Проект типового договору довічного утримання (догляду) наведений у Додатку В.

Висновки до розділу 2

1. Договір довічного утримання характеризується як консенсуальний, відплатний, односторонній з ознаками двостороннього та алеаторний (ризиковий) договір.

2. Договір довічного утримання (догляду) на користь третьої особи – це цивільно-правовий договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати третю особу, на користь якої укладено договір, утриманням та (або) доглядом довічно. При цьому, третя особа, що забезпечується утриманням та (або) доглядом виступає виключно в ролі особи, яка забезпечується утриманням, та не є окремою стороною в договорі. Відповідно – її згода на укладення договору не є необхідною.

3. До визначення поняття «договір довічного утримання (догляду)» мають входити як утримання так і догляд. При цьому утримання включає у себе забезпечення матеріальними та грошовими ресурсами. Натомість, догляд не обов'язково пов'язаний з наданням матеріальної допомоги і опосередковується своєрідною трудовою участю набувача в житті відчужувача, наданням відчужувачу послуг, обсяг яких передбачається договором, а також має охоплювати психологічну підтримку і морально-емоційні відносини між відчужувачем та набувачем. Відповідно, за договором довічного утримання (догляду) набувач може забезпечувати відчужувача як утриманням так і доглядом.

4. Цивільним законодавством встановлені обов'язкові вимоги щодо письмової форми договору довічного утримання (догляду) та щодо його нотаріального посвідчення. Отже момент виникнення прав та обов'язків між сторонами, передбачених договором утримання (догляду), настає з моменту нотаріального посвідчення договору (викладене стосується у тому числі виникнення права власності у набувача на рухоме майна, яке йому передається за договором). У випадку, коли договір довічного утримання (догляду) не був посвідчений нотаріально, право власності на рухоме майно, що передається за договором довічного утримання (догляду), виникає у момент набрання законної сили рішенням суду. Якщо об'єктом договору є нерухомість, то право власності на таку нерухомість підлягає обов'язковій державній реєстрації і переходить до набувача тільки з моменту його державної реєстрації.

5. Сторонами договору довічного утримання (догляду) є: відчужувач (фізична особа, незалежно від віку та стану здоров'я, у тому числі недієздатна, якщо над її майном встановлено опіку) та набувач (повнолітня дієздатна фізична особа, або будь-яка юридична особа, у тому числі органи місцевого самоврядування).

6. Предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також – передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового

будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність.

7. Істотні умови договору довічного утримання (догляду) включають у себе: умови про предмет договору; умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів довічного утримання; умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

8. Зміст договору довічного утримання (догляду) становлять істотні умови договору, а також права та обов'язки сторін договору (як відчужувача, так і набувача).

РОЗДІЛ 3

УКЛАДЕННЯ, ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ), ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЙОГО УМОВ

3.1. Укладення договору довічного утримання (догляду)

У цивілістиці під «порядком укладення договору» прийнято розуміти передбачену правовими нормами юридично-логічну послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, засновану на зверненнях назустріч одна одній діях осіб, які виражені в різноманітних способах узгодження змісту договору, шляхом їх вільного волевиявлення [18, с. 9-10].

На думку А. Г. Бикова, порядок укладення договору – це передбачені правовими нормами послідовність і способи оформлення договірних відносин, а способом є певного роду дії, за допомогою яких досягається взаємоузгодженість волі сторін [203, с. 468].

В. В. Денисюк пропонує визначати порядок укладення договору як законодавчо визначений спосіб дій суб'єктів договірних правовідносин, спрямований на виникнення договірного зобов'язання та визначення його змісту [71, с. 306].

Під способом укладання договору зазвичай розуміють нормативно врегульовану особливу організацію здійснення особами дій, що спрямовані на встановлення цивільно-договірних відносин [118, с. 11]. Способами укладення цивільно-правового договору є нормативно визначені дії, через які досягається вільне і взаємне узгодження волі сторін договору. При цьому, як зазначає В. В. Денисюк, якщо мова йде про класичні договірні правовідносини, спосіб та порядок укладення договору збігаються. Спеціальний же порядок передбачає укладення договорів, які мають свої особливості, що залежать від способів укладення договору [71, с. 306].

Так, С. О. Бородовський пропонує юридичні норми про укладення договорів класифікувати на такі, що визначають:

- 1) загальні (базисні) положення укладення договорів;
- 2) загальний (традиційний) порядок укладення договору;
- 3) спеціальний порядок укладення окремих видів договорів;
- 4) містять винятки із загального правила про свободу договору [18, с. 8-9].

Загальний порядок укладення договору врегульовано ст. 638 ЦК України, відповідно до якої договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною. Таким чином основними стадіями укладення договору є оферта і акцепт.

Однак у окремих випадках сфера застосування традиційної схеми укладання «оферта – акцепт» різко звужується і, як зазначає О. А. Беяневич, ця схема має місце лише тоді, коли юридично вільної угоди сторін достатньо для встановлення відносно простого за змістом договірного відношення. В іншому випадку порядок укладення договору включатиме: стадії проекту договору; стадії протоколу розбіжностей; стадії безпосереднього врегулювання розбіжностей; стадії арбітражного розгляду переддоговірного спору. На кожній з цих стадій процес укладення договору може бути завершено, якщо сторони дійдуть згоди з усіх його істотних умов, а у випадку недосягнення такої згоди між сторонами процес укладення договору переходить до наступної стадії [13, с. 12].

Так само і В. В. Денисюк, окрім обов'язковості стадій оферти і акцепту, визначає, що хронологічно укладення договору виглядає таким чином: 1) переддоговірні контакти сторін (переговори); 2) оферта; 3) розгляд оферти; 4) акцепт оферти [71, с. 310].

Таким чином, існує необхідність аналізу положень ЦК України [234], якими урегульовані суспільні відносини, які виникають між сторонами під час укладення договорів довічного утримання (догляду), з метою визначення основних стадій даного процесу.

Ми пропонуємо дослідження нормативно-правового регулювання порядку укладення договорів довічного утримання (догляду) проводити у розрізі наступних груп юридичних норм:

- юридичні норми, що визначають загальні (базові) положення укладення цивільно-правових договорів;
- юридичні норми, що закріплюють загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність;
- юридичні норми, що регламентують спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду);
- юридичні норми, що встановлюють додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду).

Юридичні норми, що визначають загальні (базові) положення укладення цивільно-правових договорів.

Досліджуючи юридичні норми, що визначають загальні (базисні) положення укладення цивільно-правових договорів, слід зауважити, що переважна їх частина міститься у главі 53 ЦК України. У першу чергу, йдеться про положення ст. 638 ЦК України [234].

Так, згідно зі ст. 638 ЦК України, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною. Згідно із ст. 641 ЦК пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною в разі її прийняття [234].

Відповідно до ст. 627 ЦК України [234], сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог ЦК України [234], інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. У договорах за участю фізичної особи — споживача враховуються вимоги законодавства про захист прав споживачів.

Частиною 2 ст. 631 ЦК України [234] визначено, що договір набирає чинності з моменту його укладення. Частинами 3, 4 ст. 631 ЦК України [234] закріплено, що сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення. Закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору.

Розглядаючи загальний порядок укладення цивільно-правових договорів, Р. М. Гейнц зазначає, що діям, спрямованим на укладення договору, повинен передувати процес погодження, який виражається у вольовому намірі набути прав і обов'язків, пов'язаних із наданням і отриманням послуг. Сторони повинні проявити волю і дійти згоди щодо правових наслідків, тобто домовитися. Загальний порядок укладення договору визначає, що пропозицію укласти договір (оферту) може зробити будь-яка із сторін майбутнього договору [40, с. 53]. Дане правило є актуальним, зокрема, й до договорів довічного утримання (догляду). Так законодавство не містить жодних обмежень стосовно того, від якої зі сторін (відчужувач чи набувач) може надійти пропозиція укласти договір.

При укладенні договору в загальному порядку пропозиція укласти договір може бути відкликана до моменту або в момент її одержання адресатом. Пропозиція укласти договір, одержана адресатом, не може бути відкликана протягом строку для відповіді, якщо інше не зазначено у пропозиції або не впливає з її суті чи обставин, за яких вона була зроблена.

За результатами розгляду пропозиції, стороною, яка отримала таку пропозицію, може бути прийняте рішення відмовитися від укладення договору. У такому разі, законодавством передбачене направлення повідомлення про відмову від укладення договору.

Як зазначає Р. М. Гейнц, повідомлення про відмову від укладення договору має практичний сенс за наявності обставин, які розглядаються як причини, що є основою для відмови від укладення договору. Так, у публічному договорі такими обставинами будуть визнаватися відсутність можливості надати споживачу відповідні товари, послуги і роботи [40, с. 55].

Отже, можемо дійти висновку, що, оскільки договір довічного утримання є різновидом цивільно-правових договорів, відповідно юридичні норми, які визначають загальні (базисні) положення укладення цивільно-правових договорів, поширюються у тому числі і на договори довічного утримання (догляду).

Юридичні норми, що закріплюють загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність.

На договори про передання майна у власність поширюється загальний порядок укладення договорів, передбачений главою 53 ЦК України [234]. Вказаною главою урегульовані, серед іншого, питання істотних умов та порядку укладення договору, форми договору, моменту укладення договору, порядку надання пропозиції укласти договір, прийняття такої пропозиції, місця укладення договору, вирішення переддоговірних спорів тощо.

Поряд із цим, процес укладення договорів про передання майна у власність, характеризується певними особливостями. Зокрема, викладене стосується форми договорів.

Згідно із ч. 1 ст. 639 ЦК України [234], договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом. Водночас, при визначенні форми договорів про передання майна у власність необхідно користуватися положеннями ст. 208 та 209 ЦК України, якими встановлені правочини, які належить вчиняти у письмовій формі, та нотаріальне посвідчення правочину. Так, на основі аналізу норм цивільного законодавства, можемо зробити висновок, що на договори про передання нерухомого майна у власність поширюється вимога щодо їх письмової форми та нотаріального посвідчення, а на договори відчуження рухомого майна, що має значну цінність – вимоги щодо письмової форми (з огляду на припущення, що цінне рухоме майно перевищує суму у двадцять і більше разів розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян).

Також на договори про передання майна у власність поширюються вимоги ч. 2 та 3 ст. 640 ЦК України [234], згідно із якими договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення

(консенсуальний договір). Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії (реальний договір).

Досліджуючи питання укладення договорів про передання майна у власність, О. С. Яворська зазначає, що у ринкових умовах, враховуючи сучасні засоби комунікації, стадії укладення договору практично важко відстежити. Законодавче закріплення способу укладення договорів за приєднанням до пропонованих умов фактично виключає можливість виділення оферти та акцепту при укладенні договорів приєднання [251, с. 15].

Підсумовуючи викладене, на договори довічного утримання (догляду) поширюються юридичні норми, що визначають загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність, у частині вимог щодо письмової форми, нотаріального посвідчення та державної реєстрації прав на нерухомість.

Юридичні норми, що регламентують спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду).

Юридичні норми, що визначають спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду), входять до Глави 57 ЦК України [234]. Так, відповідно до ст. 745 ЦК України [234], договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Згідно зі ст. 748 ЦК України [234], набувач стає власником майна, переданого йому за договором довічного утримання (догляду), відповідно до ст. 334 ЦК України [234]. Згідно зі ст. 751 ЦК України [234], матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, підлягає грошовій оцінці. Така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законом.

Безпосередній порядок посвідчення договору довічного утримання визначено в п. 7 гл. 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України затвердженого наказом міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 [170]. Так, згідно п. 7 гл. 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій

нотаріусами України [170], договори довічного утримання (догляду) посвідчуються нотаріусом за усним зверненням заінтересованих у вчиненні цієї нотаріальної дії осіб: відчужувача та набувача.

Договори довічного утримання (догляду) посвідчуються нотаріусами з дотриманням загальних правил посвідчення договорів відчуження. При посвідченні договору довічного утримання (догляду) накладається заборона відчуження майна в установленому порядку, про що робиться напис на всіх примірниках договору [170].

У тексті договору довічного утримання (догляду) обов'язково зазначається, що набувач майна зобов'язаний надавати відчужувачеві довічно матеріальне забезпечення, а також усі види догляду (опікування) з їх конкретизуванням або без такого, та визначається грошова оцінка матеріального забезпечення відчужувача, яка встановлюється за згодою сторін. У разі зобов'язання набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який (яка) йому переданий(а) за договором довічного утримання (догляду), у тексті договору зазначається конкретно визначена частина помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати [170].

Інших нормативно-правових документів, крім вище зазначених, які містять юридичні норми, що визначають спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду), до цього часу прийнято не було.

Натомість існує судова практика зі спірних питань, пов'язаних із договірними відносинами довічного утримання (догляду) – у тому числі, пов'язаних із етапом укладання даного різновиду цивільно-правових договорів.

Серед рішень судів вищих інстанцій можна виокремити ухвали Верховного суду України від 14.06.2000 «Про розірвання договору довічного утримання» [177], від 26.12.2001 «Про зміст договору довічного утримання» [220], від 26.07.2006 «Про визнання договору довічного утримання частково недійсним» [163] тощо.

Таким чином, окремий нормативно-правовий документ, який би визначав спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду) наразі

відсутній. Натомість окремі особливості укладення договорів довічного утримання (догляду) визначені Главою 57 ЦК України [234].

О. Г. Братель та І. В. Спасибо-Фатєєва зауважують, що у чинній редакції ЦК України закріплено правило абсолютно імперативного характеру, за яким договір довічного утримання (догляду) укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [236, с. 290].

О. М. Великорода, досліджуючи порядок укладення договору довічного утримання (догляду) доходить висновку про те, що процес укладання такого договору можна поділити на три стадії [28, с. 12]:

- а) оферта;
- б) акцепт;
- в) передача відчужувачем майна у власність набувачеві.

Розкриваючи зміст даних стадій, О. М. Великорода зазначає, що перша стадія включає в себе пропозицію однієї сторони укласти договір, тобто оферту. Оферентом може бути як відчужувач, так і набувач. При цьому оферта повинна бути адресована конкретно одній чи декільком особам і містити вказівку на істотні умови майбутнього договору. При укладенні договору довічного утримання (догляду) оферта, в більшості випадків, здійснюється в усній формі [29, с. 65]. На другій стадії особа, якій адресовано оферту, дає відповідь про прийняття нею пропозиції, тобто відбувається акцепт, який має бути повним і безумовним. Це означає, що акцептант повністю погоджується із запропонованими умовами договору та повідомляє про це оферента [29, с. 65]. О.М. Великорода звертає увагу на той факт, що доволі часто виникає ситуація, коли друга сторона, погоджуючись укласти договір, висуває свої умови. Згода, яка супроводжується застереженнями та контрпропозиціями не може вважатись акцептом. Відповідь про згоду укласти договір на інших, ніж було запропоновано умовах визнається відмовою від пропозиції і в той же час є новою пропозицією. Сторони в цьому випадку міняються місцями акцептант стає оферентом, а оферент – акцептантом, бо на нову пропозицію потрібна згода колишнього оферента. Результатами цих двох етапів для договору довічного утримання

(догляду), як правило, є усне погодження всіх його умов між сторонами, хоча на практиці іноді трапляються випадки, коли сторони оформляють свої домовленості в письмовому вигляді [29, с. 65]. Відносно третьої стадії О. М. Великорода зазначає, що якщо для договору довічного утримання (догляду) вимагається тільки нотаріальне посвідчення, то передача майна збігається у часі з нотаріальним посвідченням [28, с. 12].

Досліджуючи проблематику близьких за змістом рентних правовідносин, М. П. Апанасюк вказує, що передача майна в силу реальності договору ренти не входить до змісту рентного правовідношення. Її здійснення свідчить про укладення договору ренти, а не про його виконання [6, с. 6].

О. Г. Братель та І. В. Спасибо-Фатєєва звертають увагу на те, що з 1 січня 2013 року скасовано правило про державну реєстрацію правочинів та повною мірою діє правило про державну реєстрацію речових прав на нерухомість. Отже, якщо об'єктом договору довічного утримання (догляду) є нерухомість, то крім нотаріального посвідчення потребується державна реєстрація права власності на неї набувачем. Така процедура укладання договору довічного утримання та вимоги до його форми усунула перешкоди для застосування норми ч. 2 ст. 220 ЦК України у разі порушення сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення [236, с. 292-293].

З урахуванням викладеного, підсумовуємо, що договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню, одночасно підлягає реєстрації право власності на нерухоме майно, що передається набувачу та накладається заборона на його відчуження, а сам процес укладання досліджуваного нами договору включає у себе такі стадії, як: оферта; акцепт; передача відчужувачем майна у власність набувачеві.

Юридичні норми, що встановлюють додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду).

Ст. 747 ЦК України [234] визначені особливості укладення договору довічного утримання (догляду) щодо майна, що є у спільній сумісній власності. Так, згідно із ч. 1 ст. 747 ЦК України [234], майно, що належить співвласникам на

праві спільної сумісної власності, зокрема майно, що належить подружжю, може бути відчужене ними на підставі договору довічного утримання (догляду). У разі смерті одного із співвласників майна, що було відчужене ними на підставі договору довічного утримання (догляду), обсяг зобов'язання набувача відповідно зменшується.

Згідно із ч. 2 ст. 747 ЦК України [234], якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання (догляду) може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном.

Так само у п. 7 гл. 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України затвердженого наказом міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 [170] визначено, якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання (догляду) може бути посвідчений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення порядку користування цим майном між співвласниками. У разі коли предметом договору довічного утримання (догляду) є майно, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності, такий договір укладається за наявності згоди обох з подружжя.

З даного питання Т. О. Ариванюк зауважує, що угода, укладена одним із подружжя по розпорядженню спільним майном може бути визнана недійсною на вимогу другого з подружжя, якщо буде встановлено, що набувачеві було відомо про незгоду другого з них на укладення такої угоди або коли відчуження спільного майна було здійснено всупереч волі другого з них (під впливом насильства, омани, погрози тощо) [7, с. 5].

А. Б. Гриняк відзначає, що майно, яке належить на праві спільної сумісної власності (наприклад, подружжю), також може бути відчужено за договором довічного утримання. При цьому у разі смерті одного із співвласників майна, що було відчужене на підставі договору довічного утримання, обсяг зобов'язань набувача відповідно зменшується. Якщо відчужувачем є учасник права спільної

сумісної власності, то договір довічного утримання може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування [65, с. 16].

Як уже зазначалося у підрозділі 2.2 цього дисертаційного дослідження, при укладенні договору довічного утримання від імені малолітньої особи законодавством встановлено вимогу щодо наявності дозволу органу опіки і піклування; при укладенні такого договору від імені недієздатної особи необхідне встановлення опіки над майном такої особи, а також дозвіл органу опіки і піклування. Якщо відчужувачем за договором довічного утримання є неповнолітня або обмежено дієздатна особа – вимагається згода батьків (усиновлювачів) неповнолітньої особи або піклувальників, яка відповідно до ст. 32 ЦК України повинна бути письмовою та нотаріально посвідченою, а також дозвіл органу опіки та піклування. У випадку, коли стороною такого договору щодо майна, яке перебуває у спільній сумісній власності є один із подружжя або один із співвласників, для його укладення необхідна письмова, нотаріально засвідчена згода другого із подружжя або іншого співвласника відчужуваного майна.

Зважаючи на викладене, можемо дійти висновку, що ЦК України [234] встановлені додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду) для випадків укладення таких договорів щодо майна, яке є у спільній сумісній власності, у власності малолітньої, неповнолітньої, обмежено дієздатної або недієздатної особи.

Окремим питанням нашого дослідження є помилка сторони на етапі укладення договору довічного утримання (догляду).

Під помилкою ми розуміємо як неправильне сприйняття особою фактичних обставин правочину, що вплинуло на її волевиявлення, за відсутності якого можна було б вважати, що правочин не був вчинений, так і припущення щодо фактів або правових норм, яке не відповідає реальним обставинам, існуючим на момент укладення договору [69, с. 42].

Найчастіше помилка на етапі укладення договору довічного утримання (догляду) пов'язана з правовою природою договору та зі змістом відповідних правовідносин.

Прикладом такої помилки можуть слугувати обставини судової справи № 351/1195/15-ц. Так, згідно із Рішенням Снятинського районного суду Івано-Франківської області від 28.07.2016 по справі №351/1195/15-ц [192], ОСОБА_1 звернувся в суд із позовом до ОСОБА_3 про визнання недійсними договорів дарування житлового будинку та земельної ділянки площею 0,25 га від 30.07.2014 року. Свої вимоги позивач мотивував тим, що він вважає укладені з відповідачкою договір дарування житлового будинку АДРЕСА_1 загальною площею 82,1 кв. м. та договір дарування земельної ділянки площею 0,25 га, яка відведена для будівництва та обслуговування вищевказаного житлового будинку, господарських будівель та споруд у приватного нотаріуса Косівського районного нотаріального округу М. М. Тонюк недійсними, так як він уклав їх під дією помилки. А саме мав намір укласти договір довічного утримання з чоловіком відповідачки, який є його племінником який разом із своєю матір'ю, яка є його рідною сестрою постійно йому говорили, що будуть його доглядати до смерті, допомагати утримувати будинок в належному стані, робити періодично ремонти, а у разі хвороби забезпечувати харчуванням та медикаментами і проявляти іншу турботу. Протягом року відповідачка ні разу до нього не приїжджала, не допомагала утримувати будинок в належному стані, не робила ніяких ремонтів та не цікавилась його станом здоров'я. Він сам проживав у даному будинку, самостійно сплачував за світло та інші комунальні платежі за користування будинком, доглядав за ним. Оскільки, він є неграмотною людиною і не розумів суті укладення договору дарування, перебуває на обліку у невропатолога поліклінічного відділення Заболотівської районної лікарні, вважав, що укладає договір довічного утримання.

Позивач та його представник у судовому засіданні суду пояснили, що рідна сестра позивача ОСОБА_7 умовила його укласти договір довічного утримання з її сином і обіцяла, що вони разом з нею будуть його доглядати до смерті,

допомагати утримувати будинок в належному стані, робити періодично ремонти, а у разі його захворювання забезпечувати харчуванням та медикаментами і проявляти іншу турботу. Вважають, що позивача ввели в оману, бо він ніколи не подарував би власний будинок чужій йому людині, маючи при цьому двох рідних синів. Укладаючи договір довічного утримання він знав, що може у будь-який момент його розірвати у випадку, коли сестра із племінником не будуть належним чином доглядати його, тому і поїхав до нотаріуса. У нотаріальній конторі позивач перебував протягом години, весь цей час нотаріус щось друкував, однак у голос не зачитував, згодом його попросили вийти в коридор, а коли він повернувся, то підписав договір, однак він його не читав, так як є малограмотним, копію договору нотаріус йому не дав. Протягом року відповідач та його сестра жодного разу не приїздили до нього, не допомагали йому по господарству, а коли він звернувся до них, то вони пригрозили йому виселенням з будинку і сказали, що вони власники його. Звернувшись до нотаріальної контори з заявою видати йому копію договору, він отримав договір дарування власного житлового будинку, а не договір довічного утримання. На підставі вищевикладеного вважає, що позивач під впливом помилки уклав договори дарування житлового будинку та земельної ділянки, так як мав намір укласти договір довічного утримання, а тому просили визнати дані договори недійсними та стягнути з відповідачки всі понесені позивачем судові витрати.

Дослідивши обставини справи, суд дійшов висновку, що позов підлягає задоволенню, оскільки позивач діяв внаслідок помилки, що полягала в тому що він маючи намір укласти договір довічного утримання уклав договір дарування.

Викладена позиція обґрунтована тим, що із пояснень позивача з врахуванням його віку, хвороби, освіти вбачається, що він в достатній мірі не усвідомлював суті та змісту договору довічного утримання, адже єдиною його умовою було те, що йому мають допомагати у всьому і завжди до смерті, взамін чого він віддає свій будинок і господарські споруди та земельну ділянку біля нього. Так як вищевказане сім'єю відповідачки робилося не в повній мірі, що і стало підставою звернення до суду із даним позовом.

Водночас, аналізуючи вказане рішення суду необхідно звернути увагу на правові позиції Верховного Суду України, викладені у постановках від 21.10.2015 р. у справі № 6-202цс15 [157] та від 16.03.2016 р. у справі № 6-93цс16 [158], де зазначено, що наявність чи відсутність помилки – неправильного сприйняття позивачем фактичних обставин правочину, що вплинуло на волевиявлення особи під час укладення договору дарування замість договору довічного утримання, суд визначає не тільки за фактом прочитання сторонами тексту оспорюваного договору дарування та роз'яснення нотаріусом суті договору, а й за такими обставинами, як:

- вік позивача, його стан здоров'я та потреба у зв'язку із цим у догляді й сторонній допомозі;
- наявність у позивача спірного житла як єдиного;
- відсутність фактичної передачі спірного нерухомого майна за оспорюваним договором дарування дарувальником обдаровуваному;
- продовження позивачем проживати в спірній квартирі після укладення договору дарування.

Відповідно до ч. 1. ст. 229 ЦК України, якщо особа, яка вчинила правочин, помилилася щодо обставин, які мають істотне значення, такий правочин може бути визнаний судом недійсним.

Істотне значення має помилка щодо природи правочину, прав та обов'язків сторін, таких властивостей і якостей речі, які значно знижують її цінність або можливість використання за цільовим призначенням. Помилка щодо мотивів правочину не має істотного значення, крім випадків, встановлених законом [234]. Насамперед, необхідно вказати на те, що відповідно до вказаної правової норми закладено правові засади визнання недійсним правочину в якому має місце невідповідність між внутрішньою волею сторони правочину і її зовнішнім волевиявленням, спричинена не внутрішнім його психічним чи фізичним станом, а хибним (помилковим) сприйняттям обставин, обумовленим їх властивостями. У ч. 1 ст. 229 ЦК України розкривається також зміст помилки, яка може призвести до недійсності правочину. Помилка – це неправильне сприйняття особою

фактичних обставин правочину, що вплинуло на її волевиявлення, за відсутності якого можна було б вважати, що правочин не був би вчинений. Оскільки в цьому випадку волевиявлення особи не відповідає її справжньому наміру, такий правочин визнається недійсним. Причини помилки в цьому випадку ролі не грають. Однак не будь-яка помилка може братися судом до уваги [74].

Так, для визнання правочину недійсним як укладеного під впливом помилки необхідно, щоб помилка мала істотне значення. Істотною є помилка, наслідки якої або взагалі не можна усунути, або для усунення яких сторона, що помилилася, має нести значні витрати. При вирішенні питання про істотне значення помилки за обставин, визначених у статті, потрібно виходити з істотності тієї чи іншої обставини для конкретної особи з урахуванням її становища, стану здоров'я, характеру діяльності, значення правочину тощо. Мотив правочину – це обставини, у зв'язку з якими особа вчиняє правочин (купівля квартири, щоб жити поряд із родичами, придбання будівельної техніки для будівництва житлового будинку, тощо). За загальним правилом помилка щодо мотивів правочину не має істотного значення, крім випадків встановлених законом [157; 158].

Крім того, у правовому висновку Верховного Суду України, викладеному у постанові від 27 квітня 2016 року у справі № 6-372цс16 визначено, що помилка внаслідок власного недбальства, незнання закону чи неправильного його тлумачення однією зі сторін не може бути підставою для визнання правочину недійсним [159].

За цих обставин можемо частково погодитися із К. В. Скидановим, який зазначає: «Отже, якщо особа помилилась унаслідок власного недбальства й уклала договір дарування, а передбачала договір довічного утримання, то її вимоги виконувати взяті на себе обов'язки по догляду ним не можуть бути взятими до уваги, оскільки укладення договору дарування не пов'язане із виконанням обдарованою будь-яких дій майнового або немайнового характеру на користь дарувальника зараз або в майбутньому» [201, с. 102].

Дійсно, у разі помилки відчужувача та укладення ним договору дарування замість договору довічного утримання, відчужувач не може розраховувати на

виконання іншою стороною обов'язків по догляду. Однак така помилка може стати підставою для прийняття рішення щодо визнання недійсним договору дарування у судовому порядку.

Важливим є також питання відносно моменту, з якого договір довічного утримання (догляду) слід вважати укладеним.

Є. О. Харитонов та О. В. Старцев вказують на те, що договір довічного утримання вважається укладеним з моменту досягнення згоди за всіма його істотними умовами [228, с. 535].

М. В. Лаптош та А. О. Куртакова з даного питання вказують, обстоюючи позицію, що договір довічного утримання (догляду) є реальним, вважають, що передання майна здійснюється на стадії його укладення [118, с. 61]. Підхід до вирішення питання про момент виникнення права власності за нотаріально посвідченими договорами чи договорами, які підлягають державній реєстрації, свідчить про те, що законодавець не надає правового значення факту передання майна [250]. Така позиція, на думку М. В. Лаптош та А. О. Куртакової є невірною, хоча зручною для практичного застосування. Момент виникнення права власності формалізовано. Незалежно від фактичних дій сторін, набуття права власності за всіма договорами, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, пов'язується з моментами публічного засвідчення своїх намірів [118, с. 61].

Ми підтримуємо погляди тих науковців, які вважають, що усне погодження всіх умов договору довічного утримання (догляду) між сторонами є недостатнім для визнання факту його укладення. Необхідним є нотаріальне посвідчення вказаного договору, а також державна реєстрація права власності на нерухоме майно, що є об'єктом договору.

Так, О. С. Яворська вказує на те, що у випадку, коли одна зі сторін повністю або частково виконала договір, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, а інша – ухиляється від його нотаріального посвідчення і, відповідно, від державної реєстрації, неможливо застосувати правові наслідки недійсності договору чи ті правові наслідки, які передбачені у ст. 220 ЦК України

[234], оскільки договір є неукладеним. Враховуючи норми ст. 210 та 640 ЦК України [234] сторона, яка повністю або частково виконала договір, має право на захист в порядку глави 83 ЦК України [234], нормами якої регулюються правові наслідки набуття, збереження майна без достатніх правових підстав [251, с. 15].

Цікавим є також підхід М. П. Апанасюка до вирішення окресленої проблеми. Досліджуючи досить близькі до відносин довічного утримання (догляду) правовідносини ренти, науковець доходить висновку про те, що юридична мета домовленості про укладення договору ренти полягає у встановленні між одержувачем і платником ренти рентного правовідношення заради чого, власне, вже на стадії укладення договору відбувається передача права власності на майно. Саме з метою одержування ренти одержувачем ренти здійснюється передача майна у власність платнику ренти, який приймає це майно тільки тому, що замість його ціни він зобов'язується виплачувати ренту [6, с. 6].

Підставою виникнення договору ренти, на думку М. П. Апанасюка, є юридичний склад, який складається з волевиявлення сторін договору й передачі майна в підтвердження досягнутої домовленості. Нотаріальне оформлення договору ренти не є юридичним фактом, оскільки воно спрямовано на формальну фіксацію досягнутої згоди й передачі майна. Таким чином, для того щоб договір ренти вважався укладеним, сторонам необхідно дотриматися юридичного складу й посвідчити договір у нотаріуса. З урахуванням викладеного, М.П. Апанасюк доходить висновку про те, що договір ренти вважається укладеним із моменту його оформлення і, відповідно, реєстрації [6, с. 6].

Окреслену позицію підтверджують також матеріали судової практики.

Так, згідно із ухвалою Апеляційного суду Одеської області від 06.01.2016 по справі № 522/24351/14-ц [223], позивачка (ОСОБА_3) звернулась до суду з позовом до ОСОБА_4 про визнання договорів удаваними, встановлення факту укладання договору довічного утримання, визнання договору довічного утримання недійсним. В обґрунтування позивних вимог відзначила, що вона є матір'ю ОСОБА_4. У 2001 році сторони мали намір укласти договір довічного утримання. Між ними була досягнута домовленість, що ОСОБА_4

зобов'язувалася доглядати позивача, піклуватися про неї, забезпечувати продуктами харчування та надавати грошову допомогу, підтримувати квартиру позивача у належному стані та виконувати інші доручення за необхідністю, довічно, а ОСОБА_3 у свою чергу дала обіцянку, що передасть у власність відповідачу належне їй нерухоме майно.

На прохання відповідачки, договір довічного утримання в письмовій формі не укладався, його нотаріальне посвідчення та державна реєстрація не здійснювалася. Відповідач сумлінно виконувала свої обов'язки, але після спливу певного часу вона все частіше почала наполягати на закріпленні за нею нерухомого майна, що належало на той час Позивачу на праві власності. З її боку було запропоновано оформити це договором дарування. Приймаючи до уваги, що Відповідач добросовісно виконувала домовленості, Позивач без підозри передала Відповідачеві у власність належне на праві власності нерухоме майно на 167/1000 частин квартири, яка в цілому складається з восьми кімнат, загальною площею 289,7 кв.м., в тому числі житловою – 189,0 кв.м. на підставі договору дарування, який був складений та посвідчений 30.10.2001 р. державним нотаріусом Першої Одеської державної нотаріальної контори.

Таким чином, позивачка, як вона вважала, фактично виконала зобов'язання з передачі майна набувачеві на виконання договору довічного утримання. Відповідачка протягом 2001-2010 років сумлінно виконувала всі прийняті на себе зобов'язання, здійснювала необхідний догляд, по можливості надавала кошти на ліки та продукти харчування. Однак, з 2011 року дії з догляду та утримання позивача ОСОБА_3 припинились, Відповідач припинила навідувати позивачку та допомагати з веденням домашнього господарства, надавати будь-яке матеріальне забезпечення та допомогу за проханням ОСОБА_3. Враховуючи, що вимога щодо нотаріального посвідчення договору довічного утримання, як це було передбачено діючим на той момент цивільним законодавством, не була дотримана, позивач вважала договір довічного утримання, укладений між нею та відповідачем у 2001 році, є недійсною угодою. На підставі чого звернулась до суду з відповідним позовом.

У свою чергу суд, дослідивши обставини справи, дійшов висновку про необхідність відмови в задоволенні позовних вимог. Висновок суду був обґрунтований тим, що саме дотримання визначеної чинним законодавством форми є підтвердженням того, що договір є укладеним.

Отже, питання визначення моменту укладення договору довічного утримання (догляду) тісно пов'язане із питанням дотримання форми договору. Відтак важливого значення набуває проблема наслідків недотримання визначеної законодавством письмової форми договору довічного утримання (догляду) під час укладення такого договору.

Відповідно до ч. 1 та ч. 3 ст. 215 ЦК України [234] підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ч. 1-3, 5 та 6 ст. 203 ЦК України [234]. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним.

Відповідно до ч. 1 ст. 216 ЦК України [234], недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

Пунктом 8 постанови пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» [178] встановлено, що не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено. У зв'язку з чим, судам запропоновано особливу увагу звернути на необхідність правильного визначення моменту вчинення правочину (ст. ст. 205 – 210, 640 ЦК України [234] тощо).

Зокрема, не є укладеними правочини (договори), у яких відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для їх укладення (відсутня згода за всіма істотними умовами договору; не отримано акцепт стороною, що направила оферту; не передано майно, якщо відповідно до законодавства для вчинення правочину потрібна його передача тощо) [178].

Отже, у випадку, коли йдеться про нерухоме майно, незалежно від того, чи досягли сторони згоди щодо всіх істотних пунктів договору довічного утримання

(догляду) та чи було здійснено фактичну передачу майна, до моменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, такий договір вважатиметься не укладеним. У інших випадках (окрім тих, коли за договором передається нерухоме майно) договір вважається укладеним з моменту, коли було дотримано вимогу щодо письмової форми його укладення.

Слід зауважити, що законодавчо закріплена у ЦК України позиція відносно державної реєстрації та нотаріального посвідчення договорів допускає неоднозначне тлумачення питання моменту укладення договору довічного утримання (догляду). Так, згідно із ч. 1 ст. 210 ЦК України [234]: «Правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації». У той же час, відповідно до ч. 3 ст. 640 ЦК України [234]: «Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення».

Ми у даному дослідженні дотримуємося наукової позиції, що відповідає позиції Пленуму Верховного Суду України, викладеної у п. 8 постанови від 06.11.2009 №9 [178], та згідно із якою, моментом укладення договору довічного утримання (догляду), за яким має бути передане нерухоме майно, є момент державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Підсумовуючи отримані результати, слід зазначити, що договір довічного утримання (догляду) слід вважати укладеним, якщо сторони досягли згоди щодо всіх його істотних умов, та уклали даний договір у формі, передбаченій чинним законодавством. Для випадків, коли за договором довічного утримання (догляду) передається нерухоме майно, договір слід вважати укладеним з моменту державної реєстрації права власності та обтяжень на вказане майно.

Проведений нами аналіз положень цивільного законодавства та судової практики у поєднанні із дослідженням сучасного стану наукової думки із визначеного кола питань дозволив встановити наступні *особливості, що характеризують процес укладення договору довічного утримання (догляду)*.

По-перше, відносини довічного утримання (догляду) між відчужувачем та набувачем обов'язково мають оформлюватися шляхом укладення відповідного договору.

По-друге, договір довічного утримання є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. Для випадків, коли за договором довічного утримання (догляду) передається нерухоме майно, договір слід вважати укладеним з моменту державної реєстрації права власності та обтяжень на вказане майно.

По-третє, договір довічного утримання (догляду) має бути укладений у визначеній законодавством формі. Зокрема, ЦК України передбачено, що договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

3.2. Зміна, припинення та розірвання договору довічного утримання (догляду)

Договір довічного утримання є окремим різновидом цивільно-правових договорів, який поєднує як загальні ознаки, властиві будь-якому цивільно-правовому договору, так і особливі ознаки, характерні саме для даного виду правочинів. Відповідним чином для даного виду договорів актуальним є положення, згідно із яким, підстави зміни, розірвання та припинення договору ідентичні підставам зміни, розірвання та припинення цивільних зобов'язань.

При цьому, ми приєднуємося до наукової позиції, сформованої З. Р. Бахрієвою, за якої ЦК України в загальних положеннях про договір встановлені правила, якими передбачається право сторін змінити або розірвати договір. Зокрема, ці норми встановлюють порядок та наслідки розірвання договору, які мають застосовуватися до всіх цивільно-правових договорів. Але ЦК України не встановлюються правила про припинення договору, які поширювались би на всі види цивільно-правових договорів, у тому числі у зв'язку із закінченням строку договору і у разі неможливості виконання договору. Йдеться про певні об'єктивні підстави, через які подальша дія договору або

виконання договору сторонами стає неможливими. Більше того, загальні положення про припинення договору не узгоджуються з положеннями, що регулюють правовідносини у зв'язку з припиненням окремих зобов'язань [10, с. 50].

Враховуючи викладене, важливого значення набуває необхідність ідентифікації та вирішення колізій у договірному законодавстві для забезпечення єдності правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку із припиненням договору довічного утримання (догляду).

Як зазначає О. С. Яворська, «припинення зобов'язання» як загальний термін стосується усіх видів зобов'язань, незалежно від підстави їх виникнення. «Припинення зобов'язання також охоплює підстави та наслідки припинення зобов'язань, що виникають не з договору». «Припинення договору» фактично тотожне «припиненню зобов'язання» у тому сенсі, що йдеться про припинення договірного зобов'язання; останнє мало б охоплювати також ті підстави припинення, що не залежать від волі його сторін (смерть фізичної особи, ліквідація юридичної особи), взаємна домовленість сторін [253, с. 131].

На думку О. М. Великороди, всі підстави припинення договору довічного утримання (догляду) можна поділити на три групи [28, с. 17]:

- а) ті, які виникають з волі учасників: виконання, передання відступного, домовленість сторін, прощення боргу;
- б) ті, які можуть виникати як з волі учасників так і незалежно від їх волі: поєднання боржника і кредитора в одній особі, смерть фізичної особи набувача;
- в) ті, які не залежать від волі учасників: ліквідація юридичної особи набувача, неможливість виконання.

Ми вважаємо дану класифікацію неточною, зважаючи на те, що такі випадки припинення договору, як передання відступного чи прощення боргу навряд чи можна застосувати як підставу припинення договору довічного утримання (догляду), а смерть фізичної особи набувача не можна віднести до обставин, що можуть відбуватися із волі сторін договору. Таким чином, ми вважаємо, що для договору довічного утримання (догляду) більш вірною слід

вважати класифікацію підстав припинення договору довічного утримання (догляду) за двома групами: підстави припинення договору довічного утримання (догляду), які виникають з волі сторін договору (розірвання договору на вимогу відчужувача або третьої особи; розірвання договору на вимогу набувача) та підстави припинення договору довічного утримання (догляду), які виникають незалежно від волі сторін договору (смерть відчужувача; смерть набувача; ліквідація юридичної особи-набувача).

Так, загальними підставами припинення цивільного зобов'язання, які поширюються на договір довічного утримання (догляду) згідно із главою 50 ЦК України [234], є:

- виконання зобов'язання (ст. 599 ЦК України [234]);
- поєднання боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України [234]);
- неможливість виконання зобов'язання (ст. 607 ЦК України [234]);
- смерть фізичної особи, коли зобов'язання є нерозривно пов'язаним з даною особою (ст. 608 ЦК України [234]);
- ліквідація юридичної особи (ст. 609 ЦК України [234]);
- розірвання договору (ст. 653 ЦК України [234]).

Відповідно до існуючої юридичної традиції, виконання зобов'язання вважається основним способом його припинення [139, с. 399]. Окрім цього, ст. 599 ЦК України [234] встановлює, що зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином.

Доктринальне тлумачення ст. 599 ЦК України [234] розуміє під належним виконанням зобов'язання «виконання належній особі, у належному місці, у належний строк (термін), з додержанням усіх інших вимог і принципів виконання зобов'язань» [136, с. 120].

Як зазначає з даного питання В. В. Вітрянський, коли говорять про виконання як таке, мають на увазі здійснення дій (утримання від дій) у натурі або інакше – реальне виконання. Відповідно, належне виконання включає дотримання комплексу вимог, які визначають, хто і кому повинен здійснити виконання, а

також яким предметом, коли, де і яким способом це повинно бути здійснено [20, с. 419].

Грунтуючись на наукових положеннях дослідження М. П. Апанасюка [6] та О. М. Великороди [28] ми пропонуємо для цілей даного дослідження користуватися визначенням «виконання договору довічного утримання (догляду)», що включає у себе здійснення набувачем майна дій по довічному утриманню (догляду) відчужувача майна за договором довічного утримання (догляду).

Як вказує Р. А. Майданик, у договорі мають бути чітко визначені види, обсяг, якість та інші характеристики матеріального забезпечення в натурі, передусім, окреслені види матеріального забезпечення в натурі. Складовою матеріального забезпечення в натурі відчужувача майна може бути догляд за ним. У договорі також має бути чітко обумовлено, в чому полягає цей догляд: види, способи і форми такого догляду, його періодичність, якість та зміст. Такий догляд може включати і медичне обслуговування [5, с. 344].

Способом виконання договору довічного утримання (догляду) є виконання обов'язку по довічному утриманню та (або) догляду відчужувача майна, що здійснюється набувачем майна. Місцем виконання обов'язків із утримання (догляду) вважається місце проживання відчужувача. Під строком виконання договору довічного утримання (догляду) пропонується розуміти період часу, в межах якого існує й виконується зобов'язання довічного утримання (догляду), тобто з моменту нотаріального посвідчення договору (у випадку, якщо об'єктом договору є нерухоме майно – з моменту державної реєстрації права власності на це майно за набувачем) до смерті відчужувача.

Таким чином, виконання зобов'язання за договором довічного утримання (догляду), проведене належним чином, нерозривно пов'язане із положеннями ч. 2 ст. 755 ЦК України, де зазначено, що договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача, адже зобов'язання набувача пов'язані саме з матеріальним забезпеченням та (або) доглядом набувача довічно, тобто до моменту смерті останнього. В інакшому випадку зобов'язання не буде вважатися

таким, що виконане належним чином. Зокрема О.С. Іоффе зазначав, що на відміну від інших договорів, що припиняються у результаті їх належного виконання, договір довічного утримання, якщо він припиняється належним чином, може бути припинений виключно у результаті смерті відчужувача [93, с. 300].

Відповідно до ст. 606 ЦК України, зобов'язання припиняється поєднанням боржника і кредитора в одній особі. Вважаємо, що такий випадок може бути підставою припинення договору довічного утримання (догляду), якщо у випадку смерті набувача, відчужувач стає тим спадкоємцем, до якого перейшло право власності на майно, що було передане відчужувачем.

Згідно зі ст. 607 ЦК України [234], зобов'язання припиняється *неможливістю його виконання у зв'язку з обставиною, за яку жодна зі сторін не відповідає*. Як зазначено у науково-практичному коментарі ЦК України, «неможливість виконання не є невиконанням зобов'язання, оскільки зобов'язання вже припинилося. У такому разі можна говорити про *vis major* (непереборну силу) або *casus fortuitus* (нещасний випадок)» [136, с. 127].

Що стосується *припинення зобов'язання у зв'язку зі смертю фізичної особи*, сучасні наукові джерела містять позицію, за якої зі смертю кредитора або боржника зобов'язання, як правило, не припиняється; права і обов'язки за зобов'язанням – у вигляді загального правила – є об'єктами спадкування і, як такі, переходять до спадкоємців [139, с. 407]. Поряд із цим, відповідно до ст. 608 ЦК України [234], зобов'язання припиняється смертю кредитора, якщо воно є нерозривно пов'язаним з особою кредитора, та смертю боржника, якщо воно є нерозривно пов'язаним з його особою і у зв'язку з цим не може бути виконане іншою особою.

Вищенаведені загальні положення цивільного законодавства про припинення зобов'язань створюють підґрунтя нормативно-правового регулювання відносин, що виникають під час припинення договорів довічного утримання (догляду).

У ст. 755 ЦК України [234] наводяться підстави припинення договору довічного утримання. Відповідно до ч. 1 цієї статті договір довічного утримання

може бути розірваний за рішенням суду на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини; на вимогу набувача договір може бути розірваним з будь-яких підстав. Смерть відчужувача є підставою для припинення договору відповідно до ч. 2 ст. 755 ЦК України [234]. Згідно із ч. 1 ст. 756 ЦК України [234], у разі розірвання договору довічного утримання (догляду), у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. Витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню.

Деталізуючи зазначені положення, можемо дійти висновку, що зобов'язання за договором довічного утримання (договору) припиняються у разі:

- смерті відчужувача;
- смерті набувача, якщо у нього немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого відчужувачем;
- ліквідації юридичної особи-набувача, якщо в результаті такої ліквідації майно, що було передане їй за договором довічного утримання (догляду), не перейшло до її засновника (учасника);
- розірвання договору на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений;
- розірвання договору на вимогу набувача.

Деталізуючи вказані положення, маємо зауважити, що *припинення договору довічного утримання у разі смерті відчужувача* є найбільш поширеною та природною підставою припинення договору довічного утримання. Є. О. Мічурін із даного питання зазначає, що на це впливає передусім характер зобов'язання, оскільки виконання має, по-перше, довічний, по-друге, особистий характер і зумовлено виконанням на користь відчужувача. Таке виконання вичерпує основну мету зобов'язання і досягається правовий результат договору: відчужувач отримує зумовлене надання, а набувач майна отримує право вільного

розпорядження майном, оскільки до цього моменту право розпорядження було обмеженим [133, с. 240].

Якщо договір довічного утримання укладений на користь третьої особи, підставою його припинення є смерть третьої особи, на користь якої встановлено утримання. Смерть відчужувача майна в даному випадку не впливає на припинення договору довічного утримання (догляду) [133, с. 240].

Необхідно зауважити, що норми глави 57 ЦК України, зокрема ст. 755, не містять положень щодо припинення договору довічного утримання (догляду), укладеного на користь третьої особи, смертю третьої особи, що, на нашу думку, ускладнює регулювання зазначених правовідносин. Крім того, законодавець також не врахував можливість існування множинності на стороні відчужувача у випадку, якщо набувач зобов'язується здійснювати утримання та (або) догляд не лише відчужувача, але й третьої особи, обумовленої договором. У такому разі, очевидно, що у разі смерті одного з них обсяг зобов'язання набувача відповідно зменшується, а договір довічного утримання (догляду) припиняється лише смертю як відчужувача, так і третьої особи.

Водночас вважаємо, що у разі укладення договору довічного утримання на користь третьої особи, у разі смерті останньої, відчужувач не може сам скористатися правами на довічне утримання та або догляд, а сам договір припиняється.

З огляду на викладене ще раз наголошуємо на необхідності внести зміни до ч. 2 ст. 755 ЦК України, передбачивши, що договір довічного утримання (догляду) припиняється не лише зі смертю відчужувача але й третьої особи, якщо договір укладено на її користь.

На користь висловленої позиції свідчить також судова практика. Так, згідно із матеріалами цивільної справи №2021/2064/2012, між ОСОБА_4 та ОСОБА_3 було укладено договір довічного утримання. Умовами вищевказаного договору було передбачено, що ОСОБА_4 передає у власність ОСОБА_3 жилий будинок, а той зобов'язується довічно утримувати ОСОБА_4, надати право довічного проживання ОСОБА_1, ОСОБА_2, матеріально забезпечувати їх харчуванням,

одягом, доглядом і необхідною медичною допомогою, зберігати в їх безкоштовному користуванні жилий будинок з надвірними будівлями. Однак, після смерті ОСОБА_4, ОСОБА_3 перестав виконувати свої обов'язки за договором щодо матеріального забезпечення ОСОБА_1 та ОСОБА_2 [185].

Дослідивши усі обставини справи, суд дійшов висновку, що смерть відчужувача не припиняє дію договору в частині виконання набувачем взятих на себе зобов'язань щодо утримання третіх осіб, на корись яких відчужувачем було укладено договір довічного утримання. Відтак, судом було вирішено договір довічного утримання, укладений між ОСОБА_4 та ОСОБА_3 розірвати з причини неналежного виконання ОСОБА_3 взятих на себе зобов'язань [185].

Додатково варто також відзначити, що припинення договору довічного утримання (догляду) у разі смерті відчужувача (або третьої особи) оформлюється нотаріусом, який посвідчив договір довічного утримання (догляду). Для цього набувач подає свідоцтво про смерть та примірники договору. Нотаріус знімає заборону шляхом вчинення відповідного посвідчувального напису на всіх примірниках договору [146].

Вважаємо за необхідне розглянути також інші випадки, коли зі смертю відчужувача договір довічного утримання не припиняється.

Незважаючи на те, що права відчужувача на догляд та утримання є нерозривно пов'язаними із його особою (зокрема, у роз'ясненнях Міністерства юстиції України від 01.04.2011 [146] однією із особливостей договору довічного утримання (догляду) визначено те, що зобов'язання з довічного утримання мають особистісний характер, оскільки встановлюються щодо конкретно визначеної фізичної особи), також можливі випадки спадкування прав та обов'язків відчужувача його спадкоємцями. Зокрема йдеться про випадок, коли відчужувач за життя подав позов про розірвання договору довічного утримання та помер до вирішення справи судом.

Прикладом такого спадкування є обставини, викладені у матеріалах судової справи № 6-142цс13 [155].

Згідно із постановою Верховного Суду України від 25.12.2013 по справі №6-142цс13 [155], 27 травня 2008 року ОСОБА_13 звернулася до суду з позовом до ОСОБА_9 про визнання недійсним договору довічного утримання, укладеного між ними.

11 грудня 2008 року ОСОБА_13 померла. До участі у справі було залучено її правонаступника в порядку спадкування за заповітом – ОСОБА_11. У вересні 2009 року ОСОБА_9 звернулася до суду із зустрічним позовом до ОСОБА_11, в якому просила визнати недійсними заповіт та довіреність, вчинені 23 квітня 2008 року ОСОБА_13, оскільки вона (ОСОБА_13) на час їх укладення не усвідомлювала значення своїх дій і не могла керувати ними.

Рішенням Київського районного суду м. Одеси від 6 квітня 2012 року, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Одеської області від 10 жовтня 2012 року та ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 22 травня 2013 року, позов ОСОБА_11 було задоволено. Розірвано договір довічного утримання, укладений 14 липня 2000 року між ОСОБА_13 і ОСОБА_9. У задоволенні зустрічного позову було відмовлено.

Однак ОСОБА_9 повторно звернулася до суду із заявою, де посилялася на те, що у разі припинення договору довічного утримання зі смертю відчужувача спадкоємець померлого відчужувача не є власником нерухомого майна.

Розглянувши матеріали справи, суд дійшов висновку, що оскільки позов про розірвання договору довічного утримання та визнання права власності на квартиру за відчужувачем пред'явлено за життя ОСОБА_13, факт смерті відчужувача до вирішення справи судом допускає правонаступництво у спірних правовідносинах. На підставі викладеного, відповідно до статті 37 ЦПК України, було залучено до участі у справі правонаступника відчужувача – ОСОБА_11, до якої унаслідок розірвання договору довічного утримання згідно зі статтею 1218 ЦК України перейшли всі права та обов'язки ОСОБА_13 [155].

Цікавою з даного питання є також наукова позиція, викладена у роботі Ю. В. Білоусова, С. В. Лозінської, С. Д. Русу [231], згідно із якою вимоги

довічного утримання не підлягають зарахуванню. Тобто набувач за таких умов не має права, зокрема, зарахувати за рахунок утримання та (або) догляду відчужувача будь-які борги останнього перед ним. Також у разі смерті відчужувача внаслідок завдання йому шкоди, при визначенні розміру відшкодування шкоди, яку завдано втратою годувальника, до складу доходів померлого зараховують заробіток, пенсію, і, як зазначено в ч. 2 ст. 1200 ЦК України, суми, що належали йому за договором довічного утримання (догляду), та інші аналогічні виплати, які він одержував [231, с. 195].

На думку вищевказаних авторів, це означає, що зі смертю відчужувача обов'язок набувача з його утримання та (або) догляду припиняється, але замість цього особи, які були на його утриманні або мали на день його смерті право на одержання від нього утримання, а також дитина потерпілого, народжена після його смерті, набувають право на утримання від особи, винної у смерті відчужувача [231, с. 195].

По-друге, за договором довічного утримання (догляду) існують обов'язки набувача, які можуть бути виконані виключно після смерті відчужувача. А саме – йдеться про обов'язок набувача поховати відчужувача, передбачений ч. 3 ст. 749 ЦК України [234].

Підсумовуючи отримані результати, можемо дійти наступних висновків.

1. Закріплене у чинному ЦК України положення, яке підтримується окремими науковцями, відносно припинення договору довічного утримання (догляду) зі смертю відчужувача потребує уточнення, оскільки частина обов'язків набувача мають бути виконані після смерті відчужувача (зокрема – обов'язок із поховання).

2. Договір довічного утримання може бути припинений його належним виконанням і в інших випадках, крім смерті відчужувача (зокрема – у випадку, коли договір укладений відчужувачем на користь третьої особи).

3. Незважаючи на те, що зобов'язання довічного утримання (догляду) нерозривно пов'язане із особою відчужувача, у окремих випадках допускаються правонаступництво певних процесуальних прав спадкоємцями відчужувача

(зокрема, коли відчужувач за життя подав позов про розірвання договору довічного утримання та помер до вирішення справи судом за умови прийняття ним спадщини в установленому законом порядку).

Ми вважаємо, що вказані зауваження мають знайти своє відображення також і у чинному законодавстві.

Зокрема, існує необхідність внесення змін до ч. 2 ст. 755 ЦК України [234] та доповнення її положенням, за яким договір довічного утримання припиняється не лише зі смертю відчужувача, але також, в окремих випадках, і зі смертю третьої особи, на користь якої він був укладений.

Так само, у ч. 2 ст. 755 ЦК України [234] має бути закріплене положення, за яким договір довічного утримання (догляду) залишається чинним після смерті відчужувача (третьої особи) у частині обов'язку із поховання відчужувача або третьої особи, якщо таке зобов'язання передбачено договором, до моменту повного виконання набувачем такого обов'язку.

З урахуванням викладеного, ч. 2 ст. 755 ЦК України має бути викладена у наступній редакції: «Договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладено договір». Пропонується також ч. 3 ст. 749 ЦК України доповнити положенням: «У випадку, якщо договором довічного утримання було передбачено обов'язок набувача поховати відчужувача та (або) третю особу, на користь якої укладено договір, договір довічного утримання (догляду) залишається чинним після смерті відчужувача та (або) третьої особи до моменту повного виконання набувачем такого обов'язку» (Проект відповідних змін до законодавства наведений у Додатку А).

Припинення договору довічного утримання може відбутися також зі *смертю набувача майна*, якщо його спадкоємці відмовляться від подальшого виконання договору, або якщо у нього відсутні спадкоємці.

Викладене стосується випадків смерті набувача. Згідно зі ст. 757 ЦК України [234], у разі смерті набувача, обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду) переходять до тих спадкоємців, до яких перейшло право

власності на майно, що було передане відчужувачем. Якщо спадкоємець за заповітом відмовився від прийняття майна, що було передане відчужувачем, право власності на це майно може перейти до спадкоємця за законом. Якщо у набувача немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого відчужувачем, відчужувач набуває право власності на це майно. У цьому разі договір довічного утримання (догляду) припиняється.

У разі смерті фізичної особи-набувача за договором довічного утримання (догляду), при відсутності у неї спадкоємців або при відмові їх від договору довічного утримання (догляду), нотаріус за письмовою заявою відчужувача припиняє дію цього договору, про що на всіх його примірниках робить відповідний напис. Відчужувачу повертається приєднаний до примірника договору довічного утримання (догляду) первинний правовстановлювальний документ на майно або його дублікат, який міститься у справах нотаріуса. Разом з листом нотаріуса про припинення дії договору довічного утримання (догляду) цей правовстановлювальний документ (або його дублікат) подається відповідному реєструвальному органу для перереєстрації [146].

У разі припинення юридичної особи-набувача з визначенням правонаступників до них переходять права та обов'язки за договором довічного утримання (догляду). Як зазначають О.Г. Братель та І.В. Спасибо-Фатєєва, якщо реорганізація набувача відбулася внаслідок злиття, приєднання або перетворення, то проблем з визначенням правонаступника не виникає. Адже ним є, відповідно, юридична особа, створена внаслідок злиття, або перетворення, а в разі приєднання – юридична особа, до якої приєднався набувач за договором довічного утримання (догляду) [236, с. 331]. Натомість, у разі *ліквідації юридичної особи-набувача* право власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду) переходить до відчужувача. Викладене є наслідком того, що ліквідація юридичної особи – це така форма її припинення, за якої вона перестає існувати з усіма правами й обов'язками, що їй належать, і не передбачає правонаступництва [236, с. 332]. Якщо в результаті ліквідації юридичної особи набувача майно, що було передане їй за договором довічного утримання (догляду)

перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду) [234].

У випадку *розірвання договору на вимогу відчужувача або третьої особи у зв'язку із невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків* за договором відчужувач набуває право власності на майно, яке він передав, і має право вимагати його повернення, а витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню [5, с. 345].

Під неналежним виконанням договору довічного утримання у науковій літературі пропонують розуміти «несвоєчасне виконання обов'язків за договором набувачем, з пропуском встановлених строків виконання, надання утримання не в повному обсязі» [133, с. 241]. При цьому, як зазначає Є. О. Мічурін, розірвання договору довічного утримання (догляду) через невиконання набувачем своїх обов'язків може мати місце лише у разі, якщо набувач не виконує умов договору в цілому, а не будь-якого дрібного зобов'язання [133, с. 242].

До питання зміни та розірвання договорів довічного утримання (догляду) слід зазначити, що на даний різновид договорів поширюються загальні положення ЦК України [234], якими врегульовані питання зміни і розірвання договорів (зокрема: ст. 651 «Підстави для зміни або розірвання договору», ст. 652 «Зміна або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин», ст. 653 «Правові наслідки зміни або розірвання договору», ст. 654 «Форма зміни або розірвання договору» ЦК України [234]).

Сучасною науковою думкою сформовано положення, згідно із яким зміна договору здійснюється в чітко встановлених межах і передбачає зміну предмета, місця, строків виконання тощо, але не виду договору, виконання якого ще повністю або частково не здійснено чи носить тривалий характер [18, с. 14].

Чинним законодавством передбачені наступні випадки зміни договору довічного утримання:

– зміна обсягу зобов'язань набувача у разі смерті одного із співвласників майна, що було відчужене на підставі договору довічного утримання (ч. 1 ст. 747 ЦК України [234]) або у разі смерті або відчужувача, або третьої особи, на

користь якої укладено договір, якщо набувач зобов'язаний здійснювати утримання та (або) догляд щодо них обох;

– заміна набувача у разі неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) з підстав, що мають істотне значення (ч. 1 ст. 752 ЦК України [234]). До таких підстав сучасні науковці пропонують включати погіршення майнового стану набувача, погіршення здоров'я, необхідність піклуватися про тяжко хворого члена сім'ї або інваліда тощо [73, с.14];

– заміна майна, яке було передане набувачеві за договором довічного утримання (ст. 753 ЦК України [234]).

Стосовно заміни набувача за договором довічного утримання (догляду), слід зазначити, що основними відмінностями порівняно із загальним випадком заміни боржника, передбаченого ст. 520 ЦК України [234], є:

- відмінності у суб'єктному складі;
- підстав заміни набувача за договором довічного утримання (догляду).

Так, згідно зі ст. 520 ЦК України [234], боржник у зобов'язанні може бути замінений іншою особою (переведення боргу) лише за згодою кредитора, якщо інше не передбачено законом.

Натомість, відповідно до ст. 752 ЦК України [234], обов'язки набувача можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за їхньою згодою виключно у разі неможливості подальшого виконання обов'язків набувача **фізичною особою** (виділено нами). Тобто заміна набувача можлива лише щодо фізичної особи-набувача, і якщо набувачем за договором виступає юридична особа, то це правило не працює [142, с. 1-5].

Відносно підстав заміни набувача за договором довічного утримання (догляду), вчені звертають увагу на існування двох різновидів такої заміни: договірної та судово-договірної [105, с. 40].

Для «договірної» заміни набувача за договором довічного утримання (догляду) необхідні [105, с. 40]:

а) договір про заміну набувача. Цей договір укладається тільки між первісним та новим набувачем, і відчужувач не приймає в ньому участі. Фактичною передумовою для укладення такого договору є неможливість подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача внаслідок підстав, що мають істотне значення. Як істотні підстави можуть бути кваліфіковані досить різноманітні обставини (зокрема, погіршення майнового стану набувача, відсутність у нього постійного заробітку, необхідність переїзду до іншого місця проживання, неможливість виконувати обов'язки з незалежних від нього причин і тощо);

б) згода відчужувача на заміну набувача. По своїй суті згода – це односторонній правочин, яким відчужувач погоджується на зміну набувача. Тобто у такому правочині має бути висловлена згода щодо конкретної фізичної або юридичної особи.

Як зазначає О. Чуєва у разі якщо відчужувач особисто з'явився до нотаріуса, який має посвідчувати відповідний правочин, його згода може бути витребувана у простій письмовій формі. При цьому нотаріус зобов'язаний встановити особу відчужувача, про що вказати після його підпису з зазначенням реквізитів документа, за яким ця особа встановлена, та зареєструвати таку заяву відповідно до п. 8.9 Правил ведення нотаріального діловодства. У разі коли відчужувач не може з'явитися до цього нотаріуса особисто, то така згода може бути прийнята лише у випадку нотаріального засвідчення на ній його підпису з наступною реєстрацією в Журналі реєстрації вхідних документів [242].

Для «судово-договірної» заміни набувача за договором довічного утримання (догляду) має існувати [105, с. 40]:

- а) договір про заміну набувача за договором довічного утримання (догляду);
- б) відмова відчужувача надати згоду щодо заміни набувача за договором довічного утримання (догляду);
- в) рішення суду. У ч. 2 ст. 752 ЦК України передбачено, що відмова відчужувача у наданні згоди може бути оскаржена до суду.

На нашу думку, підхід законодавця щодо можливості оскарження відмови відчужування у наданні згоди на заміну набувача за договором довічного утримання не суперечить принципу свободи договору і узгоджується із практикою застосування положень ст. 752 ЦК України. Зокрема така правова позиція міститься у правовому висновку Верховного Суду, викладеному у постанові від 02.05.2018 у справі № 757/32769/15-ц [160]. Так, Верховним Судом було зазначено, що відповідно до ст. 528 ЦК України виконання обов'язку може бути покладено боржником на іншу особу, якщо з умов договору, вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства або суті зобов'язання не випливає обов'язок боржника виконати зобов'язання особисто. У цьому разі кредитор зобов'язаний прийняти виконання, запропоноване за боржника іншою особою. У разі невиконання або неналежного виконання обов'язку боржника іншою особою цей обов'язок боржник повинен виконати сам. А законодавством України та договором довічного утримання не встановлено обов'язку набувача щодо саме особистого догляду за відчужувачем.

Такий правовий висновок Верховного Суду України спростовує також позицію О. Г. Брателя та І. В. Спасибо-Фатєєвої, згідно з якою підставою для розірвання договору довічного утримання (догляду) є не особисте виконання набувачем передбачених договором обов'язків із догляду відчужувача [236, с. 319].

Ще одним проблемним питанням застосування ст. 752 ЦК України є формулювання, згідно якого до члена сім'ї набувача або іншій особі за згодою відчужувача та набувача передаються лише обов'язки набувача і не міститься жодних положень щодо переходу до нового набувача права власності на майно, що є об'єктом договору довічного утримання (догляду).

О. Чуєва вважає, що очевидним є той факт, що договір, який укладається сторонами в рамках ст. 752 ЦК України, можна вважати документом, що посвідчує перехід права власності на предмет договору довічного утримання (догляду) на нового набувача, але обов'язки цього набувача залишаються закріпленими в договорі довічного утримання (догляду). Тобто цей договір, разом

із договором довічного утримання (догляду), буде вважатися правовстановлювальним документом для нового набувача на предмет договору довічного утримання (догляду) [242].

Погоджуючись із такою позицією, вважаємо за необхідне передбачати безпосередньо і в договорі довічного утримання (догляду), що у разі заміни набувача, до нового набувача переходить право власності на майно, що є об'єктом договору довічного утримання (догляду). У такому разі право власності на нерухоме майно у нового набувача має підлягати державній реєстрації на підставі двох документів – договору довічного утримання (догляду) та договору про заміну набувача (проект відповідних змін до законодавства наведений у Додатку А).

Статтею 753 ЦК України [234] передбачено можливість заміни майна, яке було передане набувачеві за договором довічного утримання. При цьому йдеться саме про договірний спосіб заміни такого майна, тому вважаємо, що реалізація положень ст. 753 ЦК України полягає в укладенні сторонами договору про внесення змін до договору довічного утримання (догляду). У такому випадку, на нашу думку, якщо об'єктом первісної редакції договору є нерухоме майно, право власності на нього підлягає державній реєстрації за відчужувачем, а право власності на нерухоме майно – новий об'єкт договору довічного утримання (догляду) – реєструється за набувачем на підставі двох документів – договору довічного утримання (догляду) та договору про внесення змін до договору довічного утримання (догляду).

На відміну від зміни договору його розірвання здійснюється з метою припинення цивільних прав та обов'язків на майбутнє і передбачає припинення дії такого договору повністю [18, с. 14].

За загальним правилом, розірвання договору повинне базуватися на домовленості сторін або вимогах закону [18, с. 14]. Поряд із цим, чинний ЦК України містить положення, що стосуються розірвання договору довічного утримання (догляду) виключно у судовому порядку.

Цивільне законодавство передбачає дві моделі розірвання договору у судовому порядку, які закріплені ч. 1 ст. 755 ЦК України [234]:

- на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений;
- на вимогу набувача.

За попередньої редакції ЦК існувала ще одна підстава розірвання договору довічного утримання, яка наразі втратила свою чинність: повне відновлення працеспроможності відчужувача. Викладена підстава була пов'язана із тим, що як тільки працеспроможність відновлювалася, втрачався відповідний елемент правоздатності, відповідно договір вважався припиненим, незалежно від вимоги набувача [93, с. 301].

Так, відчужувач може вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) тільки у випадку невиконання чи неналежного виконання набувачем своїх обов'язків. При цьому, розірвання договору довічного утримання (догляду) на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків є прикладом так званої «відповідальності без вини» набувача [228, с. 533].

Як зазначає О.С. Яворська, у разі ініціювання розірвання договору відчужувачем або третьою особою, на користь якої укладено договір, такі особи мають довести факт невиконання або неналежного виконання умов договору набувачем. Аналіз відповідної категорії судових спорів дозволяє зробити висновок, що відчужувачу (третій особі, на користь якої укладено договір) доволі легко довести факт невиконання договору набувачем, якщо у договорі не конкретизовані обсяг, вид, періодичність, вартість та інші кількісні показники, що характеризують власне “утримання”, “догляд” [253, с. 131].

О. В. Розгон виокремлює наступні випадки невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків за договором довічного утримання (догляду) [194, с. 36-37]:

- порушення умови договору довічного утримання (догляду) відповідно до ст. 744 ЦК України, яке полягає у ненаданні відчужувачу не тільки грошового утримання, але й відповідного догляду, якщо це передбачено умовами договору;
- неналежне виконання набувачем обов'язку надання утримання, тому що воно має епізодичний характер (періодичні дії) і не може задовольнити всі необхідні потреби відчужувача, або надання допомоги частково чи певної допомоги, яка не є доглядом у розумінні вимог договору довічного утримання;
- невиконання або неналежне виконанням набувачем обов'язку поховання, оплати ритуальних послуг і встановлення надгробку за договором довічного утримання.

Невиконання або неналежне виконання обов'язків не завжди призводить до припинення договору. Відчужувач вправі пред'явити позов про відшкодування збитків до суду. Розмір збитків визначається у відповідності до грошової оцінки, вказаної у договорі. У винятковому випадку існує можливість подати позов не про припинення дії до договору довічного утримання, а про обов'язок набувача виконати обов'язки, взяті на себе, або про стягнення грошової компенсації всіх видів матеріального забезпечення, вказаних у договорі [73, с. 15].

На думку О. М. Великороди, положення, що стосуються розірвання договору довічного утримання (догляду) у випадку невиконання чи неналежного виконання набувачем своїх обов'язків варто змінити з таким розрахунком, щоб відчужувач міг вимагати розірвання даного правочину тільки у випадку суттєвого порушення набувачем своїх обов'язків. При цьому під суттєвими порушеннями науковець пропонує розуміти втрату, пошкодження відчуженого за договором довічного утримання (догляду) майна чи іншу діяльність набувача, яка призводить до суттєвого зниження вартості цього майна; систематичне невиконання останнім умов договору; дії (бездіяльність) набувача, що призвели до погіршення здоров'я відчужувача чи справили суттєвий вплив на його інтереси [28, с. 18].

Характерною особливістю договорів довічного утримання (догляду), на яку цілком слушно звертає увагу О. В. Розгон, є те, що при розірванні договору

довічного утримання (догляду) на вимогу відчужувача змінюється правовий режим майна, переданого згідно із договором у власність набувачеві [194, с. 41].

Враховуючи особливості договору довічного утримання (догляду), О.С. Іоффе вказував на недоцільність визнавати за відчужувачем права на витребування у натурі того виконання договору, від якого ухиляється набувач [93, с. 301]. Однак при цьому, на думку вченого, відчужувач замість розірвання договору має право звернутися до заходів іншого характеру, що полягають у збереженні за відчужувачем наданого житла та стягнення із набувача твердої визначеної судом суми грошових коштів на своє утримання, а також догляд, доручений третім особам [93, с. 301].

Так, ст. 756 ЦК України передбачено, що у разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. У цьому разі витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню.

У зв'язку із такими положеннями законодавства та на основі аналізу судової практики, необхідно звернути увагу на те, що визнання договору довічного утримання (догляду) недійсним та його розірвання не є тотожними поняттями і передбачають різні правові наслідки. Зокрема, при визнанні договору довічного утримання (догляду) недійсним застосовуються положення ст. 216 ЦК України [234], де встановлено, що у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування. Тобто у разі визнання договору довічного утримання (догляду) недійсним, на відміну від розірвання такого договору, застосовується реституція і витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, підлягають поверненню. Право власності на майно, яке було

передане за договором в обох випадках підлягає державній реєстрації за відчужувачем.

Що стосується розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду на вимогу набувача, у такому випадку договір може бути розірваний із будь-яких підстав. Дане положення суттєво відрізняється від положень, закріплених у попередній редакції ЦК, оскільки раніше набувачеві надавалося право розірвання договору у випадку, коли за незалежними від нього обставинами його матеріальний стан змінювався настільки, що він був не в змозі надати відчужувачеві обумовлене утримання [93, с. 300].

Так само Є. О. Харитонов та О. В. Старцев зауважують, що у чинному законодавстві не конкретизовані підстави, за яких набувач може висунути вимоги щодо розірвання договору довічного утримання (догляду) [228, с. 534]. На думку Є.О. Харитонова та О.В. Старцева такими підставами можуть бути [228, с.534]:

1) неможливість виконання набувачем договору з підстав, що мають істотне значення (наприклад, хвороба набувача), не вигідність договору довічного утримання (догляду) для набувача (наприклад, коли сума, належна до сплати за договором довічного утримання (догляду), відповідно до закону була збільшена настільки, що внаслідок виплати збільшеної суми набувач втрачає вигоди, на одержання яких він міг розраховувати при укладенні договору;

2) у разі істотного порушення договору відчужувачем (наприклад, непередання майна за договором, передання майна із необумовленими недоліками чи обтяженнями).

Враховуючи, що законодавцем не визначено переліку істотних підстав, що мають суттєве значення і які впливають на неможливість подальшого виконання умов договору довічного утримання (догляду), остаточне визначення таких підстав відноситься до компетенції суду. О. Г. Братель та І. В. Спасибо-Фатєєва зазначають, що у більшості випадків підставами, що мають істотне значення та впливають на неможливість подальшого виконання набувачем умов договору, визнаються: погіршення стану здоров'я набувача, яке призвело до втрати

працездатності, погіршення матеріального становища, тяжка хвороба, необхідність здійснення догляду за близькими родичами тощо [236, с. 324].

Відповідно до ч. 2 ст. 756 ЦК України [234], у випадку розірвання договору на вимогу набувача у зв'язку з неможливістю подальшого виконання договору з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором.

Р. А. Майданик вказує, що у даному випадку на позитивне рішення суду може розраховувати лише набувач, який здебільшого добросовісно ставився до виконання своїх обов'язків і з поважних причин не може так само виконувати їх надалі. У разі встановлення недобросовісності набувача суд може відмовити або суттєво зменшити частку права власності, на яку мав право претендувати набувач за звичайних умов добросовісного виконання своїх зобов'язань [5, с. 345].

З даного питання О. М. Великорода вважає за доцільне при вирішенні питання про залишення за набувачем права власності на частину майна, враховувати не тільки тривалість часу належного виконання договору, але й витрати зроблені набувачем та майно, яке було передане за цим договором [28, с. 18].

У свою чергу, О. В. Розгон звертає увагу на те, що введення такої норми має позитивний характер, оскільки спрямоване на захист інтересів добросовісних набувачів за договором. Однак за конкретних життєвих обставин режим спільної часткової власності для колишніх сторін договору може виявитися доволі проблематичним [194, с. 41].

Як альтернативу такому правовому наслідку О. В. Розгон пропонує на законодавчому рівні передбачити можливість відшкодування набувачеві понесених витрат. Автор вважає, що, коли відчужувачами за договором довічного утримання могли бути лише непрацездатні за станом здоров'я або за віком особи, таке правило явно суперечило б меті договору. Тепер, коли знято обмеження щодо суб'єктного складу договору, суд з урахуванням конкретних обставин справи на випадок розірвання договору у зв'язку з неможливістю його

подальшого виконання набувачем із підстав, що мають істотне значення, міг би присуджувати такому набувачеві часткове відшкодування понесених витрат [194, с. 41].

Аналогічну позицію відстоює О. С. Яворська, яка пропонує як альтернативний правовий наслідок у разі розірвання договору набувачем у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання надати суду право зобов'язати відчужувача провести часткове відшкодування понесених витрат [251, с. 26].

З урахуванням викладеного, ми вважаємо, що у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем, при вирішенні питання про залишення за набувачем права власності на частину майна, доцільно передбачити альтернативу у вигляді зобов'язання відчужувача відшкодувати набувачеві понесені витрати з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором, витрат, понесених набувачем та вартості майна, яке було передане за цим договором.

У зв'язку із цим пропонуємо ч. 2 ст. 756 ЦК України викласти у наступній редакції: *«У разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може з урахуванням тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, залишити за набувачем право власності на частину майна або прийняти рішення про повернення майна у власність відчужувача і зобов'язати його відшкодувати набувачеві понесені витрати»*.

Проект відповідних змін до законодавства наведений у Додатку А.

За результатами проведеного дослідження, можемо дійти обґрунтованого висновку про те, що зміна, припинення та розірвання договору довічного утримання (догляду) регулюється як загальними положеннями цивільного законодавства про припинення зобов'язань, так і спеціальними правилами, встановленими цивільним законодавством для даного виду договорів. Оскільки загальні норми, встановлені ЦК України з метою регулювання договірних відносин довічного утримання (догляду), охоплюють умови, підстави та порядок припинення договорів довічного утримання (догляду), такі норми ми пропонуємо

розглядати як основоположні правила. У свою чергу, спеціальні норми, що містяться у главі 57 ЦК України [234], конкретизують загальні норми, доповнюють їх, а також містять окремі виключення, виходячи з особливостей договору довічного утримання (догляду).

У той же час, проведений нами аналіз свідчить про необхідність внесення змін та доповнень до законодавчого регулювання припинення, зміни та розірвання договору довічного утримання (догляду).

3.3. Забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) та відповідальність сторін за договором

Як слідує із самого визначення зобов'язання, його метою є вчинення певних дій боржником. Однак можливі випадки, коли боржник не виконує свої обов'язки за договором або виконує їх неналежним чином. Це породжує проблему пошуку засобів, за допомогою яких можна було б захистити інтереси інших учасників даних відносин. Основними з них наразі є засоби забезпечення виконання зобов'язань та заходи цивільно-правової відповідальності.

До питання забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) слід зазначити, що виконання договірних зобов'язань часто супроводжується встановленням допоміжних (додаткових) зобов'язань, які мають на меті створити підвищені гарантії виконання для кредитора, спрямовані на запобігання або зменшення негативних наслідків, що можуть настати у разі порушення зобов'язання, стимулюють боржника до точного і неухильного виконання своїх обов'язків [252, с. 73-74].

Функціонально засоби забезпечення виконання зобов'язань спрямовані на стимулювання боржника до належного виконання зобов'язання через настання негативних наслідків, що слідують із додаткового забезпечувального (акцесорного) зобов'язання. З іншого боку, за їх допомогою досягається забезпечення впевненості кредитора у досягненні мети зобов'язання, заохочення

його до вступу у зобов'язання, а в кінцевому підсумку стимулювання грошового обігу та комерції [126, с. 3-4].

Г. В. Макаренко пропонує класифікувати види забезпечення виконання зобов'язань на види, які забезпечують належне виконання договору і забезпечувальні засоби взагалі, які дозволяють кредитору захистити свої інтереси, якщо договір виконується неналежним чином, або виникає загроза його невиконання [126, с. 10]. У першому випадку головна мета видів забезпечення виконання зобов'язання – примусити боржника саме виконати належним чином договірне зобов'язання. В другому випадку — контрагента цікавить перш за все захист своїх інтересів, які потерпають внаслідок неналежного виконання зобов'язання. Тобто, тут мова є про відмову від договору, як санкцію. У цьому випадку дії кредитора також обумовлюють настання невігідних майнових наслідків для боржника, але настання цих наслідків пов'язано не з обов'язком боржника виконати договір, а з правом кредитора розірвати договірні відносини. Таким чином, на переконання Г. В. Макаренко, види забезпечення виконання зобов'язання є різновидом забезпечувальних засобів і співвідносяться як складове і ціле [126, с. 10].

Законодавчо встановлені види забезпечення можуть доповнюватися договірними видами, встановленими на розсуд сторін. Окремі види забезпечення виконання, такі як завдаток, неустойка, порука, гарантія, широко використовуються у договірних зобов'язаннях з передання майна у власність. Інші, наприклад, застава, притримання, є менш ефективними чи нераціональними для забезпечення виконання цих зобов'язань [252 с. 74].

Відносно забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) актуальною є наукова позиція Д. В. Кушерець, яка вказує, що для кожного виду забезпечення договірних зобов'язань характерним є точність його змісту по відношенню до конкретного об'єкта забезпечення та суб'єктів договірних зобов'язань, їх реквізитів тощо, оскільки кожен вид забезпечення є мірою відповідальності за невиконання чи неналежне виконання договірних зобов'язань, а тому вона повинна мати обособлено-персоніфіковане закріплення чи то в

договорі чи в законі на основі постійності, а тому вона не може змінюватись сама по собі [114, с. 76].

При визначенні конкретного виду забезпечення виконання зобов'язання в законі чи договорі він набуває своєї сили автоматично, характеризуючись пасивною формою. Активної форми він набуває лише на основі сукупності двох фактів: а) наявності щодо невиконання чи неналежного виконання договірних зобов'язань; б) волевиявлення кредитора [114, с. 77].

Термін «засіб забезпечення зобов'язання» для цілей даного дослідження використовується у розумінні правовідношення, що виникло на підставі правової норми внаслідок порушення основного забезпечуваного зобов'язання його стороною, виконання якого, залежно від способу забезпечення, спрямоване на стимулювання боржника до належного виконання обов'язків та/або на захист інтересів кредитора [126, с.10].

Сучасні науковці звертають увагу на специфічний засіб забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), який полягає у тому, що набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укласти щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину. Також набувач не в праві заставляти своє майно, отримане ним власність за договором довічного утримання (догляду), оскільки у разі невиконання (неналежного виконання) договору, забезпеченого заставою, звертається стягнення на предмет застави [236, с. 317].

О. М. Великорода аналізуючи обтяження майна за договором довічного утримання (догляду) звертає увагу на наступні притаманні саме даному засобу забезпечення риси [31, с. 82-83].

1. Обтяження майна за договором довічного утримання (догляду) встановлюється законом, як звичайна умова договору довічного утримання (догляду). Таким чином, укладення даного правочину, автоматично призводить до виникнення заборони на відчуження майна, що передається набувачеві, незалежно від того чи було зазначено про це в договорі.

2. Обтяження майна договором довічного утримання (догляду) передбачає, що правомочності набувача з розпорядження відповідним майном мають обмежений характер, адже він не має права відчужити чи заставити це майно. В той же час правомочності набувача з володіння та користування майном є повними, якщо інше не передбачено договором довічного утримання (догляду). В даному правочині може зазначатись, що відчужувач зберігає право користуватися майном, яке було передане набувачеві.

3. На майно, передане набувачеві, не може бути звернене стягнення протягом життя відчужувача. Дана норма є надзвичайно важливою, оскільки вона дозволяє захистити інтереси відчужувача і робить відносини сторін за договором довічного утримання (догляду) стабільнішими.

4. Ризик випадкової загибелі майна лежить на набувачеві. Це означає, що втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем.

Ю. В. Білоусов, С. В. Лозінська, С. Д. Русу вважають, що способами захисту інтересів відчужувача за договором довічного утримання (догляду) є [231, с. 195]:

а) позбавлення набувача права розпорядження майном, переданим йому за договором довічного утримання (догляду);

б) заборона звернення стягнення на майно набувача протягом життя відчужувача;

в) покладання ризику випадкового знищення (пошкодження) майна на набувача, яке йому було передано.

При цьому те, що ризик випадкового знищення майна, що є об'єктом договору довічного утримання, має нести саме набувач повністю узгоджується також із положеннями ст. 323 ЦК України, у якій передбачено, що ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом.

О. С. Іоффе зазначав, що з метою охорони інтересів відчужувача закон забороняє за його життя відчуження майна, отриманого набувачем за договором

довічного утримання [93, с. 300]. На думку вченого, з практичної точки зору набувач навряд може обійти вказану заборону, оскільки при спробі реєстрації відчужувального правочину вказаний факт відразу ж був би виявлений. Однак, навіть коли б набувачеві вдалося провести такі дії, відчужувач мав би право розірвати договір та витребувати майно у нового одержувача, недобросовісність якого, на думку О.С. Іоффе є очевидною, оскільки за існуючої системи реєстрації угод, він не міг не знати, що до його контрагента майно перейшло за договором довічного утримання (догляду) [93, с. 300].

З даного питання у вітчизняному цивільному законодавстві містяться наступні положення: зміст права власності становлять права володіння, користування та розпорядження своїм майном (ч. 1 ст. 317 ЦК України [234]). За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність (ст. 744 ЦК України [234]). Поряд із цим, набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину (ч. 1 ст. 754 ЦК України [234]).

Отже фактично, після укладення договору довічного утримання (догляду) і до моменту смерті відчужувача набувач отримує лише права володіння та користування майном. Право розпорядження майном у повному обсязі переходить до набувача після смерті відчужувача.

Варто відзначити, що у ст. 754 ЦК України йдеться лише про відсутність у набувача права відчужувати та передавати в заставу майно (як нерухоме, так і рухоме), право власності на яке набуто ним за договором довічного утримання (догляду). При цьому норма статті не передбачає, яким чином має забезпечуватися відсутність у набувача такого права. Водночас у ст. 73 Закону України “Про нотаріат” визначено, що нотаріус за місцем розташування жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна чи місцем розташування земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї із

сторін правочину накладають заборону їх відчуження при посвідченні договору довічного утримання.

Дещо ширше окреслено коло майна, на яке нотаріус накладає заборону щодо відчуження у Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому Наказом Мін'юсту № 296/5 від 22.02.2012 року [170], зокрема йдеться про: житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, земельну ділянку, інше нерухоме майно, майнові права на нерухоме майно і транспортні засоби, що підлягають державній реєстрації. Однією з підстав накладення заборони відчуження майна є посвідчення договору довічного утримання (догляду). Накладання заборони щодо відчуження за договором довічного утримання (догляду) проводиться шляхом вчинення посвідчувального напису на всіх примірниках договору.

У роз'ясненнях Міністерства юстиції України від 01.04.2011 [146] згадується, що особливістю договору довічного утримання (догляду) є те, що майно переходить у власність набувача, проте розпоряджатися таким майном набувач за життя відчужувача не зможе, оскільки при посвідченні договору довічного утримання (догляду) накладається заборона відчуження майна в установленому порядку.

Таким чином, на основі аналізу законодавства, можна підсумувати, що заборона відчуження може накладатися на нерухоме майно, майнові права на нерухоме майно та на транспортні засоби, що підлягають державній реєстрації. Якщо за договором довічного утримання (догляду) передається рухоме майно, що має значну цінність (окрім транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації), то законодавством України не передбачено накладення заборони відчуження такого майна. Отже і право набувача розпоряджатися таким рухомим майном не обмежується жодним дієвим механізмом, який би не дозволив відчужити вказаний об'єкт договору довічного утримання (догляду), а відповідно не підлягає контролю.

З огляду на правову природу договору довічного утримання (догляду), очевидно, що його об'єктом є річ, визначена індивідуальними ознаками.

А оскільки відчужувачем може бути тільки власник майна, що передається набувачу за договором, перевіряється наявність у відчужувача права власності на майно, що має підтверджуватися відповідним правовстановлюючим документом. На підставі вище викладеного можемо запропонувати доповнити ч. 1 ст. 754 ЦК України наступним положенням: «При посвідченні договору довічного утримання (догляду) нотаріус накладає заборону відчуження на майно, передане за договором довічного утримання, шляхом вчинення посвідчувального напису на всіх примірниках договору».

Окрім перелічених у ст. 754 ЦК України способів захисту інтересів відчужувача, О. М. Великорода зауважує на доцільність використання для даного правочину такого способу забезпечення виконання зобов'язання як неустойка в формі штрафу [28, с. 16].

Аналогічної позиції дотримується О. С. Яворська, яка пропонує на законодавчому рівні надати сторонам договору довічного утримання (догляду) право визначати у договорі розмір та підстави стягнення неустойки у разі прострочення надання чи ненадання утримання із унесенням відповідних доповнень у ст. 754 ЦК України [251, с. 9].

Власну позицію О. С. Яворська обґрунтовує тим, що встановлення права на стягнення неустойки в разі прострочення виконання обов'язку щодо надання грошового утримання, догляду в інших формах сприятиме стабільності відносин сторін та надійному захисту інтересів більш слабкої сторони договору, якою є відчужувач. Науковець пропонує встановлення неустойки у відсотках чи в частковому виразі від суми періодичного утримання, обсяг якого встановлюється у договорі. У тих же випадках, коли договором визначено надання догляду шляхом виплати періодичних грошових платежів, можливо встановити права відчужувача на стягнення відсотків за прострочення виплати аналогічно до ст. 756 ЦК України, адже має місце грошове зобов'язання, яке виникло з договору і повинно виконуватися набувачем на користь відчужувача [252, с. 76].

Відносно ризику випадкової загибелі майна, що лежить на набувачеві, цікавою є наукова позиція, за якої у випадку загибелі майна, враховуючи

особистий характер договору та те, що утримання має надаватися у натуральній формі, на практиці, дуже тяжко примусити набувача належно виконувати свої обов'язки, адже розірвання договору в даній ситуації буде мати для набувача вже позитивні наслідки, а не негативні [31, с. 86].

Щоб захистити права відчужувача та уникнути зайвих спорів у подібних випадках, сторони договору довічного утримання (догляду) можуть передбачити обов'язкове страхування відчуженого майна. На думку О. М. Великороди, у договорі повинен бути передбачений не тільки обов'язок набувача застрахувати передане йому майно, але і порядок розпорядження коштами, виплаченими страховиком у випадку втрати майна. Науковець вважає за доцільне ці кошти перераховувати страховиком на спеціальний рахунок і витратити на купівлю набувачем, за згодою відчужувача, аналогічного до втраченого майна; користуватись цим рахунком, без згоди відчужувача, набувач не мав би права [31, с. 86].

До даного питання О. С. Яворська вважає, що договірні зобов'язання довічного утримання (догляду) входить до такої групи договірних зобов'язань з передання майна у власність як «договірні зобов'язання, спрямовані на встановлення права власності набувача з обтяженнями, встановленими нормою права або умовами договору» [251, с. 6].

Як вказує М. К. Галянтич, не зважаючи на односторонній характер договору, мету забезпечення інтересів відчужувача, статті 754, 757 ЦК України вносять в нього елементи речового права – «обтяження» речі, а не тільки певної особи: заборона на відчуження будинку при житті відчужувача, заборона укладати договір застави; при переході будинку до спадкоємців набувача вони повинні виконувати умови договору [39, с. 160-161].

З питання можливості передачі за договором довічного утримання (догляду) майна, яке вже є обтяженим (заставою, наймом, арештом тощо) можливо виокремити дві відносно самостійні групи підходів: або ж позитивне вирішення даного питання (не включаючи сюди арешт); або підхід, за якого майно, яке є

предметом даного правочину не може бути обтяжене заставою чи арештом [29, с. 67].

Аналіз вимог чинних нормативно-правових документів дозволяє дійти висновку, що заборона на відчуження майна за договором довічного утримання (догляду) має певні виключення та особливості.

Так, з аналізу Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [170] слідує, що, якщо на майно накладений арешт, то воно може бути предметом договору довічного утримання (догляду), тільки за наявності згоди кредитора і набувача про переведення боргу на набувача; у випадку переведення боргу на набувача нотаріус вимагає подання відповідної довідки (заяви), виданої кредитором.

Відносно заставленого майна – відповідно до ч. 1 ст. 17 Закону України від 02 жовтня 1992 року «Про заставу», заставодавець зберігає право розпоряджатись цим майном, якщо інше не встановлено договором про заставу. Відповідно до ч. 2 зазначеної статті, заставодавець може відчужувати заставлене майно тільки за згодою заставодержателя, якщо інше не встановлено законом. Крім того, заставодавець при продажу заставленого майна повинен попередити покупця (відчужувача) про те, що майно заставлене.

Отже при дотриманні всіх вищеназваних умов майно, яке є обтяжене заставою, може бути передане відчужувачем набувачеві договору довічного утримання (догляду). Щодо питання передачі за даним правочином майна, обтяженого договором найму, оренди, позички тощо – таке обтяження не є перешкодою для відчуження майна.

Також маємо зауважити, що обмеження права розпорядження майном для набувача передбачає певні виключення.

Посилання на такі виключення міститься у роз'ясненнях Міністерства юстиції України від 01.04.2011 [146], де, серед іншого, зазначено: «Набувач не має права за життя відчужувача передавати майно у власність іншій особі на підставі будь-якого правочину (крім заповіту), укладати щодо нього договір іпотеки (застави). На таке майно за життя відчужувача не може бути звернене

стягнення. Втрата, знищення або пошкодження майна, переданого за договором набувачу, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем».

Тобто випадок передачі набувачем за заповітом майна, набутого за договором довічного утримання, є одним із виключень із загального обмеження права набувача розпоряджатися таким майном.

Також в юридичній літературі звертається увага на те, що ще одним виключенням із загального обмеження права набувача розпоряджатися майном є отримання згоди відчужувача на укладення правочинів щодо майна, яке є об'єктом договору довічного утримання (догляду). Так, зокрема, Е. Лаасик не виключає можливості відчужувача дати згоду набувачу на відчуження житлового будинку [115, с. 382]. Однак з даного питання більш обґрунтованою нам видається протилежна наукова позиція, відповідно до якої, якщо ж набувач все-таки відчужив передане йому майно іншій особі, навіть за згодою відчужувача, то останній все одно має право подати позов про витребування майна з чужого незаконного володіння, так як така згода в будь-якому випадку є недійсною [31, с. 83].

До питання відповідальності за договором довічного утримання (догляду) слід зауважити, що у загальному випадку цивільно-правова відповідальність встановлюється договором або актами цивільного законодавства і має на меті забезпечити належну правомірну поведінку учасників цивільних правовідносин [131, с. 284].

Зважаючи на те, що норми цивільного права включають досить широкий арсенал засобів впливу на поведінку суб'єктів, їх цінність важко переоцінити. Не є виключенням із загального правила також і відповідальність за договором довічного утримання (догляду), оскільки законодавством передбачені певні наслідки в разі неналежного виконання такого договору.

Відносно цивільно-правової відповідальності у розрізі правовідносин довічного утримання (догляду), О. М. Великорода вважає, що за порушення умов договору довічного утримання (догляду), до цивільно-правової відповідальності

можна притягнути тільки набувача, так як за цим правочином обов'язки покладені тільки на нього [28, с. 16].

Щодо питання можливості притягнення до цивільно-правової відповідальності виключно однієї сторони за договором довічного утримання (догляду), якою, є набувач, ми вважаємо дане положення дискусійним. Наша позиція обґрунтована раніше отриманими висновками відносно наявності у набувача майна не лише обов'язків, але і прав та, відповідно – наявності зустрічних обов'язків у відчужувача. У першу чергу, йдеться про закріплений у ЦК України [234] обов'язок відчужувача передати набувачеві у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно (наприклад, земельну ділянку, садовий будинок, дачу, гараж, нежитловий будинок, нежитлове приміщення, виробничий комплекс, рухоме майно, на яке поширюється режим нерухомого майна, тощо) або рухоме майно, яке має значну цінність (наприклад, транспортні засоби, антикварні речі, твори мистецтва, культурні цінності, коштовності, колекції з перелічених предметів, обладнання, цінні папери, нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності тощо) [146].

Вищезазначені речі визначені індивідуальними ознаками у розумінні ч. 1 ст. 184 ЦК України [234], тобто наділені тільки їм властивими ознаками, що вирізняють їх з-поміж інших однорідних речей. Саме такою індивідуальністю обумовлені вимоги ст. 753 ЦК України [234] щодо можливості заміни майна, яке було передане набувачеві за договором довічного утримання (догляду), виключно за домовленістю сторін.

Таким чином, при укладенні договору довічного утримання (догляду) набувач розраховує на отримання у власність певного визначеного індивідуальними ознаками майна. У випадку, коли після укладення договору набувачем буде встановлено, що ним було отримано за договором інше майно, ніж це передбачено договором, окрім розірвання договору, набувач може розраховувати також на притягнення відчужувача до цивільно-правової відповідальності.

Ще однією підставою притягнення відчужувача до цивільно-правової відповідальності можуть стати факти неповідомлення набувача про певні недоліки відчужуваної речі, про які йому відомо на момент укладення договору довічного утримання (догляду). З даного питання Є.О. Мічурін вважає за необхідне закріпити у законодавстві обов'язок відчужувача майна попередити набувача про недоліки речі, що надається за договором довічного утримання (догляду) [133, с. 240].

Адже, як зазначає Є. О. Мічурін, такий обов'язок є традиційним для відчужувача у більшості договорів про передачу майна у власність. На обґрунтування власної позиції Є.О. Мічурін зазначає наступне: «Як відомо, особі, що придбаває майно у власність, у тому числі і на умовах довічного утримання, не байдуже те, яке майно вона отримує. Презумпцією добросовісного відчужувача традиційно є обов'язок попередити набувача про недоліки речі, що йому відомі» [133, с. 240]. І з цим не можна не погодитися.

Окремо слід зупинитися на матеріально-правових наслідках притягнення до відповідальності набувача за договором довічного утримання. Відповідно до ч. 2 ст. 756 ЦК України суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором, у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення [234].

Поряд із цим, ми вважаємо, що положення ч. 2 ст. 756 ЦК України [234] потребують уточнення у частині необхідності врахування судом при прийнятті рішення щодо залишення за набувачем права власності на частину майна не лише тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, але також і вини набувача у невиконанні або неналежному виконанні набувачем обов'язків за договором.

Пропонуємо внести зміни до ч. 2 ст. 756 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«У разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може з

урахуванням тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, залишити за набувачем право власності на частину майна або прийняти рішення про повернення майна у власність відчужувача і зобов'язати його відшкодувати набувачеві понесені витрати». (проект відповідних змін до законодавства наведений у Додатку А).

З урахуванням викладеного, можемо дійти висновку про те, що повернення права власності на майно відчужувачу у разі невиконання або неналежного виконання набувачем обов'язків за договором має на меті не лише покарання набувача, який не виконує або неналежно виконує свої обов'язки, але також дозволяє відновити майновий стан відчужувача на момент укладення договору.

Окрім застосування заходів, передбачених ст. 756 ЦК України [234], відносно недобросовісного набувача можуть бути застосовані також і інші форми цивільно-правової відповідальності, такі як відшкодування збитків, компенсація моральної шкоди, сплата неустойки тощо.

При цьому, необхідно враховувати можливі випадки прострочення з боку відчужувача, якщо останній змінив своє місце проживання й не повідомив про це набувача, внаслідок чого останній не міг виконувати свої обов'язки. Так, О. Г. Братель та І. В. Спасибо-Фатєєва вважають, що за таких обставин набувач повинен бути звільнений від відповідальності за неналежне виконання умов договору, якщо він не міг належним чином виконувати свої обов'язки у зв'язку з простроченням відчужувача [236, с. 321].

Згідно із ч. 2 ст. 613 ЦК України [234], якщо кредитор не вчинив дії до вчинення яких боржник не міг виконати свій обов'язок виконання зобов'язання може бути відстрочене на час прострочення кредитора.

У такій ситуації набувач може не надавати утримання та (або) догляд протягом строку, коли відчужувач відмовляється приймати належне виконання зобов'язання, запропоноване набувачем. При цьому останній не буде нести цивільно правову відповідальність, якщо він доведе (нааявність письмових доказів), що пропонував належне виконання, оскільки закон дає відстрочку на період, протягом якого відчужувач відмовлявся приймати таке виконання.

Виконання зобов'язання може бути відстрочене й у випадку, коли відчужувач, не повідомивши набувача, змінив своє місцеперебування, внаслідок чого набувач не міг виконувати свої обов'язки. У цьому разі відстрочка діє доти, доки набувач не довідався про нове місцезнаходження відчужувача. Таке відстрочення, враховуючи, що договір довічного утримання (догляду) укладається на строк життя відчужувача, мають, скоріше, характер призупинення виконання набувачем його обов'язків [236, с. 321].

Питання застосування до набувача форм цивільно-правової відповідальності зазвичай вирішується судами у тісному зв'язку із питанням розірвання договору довічного утримання за ініціативою відчужувача.

Досить часто позивачі поряд із розірванням договору довічного утримання (догляду) вимагають відшкодування моральної шкоди.

Так, згідно із ухвалою Апеляційного суду м. Києва від 27.10.2015 по справі №761/5366/15-ц, ОСОБА_1 звернувся до Шевченківського районного суду м. Києва з позовом до відповідачів Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів та ОСОБА_3, в якому просив суд розірвати договір довічного утримання від 16.02.2012 року, укладений між ним та ОСОБА_3 та стягнути з відповідачів моральну шкоду в сумі – 100 000 грн. [222].

Свої позовні вимоги позивач обґрунтовував тим, що між ним та відповідачем ОСОБА_3 за посередництвом Центру допомоги та соціального захисту пенсіонерів було укладено 16.02.2012 року договір довічного утримання, відповідно до вимог якого ОСОБА_3 взяв на себе зобов'язання в довічному утриманні позивача. Згодом витрати позивача на утримання квартири та лікування значно зросли у зв'язку з перенесеними ним хворобами, тому він звертався до відповідачів із листами про необхідність збільшення розміру допомоги, але на ці листи ніякої реакції не було. Вважає, що діями відповідачів було порушено умови укладеного договору довічного утримання у зв'язку з неповною оплатою коштів на його утримання, тому просив суд вказаний договір розірвати. Також, у зв'язку з заподіянням йому моральної шкоди в розмірі – 100 000 грн., позивач просив стягнути вказану суму з відповідачів [222].

Судом було відмовлено у задоволенні позову виходячи з того, що протягом судового розгляду позивачем не було доведено належними і допустимими доказами факт порушення відповідачем умов договору від 16.02.2012 року. Оскільки суд прийшов до висновку, що відповідачем не було допущено порушення умов договору, суд також не встановив правових підстав для задоволення вимог позивача в частині відшкодування моральної шкоди. Крім того, як зазначено в ухвалі суду, умовами укладеного договору відшкодування моральної шкоди не було передбачено [222].

Як слідує із вищенаведеного судового рішення, одним із принципових моментів для вирішення питання про відшкодування шкоди суди вважають факт включення відповідних положень щодо такої можливості до тексту договору довічного утримання (догляду). Викладене додатково підтверджує той факт, що форми відповідальності у розрізі правовідносин довічного утримання (догляду) можуть бути передбачені не лише цивільним законодавством, але також і договором.

Таким чином, проведений нами науковий аналіз проблематики цивільно-правової відповідальності за договором довічного утримання (догляду) дозволяє надати наступне її визначення: *цивільно-правова відповідальність в договорі довічного утримання (догляду) – це невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором довічного утримання (догляду) – це невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором довічного утримання (догляду).*

Висновки до розділу 3

1. Правові норми, які регулюють порядок укладення договорів довічного утримання, залежно від об'єкта правового регулювання поділяються на: правові норми, що визначають загальні (базові) положення укладення цивільно-правових договорів; правові норми, що закріплюють загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність; правові норми, що

регламентують спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду); правові норми, що встановлюють додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду).

2. Договір довічного утримання (догляду) слід вважати укладеним, якщо сторони досягли згоди як щодо предмету договору, так і щодо всіх його істотних умов, та уклали даний договір у формі, передбаченій чинним законодавством. Для випадків, коли за договором довічного утримання (догляду) передається нерухоме майно, договір слід вважати укладеним з моменту державної реєстрації права власності та обтяжень на вказане майно.

3. Смерть відчужувача не є підставою припинення договору довічного утримання (догляду), якщо він укладений на користь третьої особи. Крім того, якщо договором довічного утримання (догляду) передбачено обов'язок набувача із поховання відчужувача, смерть останнього є юридичним фактом, який тягне лише часткове припинення зобов'язання з довічного утримання.

4. Незважаючи на те, що зобов'язання довічного утримання (догляду) нерозривно пов'язане із особою відчужувача, в окремих випадках допускаються правонаступництво певних процесуальних прав спадкоємцями відчужувача (зокрема, коли відчужувач за життя подав позов про розірвання договору довічного утримання та помер до вирішення справи судом), за умови прийняття ними спадщини в установленому законом порядку.

5. При вирішенні питання про залишення за набувачем права власності на частину майна у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем, доцільно передбачити альтернативу у вигляді зобов'язання відчужувача відшкодувати набувачеві понесені витрати з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором, витрат, понесених набувачем та вартості майна, яке було передане за цим договором.

6. У разі заміни набувача за договором довічного утримання, до його члена сім'ї або іншої особи за згодою відчужувача та набувача передаються не лише обов'язки набувача, але і переходить право власності на майно, що є

об'єктом договору довічного утримання (догляду). У такому разі право власності на майно підлягає державній реєстрації на підставі двох правовстановлюючих документів: договору довічного утримання (догляду) та договору про заміну набувача

7. Загальні норми, встановлені цивільним законодавством з метою регулювання договірних відносин довічного утримання (догляду), охоплюють умови, підстави та порядок припинення договорів довічного утримання (догляду). У свою чергу, спеціальні норми, що містяться у главі 57 ЦК України, конкретизують загальні норми, доповнюють їх, а також містять окремі виключення, виходячи з особливостей договору довічного утримання (догляду).

8. Законодавством України передбачено при посвідченні договору довічного утримання накладення заборони відчуження на нерухоме майно, майнові права на нерухоме майно та на транспортні засоби, що підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим у ЦК України доцільно передбачити накладення заборони відчуження на будь-яке майно, передане за договором довічного утримання, шляхом вчинення посвідчувального напису на всіх примірниках договору.

9. Відповідальність за договором довічного утримання (догляду) може бути покладена як на набувача майна, так і на його відчужувача. Цивільно-правова відповідальність в договорі довічного утримання (догляду) – це обов'язок по відшкодуванню збитків або немайнової (моральної) шкоди, сплаті неустойки чи інші форми відповідальності, що передбачаються договором, або цивільним законодавством та накладаються на відчужувача чи набувача за невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором довічного утримання (догляду).

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання, що полягає у всебічному дослідженні договору довічного утримання (догляду) в цивільному праві України. Проведене дослідження дало можливість сформулювати пропозиції, спрямовані на удосконалення цивільного законодавства.

Найбільш вагомими науковими результатами є такі висновки.

1. Визначено стан наукової розробки питання та методологічні засади дослідження договору довічного утримання (догляду) у цивільному праві України. Встановлено, що договір довічного утримання (догляду) вже досить тривалий час знаходиться у фокусі наукового вивчення, однак його генезис та розвиток залишаються недостатньо вивченими в українській юридичній науці. Наукові роботи, які побачили світ після уведення інституту довічного утримання (догляду) у вітчизняне цивільне законодавство, були значною мірою зосереджені на розгляді його законодавчих і теоретичних основ. І лише з появою значного масиву джерел судової практики з питань укладення, припинення та розірвання договорів довічного утримання (догляду) з'явилися більш глибокі та комплексні наукові розвідки українських цивілістів. Водночас, встановлено, що у дисертаційних роботах, присвячених даній проблематиці (О. М. Великорода «Договір довічного утримання», 2006 р., Н. Л. Цопіна «Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України, 2018 р.) досліджені лише окремі аспекти правового регулювання договору довічного утримання (догляду).

2. Виокремлено етапи становлення та розвитку інституту довічного утримання (догляду) у цивільному праві України, серед яких: 1) перший період (1922 р. – 1963 р.), що опосередкував становлення інституту довічного утримання (догляду), недоліком якого була фрагментарна правова регламентація договору довічного утримання (догляду) нормами цивільного законодавства СРСР; 2) другий період (1963 р. – 2003 р.), під час якого інститут довічного утримання (догляду) вперше здобув не лише детальну правову регламентацію у цивільному

законодавстві УРСР, а й набув практичної реалізації; 3) третій період (2003 р. – до теперішнього часу), за якого норми, що регламентують договір довічного утримання (догляду), приведені у відповідність до сучасних соціально-економічних умов.

3. Проаналізовано зарубіжний досвід цивільно-правового регулювання договору довічного утримання (догляду). Встановлено, що у різних країнах світу законодавець диференційовано підходить до регулювання відносин із довічного утримання. Зарубіжний досвід теоретично корисний і для українського законодавства, хоча в Україні інститут довічного утримання (догляду) пройшов свій шлях становлення і розвитку. Наявність у вітчизняному цивільному законодавстві норми, згідно із якою, у разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором, з позитивного боку характеризує порядок припинення договору довічного утримання в Україні порівняно із положеннями законодавства інших держав, оскільки спрямоване на захист інтересів добросовісних набувачів за договором.

4. Сформульовано поняття договору довічного утримання (догляду) у цивільному праві України. Договір довічного утримання (догляду) – це договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача або третю особу, на користь якої укладено договір, утриманням та (або) доглядом довічно.

5. Охарактеризовано договір довічного утримання (догляду) як консенсуальний, відплатний, односторонній з ознаками двостороннього договору та алеаторний (ризиковий) договір.

6. Проаналізовано суб'єктний склад договору довічного утримання (догляду). Обґрунтовано, що сторонами договору довічного утримання (догляду) можуть бути: відчужувач (фізична особа незалежно від віку і стану здоров'я) та

набувач (повнолітня дієздатна фізична особа, або юридична особа). Незважаючи на те, що за договором утримання та (або) доглядом може забезпечуватися також третя особа, автор не вважає її окремою стороною в договорі.

7. Уточнено істотні умови договору довічного утримання (догляду): умови про предмет договору; умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів довічного утримання; умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

8. Встановлено, що предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також – передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого майна або рухомого майна, яке має значну цінність.

9. Визначено, що правові норми, які регулюють порядок укладення договорів довічного утримання, залежно від об'єкта правового регулювання поділяються на: правові норми, що визначають загальні (базові) положення укладення цивільно-правових договорів; правові норми, що закріплюють загальний (традиційний) порядок укладення договорів про передання майна у власність; правові норми, що регламентують спеціальний порядок укладення договорів довічного утримання (догляду); правові норми, що встановлюють додаткові вимоги поряд із загальними правилами укладення договорів довічного утримання (догляду).

10. Встановлено особливості зміни, припинення та розірвання договору довічного утримання (догляду), якими є: можливість припинення договору довічного утримання належним виконанням і у інших випадках, крім смерті відчужувача (зокрема – у разі смерті третьої особи, у випадку, коли договір укладений відчужувачем на її користь); незважаючи на те, що зобов'язання довічного утримання (догляду) нерозривно пов'язане із особою відчужувача, у окремих випадках допускаються правонаступництво певних процесуальних прав спадкоємцями відчужувача (зокрема, коли відчужувач за життя подав позов про розірвання договору довічного утримання та помер до вирішення справи судом)

за умови прийняття ними спадщини в установленому законом порядку; смерть набувача матиме наслідком припинення договору довічного утримання виключно за умови, якщо у набувача немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого відчужувачем; у випадку укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи факт смерті відчужувача не має правоприпиняючого значення, оскільки набувач продовжує виконувати свої обов'язки за відповідним договором.

11. Охарактеризовано засоби забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) та відповідальність за порушення його умов. Визначено доцільність закріплення у вітчизняному законодавстві обов'язку накладення заборони відчуження на будь-яке майно, передане за договором довічного утримання (догляду), шляхом вчинення посвідчувального напису на всіх примірниках договору. Встановлено, що відповідальність за договором довічного утримання (догляду) може бути покладена як на набувача майна, так і на його відчужувача.

12. На підставі проведеного дослідження розроблено низку пропозицій щодо удосконалення правового регулювання договору довічного утримання (догляду), а саме пропонується внести зміни до:

– ч. 3 ст. 749 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«Набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладено договір, поховати його (їх), навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання (догляду).

У випадку, якщо договором довічного утримання (догляду) було передбачено обов'язок набувача поховати відчужувача та (або) третю особу, на користь якої укладено договір, договір довічного утримання (догляду) залишається чинним після смерті відчужувача та (або) третьої особи до моменту повного виконання набувачем такого обов'язку.

Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на поховання відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої було укладено договір, мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем».

– ч. 1 ст. 752 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«У разі неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) з підстав, що мають істотне значення, обов'язки набувача можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за їхньою згодою.

У такому випадку право власності на майно, що передається за договором довічного утримання (догляду), переходить до особи, якій передано обов'язки набувача, та підлягає державній реєстрації на підставі двох правовстановлюючих документів: договору довічного утримання (догляду) та договору про заміну набувача».

– ст. 754 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«Стаття 754. Забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду)

1. Набувач не має права до смерті відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладений договір, продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину.

2. На майно, передане набувачу за договором довічного утримання (догляду), не може бути звернене стягнення протягом життя відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладений договір.

3. Втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем та (або) третьою особою, на користь якої укладений договір».

– ч. 2 ст. 755 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«Договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладено договір. У частині обов'язку із поховання відчужувача або третьої особи договір довічного утримання (догляду) залишається чинним після смерті відчужувача (третьої особи) до моменту повного виконання набувачем такого обов'язку».

– ч. 2 ст. 756 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«У разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може з урахуванням тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, залишити за набувачем право власності на частину майна або прийняти рішення про повернення майна у власність відчужувача і зобов'язати його відшкодувати набувачеві понесені витрати».

– Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» доповнивши ч. 1 статті 2 абзацом сьомим такого змісту: «грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу за договором довічного утримання (догляду)».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агарков М. М. Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. М.: ЦентрЮрИнфо Р., 2002. Т. 1. 490 с.
2. Адаховська Н. С. Опіка над майном за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2013. 18 с.
3. Амфитеатров Г. Н. О праве личной собственности. *Социалистическая законность*. 1945. № 8. С. 10–16.
4. Анненков К. Н. Система русского гражданского права. Т. IV. Отдельные обязательства. 2-е изд. с предмет. и постат. указателями. СПб.: Тип. М. М. Стасюлевича, 1912 [1899]. 655 с.
5. Аномалії в цивільному праві України: навч.-практ. посібник / відп. ред. Р. А. Майданик. Київ: Юстініан, 2007. 912 с.
6. Апанасюк М. П. Договір ренти : автореф. дис. ... доктора юр. наук: 12.00.03. Харків, 2004. 17 с.
7. Ариванюк Т. О. Правове регулювання відносин власності між подружжям: автореф. дис. ... доктора юр. наук : 12.00.03. Київ, 2002. 16 с.
8. Бартошко С. Довічне утримання: плюси й мінуси. *Вісник Пенсійного фонду України*. 2006. № 3. С. 30–31.
9. Бару М. И. Договорное обязательство о содержании. *Ученые записки Харьковского юридического института им. Л.М. Кагановича*. 1948. № 3. С. 25–54.
10. Бахрієва З. Р. До проблеми правового регулювання припинення цивільних договорів. *Юридична наука*. 2011. № 2. С. 50–54.
11. Белогорская Е. М. Некоторые вопросы договора пожизненного содержания. *Проблемы советского государства и права*: межвузовский тематический сборник. Выпуск 6. Актуальные проблемы советского права. Иркут. гос. ун-т им. Жданова, Томский гос. ун-т, Дальневост. гос. ун-т, Краснояр. гос. ун-т, Омская высш. шк. милиции МВД СССР. Иркутск: Иркут. гос. ун-т, 1973. С. 154–161.

12. Беяневич О. А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 592 с.
13. Беяневич О. А. Теоретичні проблеми господарського договірнього права: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.04. Київ, 2006. 25 с.
14. Бєрвєно С. М. Проблеми договірнього права України: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 392 с.
15. Бєрнацький М. В. Житло як об'єкт права власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2016. 236 с.
16. Бойко М. С. Правові основи захисту цивільних майнових прав обмежено дієздатних та недієздатних осіб. *Форум права*. 2009. № 3. С. 67–73.
17. Бородовський С. О. Правочиноздатність фізичної особи як елемент її правосуб'єктності. *Актуальні питання цивільного та господарського права*. 2011. № 1. С. 12–17.
18. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юр. наук : 12.00.03. Харків, 2005. 20 с.
19. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. 800 с.
20. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: общие положения. 3-е изд., стер. М.: Статут, 2008. 847 с.
21. Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. 2-е изд., пересм. и доп. М.: Государств. изд-во юрид. лит-ры, 1954. 143 с.
22. Бурдальова І. Посвідчення договору довічного утримання. Особливості правового регулювання. *Нотаріат для вас*. 2011. № 5. С. 39–41.
23. Вавженчук С. Я. Окремі дефініції есенціальних елементів договору довічного утримання. *Вісник господарського судочинства*. 2012. № 1. С. 102–106.
24. Вавженчук С. Я. Транспарентність юридичної природи договору довічного утримання. *Вісник господарського судочинства*. 2011. № 6. С. 78–81.

25. Вареник А. Договір довічного утримання (догляду). *Юридична газета*. 2013. № 35/36. С. 31–32.
26. Василяка О. Договір довічного утримання. *Вісник Пенсійного фонду України*. 2011. № 7. С. 30–32.
27. Васильєва В. А. Договір консигнації. Івано-Франківськ: Плай, 2002. 148 с.
28. Великорода О. М. Договір довічного утримання: автореф. дис. ... канд. юр. наук : 12.00.03. Івано-Франківськ, 2006. 25 с.
29. Великорода О. М. Договір довічного утримання: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Івано-Франківськ, 2006. 193 с.
30. Великорода О. М. Договір довічного утримання в законодавстві країн Євросоюзу та Швейцарії: матеріали Международной конференции «Развитие гуманитарных наук. Проблемы и перспективы» (Катовице, Польша, 28-30 сентября 2012 г.). С. 50–54.
31. Великорода О. М. Забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду) *Вісник Львівського університету*. 2012. № 2. С. 79–86.
32. Великорода О. М. Становлення інституту довічного утримання. *Право України*. 2003. № 12. С. 122–125.
33. Великорода О. М. Правове регулювання договору довічного утримання (догляду) в Україні. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2014. № 2 (5). С. 89–97.
34. Верб С. А. Типовые и примерные договоры, как средство правового регулирования общественных отношений. *Договорная дисциплина в советском гражданском праве*. Свердловск, 1985. С. 144–152.
35. Вінокур В. «... На решту життя»: договір довічного утримання. *Пенсія*. 2004. № 6. С. 36–37.
36. Вовкобрун Е. І. Договір довічного утримання: деякі аспекти правового регулювання. *Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності*. Донец. ін-т внутр. справ при Донец. держ. ун-ті. Донецьк, 2001. № 2. С. 369–374.
37. Водоп'ян Т. В. Правові наслідки визнання фізичної особи – сторони договірною зобов'язання недієздатною. *Молодий вчений*. 2017. № 5 (45.1). С. 5–9.

38. Волкова Н. В. Процесуальні особливості розгляду справ щодо обмеження цивільної дієздатності фізичної особи, визнання фізичної особи недієздатною (окремі аспекти). *Актуальні проблеми держави і права*. 2010. – № 56. С. 124–132.

39. Галянтич М. К. Приватно-правові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: дис. ... доктора юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2007. 479 с.

40. Гейнц Р. М. Правове регулювання укладення договору про надання комунальних послуг. *Юридична Україна*. 2011. № 5. С. 51–56.

41. Гордон М. В. Радянське цивільне право. Частина 2. 2-ге видання. Харків: Видавництво Харківського університету, 1966. 315 с.

42. Горшенев В. М. Способы и организационные формы правового регулирования в социалистическом обществе. М.: Юридическая лит-ра, 1972. 256 с.

43. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19–20, № 21–22. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.

44. Гражданский кодекс Белорусской ССР; Гражданско-процессуальный кодекс Белорусской ССР. Официальный текст с изменениями и дополнениями на 1 мая 1985 года. Минск: Беларусь, 1985. 320 с.

45. Гражданский кодекс Грузии от 26.06.1997. URL: http://www.jguard.ru/images/attaches/235/GK_Georgia.txt.

46. Гражданский кодекс Литовской Советской Социалистической Республики. Официальный текст с изменениями и дополнениями на 1 декабря 1972 года и с приложением постатейно систематизированных материалов. Вильнюс: Минтис, 1973. 623 с.

47. Гражданский Кодекс Республики Армения. URL: http://www.parliament.am/law_docs/050598HO239rus.html?lang=rus#32-3/.

48. Гражданский кодекс Республики Молдова от 6 июня 2002 года. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/>.

49. Гражданский кодекс Республики Таджикистан от 30 июня 1999 года.
URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30447927#pos=83.

50. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. С алфавитно предметным указателем. М.: НОРМА ИНФРА М, 1998. 560 с.

51. Гражданский кодекс РСФСР. Официальный текст с изменениями на январь 1956 года и с приложением постатейно систематизированных материалов. М.: Гос. Изд-во юрид. литер., 1956. 271 с.

52. Гражданский кодекс РСФСР. Официальный текст с постатейными материалами. М.: Юридическая литература, 1990. 512 с.

53. Гражданский кодекс Туркменской ССР. Официальный текст с изменениями и дополнениями на 1 января 1989 года. Ашгабат: Туркменистан, 1989. 558 с.

54. Гражданский кодекс Узбекистана от 1 марта 1997 года.
URL: <http://cld.privatelaw.ru>.

55. Гражданский кодекс Украинской ССР: науч.-практ. comment. / под ред. О. М. Якименко. Киев: Политиздат Украины, 1981. 639 с.

56. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с франц. В. Н. Захватаев. Москва-Берлин : Инфотропик Медиа, 2012. 624 с.

57. Гражданское право: книга 4. К. А. Граве, А. И. Пергамент, Т. Б. Мальцман и др. М.: Гос. изд-во юрид. литер., 1950. 262 с.

58. Гражданское право: в 2 т.: учебник / отв. ред. проф. Е. А. Суханов. М.: БЕК, 2000. Т. 2. 704 с.

59. Гражданское право: учебник / под ред. А. Г. Калпина, А. И. Масляева. М.: Юристъ, 2000. Ч. 1. 719 с.

60. Гражданское право Украины. Ч. 1 / под ред. А. А. Пушкина, В. М. Самойленко. Х.: Ун-т внутр. дел. Основа, 1996. 440 с.

61. Гражданское право. Том II. / под редакцией П. Е. Орловского, С. М. Корнеева. М.: Юридическая литература, 1970. 576 с.

62. Гражданское уложение Итальянского королевства и русские гражданские законы. Ч. 1. // Опыт сравнительного изучения системы законодательствъ С. Заруднаго. Санкт Петербургъ, 1869. 538 с.

63. Гражданское Уложение Цюрихскаго Кантона: Переводъ П. А. Гедримовича, Ю. Р. Гептнера. Санкт Петербургъ: Изданіе Редакціонной Коммисіи по составленію Гражданскаго Уложенія, 1887. 478 с.

64. Гражданское Уложение. Книга пятая. Обязательства. Проектъ Высочайше учрежденной Редакціонной Коммисіи по составленію Гражданскаго Уложенія. Санкт-Петербургъ: Государственная Типографія, 1899. 222 с.

65. Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. Київ, 2007. 22 с.

66. Гриняк А. Типові та примірні договори як джерела правового регулювання підрядних договірних відносин. *Юридична Україна*. 2012. № 7. С. 44–46.

67. Громовий Я. С. Співвідношення договору довічного утримання та спадкового договору. *Актуальні питання теорії та практики застосування сучасного вітчизняного та міжнародного права*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 12–13 черв. 2015 р. Центр прав. наук. дослідж. Київ: [б. в.], 2015. С. 25–27.

68. Гуцалюк А. Поняття та юридична характеристика договору довічного утримання. *Юрид. радник*. 2004. № 1. С. 12–14.

69. Давидова І. В. Категорія помилки в цивільному праві та законодавстві. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. № 66. С. 36–42.

70. Данильченко О. В. Договір довічного утримання за Цивільним кодексом України. *Актуальні проблеми політики*. Одеса, 2006. Вип. 28. С. 257–260.

71. Денисюк В. В. Порядок укладення цивільно-правового договору. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 64. С. 305–312.

72. Дибя І. Реєстрація договору довічного утримання. *Юридичний вісник України*. 2009. № 23 (6–12 черв.). С. 13.

73. Довічне утримання (догляд) / [Л. М. Горбунова, С. В. Богачов, І. Ф. Іванчук та ін.]. Київ: Поліграф-Експрес, 2006. 41 с.

74. Договір дарування, вчинений під впливом помилки, є недійсним. URL: <http://m-partners.km.ua/dogovir-daruvannya-vchynenyj-pid-vplyvom-pomylyky-ye-nedijsnym/>

75. Договір довічного утримання (догляду): особливості посвідчення. *Соціальний захист*. 2011. № 5. С. 47–50.

76. Договірне право України. Загальна частина [навч. посібник] / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін.; за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 896 с.

77. Дождев Д. В. Римское частное право. Учеб. для вузов / под редакцией В. С. Нерсисянца. М.: ИНФРА М НОРМА, 1996. 704 с.

78. Долинська М. С. Особливості нотаріального посвідчення договору довічного утримання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. № 64. С. 318–324.

79. Домбругова А. Довічне утримання за новим Цивільним кодексом України. *Юридичний вісник України*. 2003. № 44. С. 14–15.

80. Драгнєвич Л. Ю. Чи може приватний нотаріус посвідчувати договори довічного утримання (догляду)? *Юриспруденція: теорія і практика*. 2006. № 2. С. 31–33.

81. Ем В. С. Договор ренты. *Законодательство*. 1998. №5. С. 8–19.

82. Ерошенко А. А. Правовое регулирование отношений пожизненного содержания. *Советская юстиция*. 1970. № 6. С. 7–9.

83. Етнографія України: навч. посіб. / за ред. проф. С. А. Макаrchука. вид. 2-ге, перероб. і доп. Львів: Світ, 2004. 520 с.

84. Євстігнєєв А. Істотні умови договору за Цивільним та Господарським кодексом: порівняльний аспект. *Юридичний журнал*. 2006. № 1. С. 22–24.

85. Жюллио де ла Морандьер. Л. Гражданское право Франции. Том 3: Перевод и вступ. ст. Е.А. Флейшиц. М.: Издательство иностранной литературы, 1961. 748 с.
86. Заверуха Т. М. Синтетичний підхід до визначення поняття та ознак договору в цивільному праві. *Університетські наукові записки*. 2010. № 3. С. 70–76.
87. Зайцев А. Ю. Право власності на житло: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2017. 220 с.
88. Заїка Ю. О. Цивільне право України / Ю. О. Заїка, І. А. Бірюков. Київ: Алерта, 2014. 510 с.
89. Законодавча діяльність Верховної Ради України: стратегія планування в умовах європейської інтеграції. Київ: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2015. 225 с.
90. Законодательство о нотариате (сборник официальных материалов). Составитель И. А. Рыхлов. М.: Гос. изд-во юрид. литер., 1960. 404 с.
91. Зобов'язальне право : теорія і практика: навч. посіб. / за ред. О. В. Дзери. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 912 с.
92. Зозуляк О. І. Договір як правова форма реалізації цивільної правосуб'єктності юридичних осіб: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2010. 225 с.
93. Иоффе О. С. Обязательственное право. М.: Юридическая литература. 1975. 880 с.
94. Івашова І. П. Особливості правового регулювання договору довічного утримання (догляду). *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2017. № 26. С. 62–64.
95. Ільченко І. В. Нотаріальне посвідчення цивільно-правових договорів на відчуження майна як спосіб захисту права власності. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2016. № 19. С. 80–83.

96. Кабалкин А. Ю. Договоры об отчуждении имущества с условием пожизненного содержания. *Социалистическая законность*. 1965. № 1. С. 77–79.
97. Карпенко Р. В. Правова природа спадкового договору: теорія та практика. *Право і суспільство*. 2017. №5. С. 60–63.
98. Колодій А. М. Принципи права України. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 208 с.
99. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий / под ред. А. П. Сергеева: 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 976 с.
100. Комментарий к Гражданскому кодексу Украины: том II / под ред. А. Довгерт, Н. Кузнецовой, А. Подопригоры и др. Х.: Одиссей, 2005. 1040 с.
101. Конституція України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. С. 141 (зі змінами і доповненнями).
102. Корецький А. Д. Теоретико-правовые основы учения о договоре [Текст] / А. Д. Корецький. СПб., 2001. 500 с.
103. Коротюк О. В. Судова практика у справах про визнання недійсними договорів довічного утримання, договорів дарування. Київ: ОВК, 2015. 200 с.
104. Космін Ю. Договір довічного утримання. *Право України*. 2000. № 2. С. 69–71.
105. Крат В. Заміна набувача у договорі довічного утримання (догляду): підстави та наслідки. *Юридичний радник*. 2015. № 2. С. 40–48.
106. Крушельницька О. В. Методологія та організація наукових досліджень: навч. посібн. Київ: Кондор, 2006. 206 с.
107. Кудрявцев О., Волкотруб В. Регулювання відносин по довічному утриманню. *Радянське право*. 1966. № 9. С. 45–48.
108. Кузьмич О. Я. Договір на користь третьої особи в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юр. наук : 12.00.03. К., 2010. 21 с.
109. Кузьмич О. Я. Договори на користь третіх осіб у цивільному праві України : монографія / О. Я. Кузьмич ; ДВНЗ «Прикарпат. нац. ун-т ім.

В. Стефаника». – Івано-Франківськ : Вид-во Прикарпат. нац. ун-ту ім. В. Стефаника, 2014. – 333 с.

110. Кузьмич О.Я. Юридична природа договору на користь третьої особи. *Цивільне право та цивільний процес: актуальні питання*. 2009. № 8. С. 42–46.

111. Кульчий О. О. Договір на користь третіх осіб у правовідносинах обов'язкового страхування відповідальності автовласників. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 1. С. 189–193.

112. Курс советского гражданского права. Отдельные виды обязательств / [Антимонов Б. С., Брауде И. Л., Граве К. А. и др.]. М.: Госюриздат, 1954. 360 с.

113. Курченко С. В. Суб'єктний склад правовідносин, що виникають з договору постачання природним газом через приєднану мережу. *Форум права*. 2013. № 1. С. 571–575.

114. Кушнерець Д. В. Забезпечення виконання договірних зобов'язань як гарантія охорони та захисту майнових прав. *Часопис цивілістики*. 2014. № 17. С. 76–79.

115. Лаасик Э. Советское гражданское право. Часть особенная. Таллин: Валгус, 1980. 572 с.

116. Ландкоф С. Н. Основы гражданского права. Укр. ін-т юрид. наук. Київ, 1941. 192 с.

117. Ландкоф С. Н. Основы гражданского права: 2-ге вид. Київ: Радянська школа, 1948. 424 с.

118. Лаптош М. В. Договір довічного утримання: питання теорії. *Трипільська цивілізація*. 2012. № 8. С. 58–62.

119. Левківський Б. К. Договір довічного утримання: окремі аспекти захисту прав набувача. *Політико-правові реформи та становлення громадянського суспільства в Україні: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., 20–21 верес. 2013 р.* Херсон, 2013. С. 51–54.

120. Лизогуб Н. Договір довічного утримання: законно, надійно, безпечно. *Пенсія*. 2008. № 11. С. 26–28.

121. Літвінова О. В. Відповідальність сторін за договором страхування. *Форум права*. 2012. №3. С. 379–384.
122. Лічман Л. Г. Підстави обмеження дієздатності фізичної особи як дзеркало цивілізаційних змін. *Цивільне судочинство у світлі судової реформи в Україні*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. ім. Ю. С. Червоного (Одеса, 18 груд. 2015 р.) / уклад.: І. В. Андронов, М. В. Волкова, Р. Ф. Гонгало; МОН України ; НУ ОЮА. Одеса : Фенікс, 2015. С. 15–18.
123. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. К., 2001. 18 с.
124. Луць В. В. Договір як регулятор цивільних відносин. *Право України*. 2012. № 12. С. 19–25.
125. Луць В. В. Сучасна кодифікація договірного права в Україні : здобутки і проблеми. *Вісник академії правових наук України*. 2003. № 2 (22). С. 430–435.
126. Макаренко Г. В. Завдаток як спосіб забезпечення зобов'язань : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2008. 21 с.
127. Малєин Н. С. О понятии, ограничении и защите правосубъектности граждан. *Теоретические вопросы гражданского права*: сб. науч. ст. М., 1980. С. 115–123.
128. Мартинюк А. Об'єкт та предмет договору контракції сільськогосподарської продукції. *Национальный юридический журнал: теория и практика*. 2016. № 2. С. 81–85.
129. Маслов В. Ф. Договоры с условием пожизненного содержания. *Советское государство и право*. 1954. № 6. С. 112–117.
130. Микита І. Юридична особа як сторона договору довічного утримання. *Юридична Україна*. 2013. № 9. С. 52–56.
131. Мирза С. С. Цивільно-правова відповідальність сторін за договором про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. *Вісник Харківського Національного університету внутрішніх справ*. 2008. № 41. С. 284–289.

132. Мілаш В. Істотні умови договору і диспозитивність їх правового регулювання. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 7. С. 36–39.
133. Мічурін Є. О. Правочини з житлом: наук.-практ. посіб. Харків: Юрсвіт, 2007. 536.
134. Надьон В. В. Умови призначення опікуна (піклувальника), реалізація їх прав та обов'язків. *Теорія і практика правознавства*. 2015. № 1(7). С. 1–11.
135. Настрадін В. П., Хархун С. І. Вибір та затвердження теми дисертаційного дослідження здобувачів наукових ступенів: навч. посіб. Київ: Національна академія СБ України, 2000. 28 с.
136. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. Т. 2: за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. 3-є вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 1088 с.
137. Недайвода С. Ю. Договір довічного утримання: деякі проблемні питання. *Право і держава в дослідженнях молодих науковців* : матеріали III-ї наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих науковців Ін-ту нац. та міжнар. права Міжнар. гуманіт. ун-ту, 26 берез. 2010 р. Одеса, 2010. Т. 2. С. 108–111.
138. Никифорак М. В. З історії кодифікації австрійського цивільного та цивільно-процесуального права. *Науковий вісник Чернів. ун-ту: зб. наук. праць*. Серія: Правознавство. 2002. № 81. С. 18–21.
139. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательствах. М.: Юрид. пит., 1950. 418 с.
140. Новицкий И. Б. Гражданский Кодекс Р.С.Ф.С.Р. Практический комментарий. Обязательства из договоров. Заключение договоров. Дарение. Двусторонние договоры. Договоры в пользу третьего лица. (комментарий к ст.ст.130-140 и 144-146 Гражданского Кодекса). Москва: «Право и жизнь», 1924. с. 46.
141. Нотаріат УРСР. Збірка законодавчих актів і відомчих матеріалів по нотаріату, чинних на 1 травня 1938 р. Укладачі А. Д. Каплан, А. В. Данішевський. Київ: Радянське будівництво і право, 1938. 259 с.

142. Нотаріат УРСР. Збірник законодавчих актів і відомчих матеріалів по нотаріату, чинних на 1 серпня 1946 р. Укладачі А. Д. Каплан, Ф. А. Глазштейн. Київ: Київська правда, 1946. 119 с.

143. Общее гражданское уложение Австрийской империи 1811 г. Изд. ред. комис. по сост. гражд. уложения; пер. Г. Вербловский. СПб.: тип. Правительствующего сената, 1884. 551 с.

144. Озернюк Г. В. Історичні джерела рентних правовідносин. *Актуальні проблеми держави і права*. 2010. № 53. С. 282–291.

145. Онопенко В. Договір довічного утримання потребує вдосконалення. *Право України*. 1993. № 9/10. С. 28–31.

146. Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду): роз'яснення Мінюсту України від 1 квітня 2011 р. URL: www.rada.gov.ua.

147. Отраднава О. О. Проблеми вдосконалення механізму цивільно-правового регулювання деліктних зобов'язань: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2014. 328 с.

148. Паскар А. Л. Цивільно-процесуальні відносини: структурно-функціональний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 22 с.

149. Пилипенко С. А. Договір довічного утримання: історія становлення та розвитку. *Електронні матеріали підсумкової науково-теоретичної конференції «Стан, проблеми та перспективи сучасної юриспруденції України в умовах євроінтеграції: правові та суспільні аспекти»* (Київ, 23 квітня 2015 року). Київ: Нац. акад. внутр. справ. 2015. С. 289–292.

150. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права (по изданию 1896 года). М. : Статут, 2002. 800 с.

151. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: автореф. дис. ... доктора юрид. наук: 12.00.03. К., 2009. 50 с.

152. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: монографія. К.: Правова єдність, 2009. 304 с.

153. Положення про орган опіки та піклування при виконавчому комітеті Козелецької селищної ради: затв. рішенням виконкому Козелецької селищної ради. № 2/VIII від 02 черв. 2017 р. URL: kozsr.gov.ua/files/Opika.doc.

154. Популярна юридична енциклопедія / [В. К. Гіжевський, В. В. Головаченко, Е. Ф. Демський та ін.]; кер. В. С. Ковальський. Київ: Юрінком Інтер, 2002. 528 с.

155. Постанова Верховного Суду України від 25.12.2013 по справі №6-142цс13. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36756759>.

156. Постанова Президії Київського міського суду від 10 квітня 2000 року, за протестом заступника Голови Верховного Суду України на рішення Старокиївського районного суду міста Києва від 30 вересня 1999 року та на ухвалу судової колегії в цивільних справах Київського міського суду від 8 грудня 1999 року. URL: // <http://www.rada.kiev.ua>.

157. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 21 жовтня 2015 року, справа № 6-202цс15. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/9c4eeb970dd1b7ffc2257eea0031fd15](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/9c4eeb970dd1b7ffc2257eea0031fd15).

158. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 16 березня 2016 року, справа №6-93цс16. URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/FB9C28E370B9FF08C2257F87002CDACC>

159. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 27 квітня 2016 року, справа № 6-372цс16. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/7CEA1DF2CB218453C2257FA400306218](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/7CEA1DF2CB218453C2257FA400306218)

160. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 02 травня 2018 року, справа № 757/32769/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73770520>.

161. Право на житло в Україні: реалізація та захист. Навч.-довід. видання / За заг. ред. Є. О. Харитонova. Х.: ТОВ «Одіссей», 2008. 456 с.

162. Пригуза П. Д. Проблеми теорії і практики конкурсного права в Україні: неспроможність та банкрутство: монографія. Х.: Харків юридичний, 2009. 528 с.

163. Про визнання договору довічного утримання частково недійсним : ухвала Верховного суду України від 26.07.2006. URL: www.rada.gov.ua.

164. Про громадські об'єднання: Закон України від 22 берез. 2012 р. № 4572-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 1. Ст. 1.

165. Про державний нотаріат: Закон Української РСР в редакції від 25 грудня 1974 року. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1975. № 1. Ст. 4.

166. Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування: Закон України від 13 січня 2005 р. № 2342-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 6. С. 267.

167. Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 9 липня 2003 р. № 1058-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 49. С. 376 (зі змінами).

168. Про затвердження переліку адміністративних послуг, які надаються адміністрацією Південного району Дніпродзержинської міської ради та підпорядкованими їй виконавчими органами міської ради: наказ Адміністрації Південного району Дніпродзержинської міської ради від 10 трав. 2016 р. № 59 «ОД». URL: kam.gov.ua/ua/osxfile/pg/300516657239466_p27_4o/

169. Про затвердження Переліку соціальних послуг, що надаються особам, які перебувають у складних життєвих обставинах і не можуть самостійно їх подолати : наказ Мінсоцполітики України від 3 вересня 2012 р. *Офіційний вісник України*. 2012. № 74. С.53.

170. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Мініюсту України від 22 лютого 2012 р. // Офіційний вісник України. 2012. № 17. С. 66.

171. Про затвердження Порядку проведення індексації грошових доходів населення: постанова Кабінету Міністрів України від 17.07.2003 №1078. *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. С. 137 (зі змінами).

172. Про індексацію грошових доходів населення: Закон України від 3 липня 1991 р. № 1282-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 42. С. 551 (зі змінами).

173. Про опіку та піклування над повнолітніми особами в селі Шульгинка та селі Омелькове Шульгинської сільської ради Старобільського району Луганської області: рішення виконкому Шульгинської сільської ради № 11 від 23.04.2014р. URL: http://selsovetsulha.at.ua/load/rishennja_vikonkomu_11_vid_23_04_2014r/1-1-0-87.

174. Про пенсійне забезпечення: Закон України від 5 листопада 1991 р. № 1788-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 3. С. 10.

175. Про прожитковий мінімум: Закон України від 15 липня 1999 р. № 966-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 38. С. 348.

176. Про психіатричну допомогу: Закон України від 22 лютого 2000 р. № 1489-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 19. С. 143 (зі змінами).

177. Про розірвання договору довічного утримання: Ухвала Верховного суду України від 14.06.2000. *Офіційний портал Верховної Ради України*. – URL: www.rada.gov.ua.

178. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: постан. Пленуму Вищого суду України № 9 від 06.11.2009: *Офіційний портал Верховної Ради України*. URL: www.rada.gov.ua.

179. Проблемні питання у застосування Цивільного і Господарського кодексів України / під ред. А. Г. Яреми, В. Г. Ротаня. Київ: Реферат, 2005. 336 с.

180. Проект Закону про опіку та піклування над повнолітніми недієздатними особами та особами, цивільна дієздатність яких обмежена : реєстр. № 4606 від 06 трав. 2016 р. *Верховна Рада України*: [сайт] URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=58996/

181. Пучковська І. Щодо загальної характеристики договору довічного утримання (догляду). *Проблеми законності*. Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого; редкол.: В. Я. Тацій [та ін.]; відп. ред. В. Я. Тацій. Харків, 2009. № 105. С. 49–56.

182. Радченко Л. І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері житлового будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 20 с.

183. Римское частное право. Учебник. / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 2000. 448 с.

184. Рішення Апеляційного суду м. Києва від 07.06.2017 по справі №753/9989/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66927224>.

185. Рішення Апеляційного суду Харківської області від 12.09.2012 по справі №2021/2064/2012. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26372992>.

186. Рішення Дзержинського районного суду м. Харкова від 21.03.2016 по справі №638/18708/15-ц URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/57525735>.

187. Рішення Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 26.05.2016 по справі №344/3581/16-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58724609>.

188. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 13.02.2017 по справі №520/9473/16-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/64925369>.

189. Рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 24.07.2012 по справі №2-4225/11. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25370503>.

190. Рішення Московського районного суду міста Харкова від 05.04.2016 по справі №643/17895/14-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/57852835>.

191. Рішення Святошинського суду м. Києва від 26 липня 2013 року по справі № 2608/3000/12/ URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32137648>.

192. Рішення Снятинського районного суду Івано-Франківської області від 28.07.2016 по справі №351/1195/15-ц. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59673094>.

193. Рішення Соснівського районного суду м. Черкаси від 21.06.2017 по справі №712/5387/17. URL : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/67269667>.

194. Розгон О. В. Теоретичні та практичні аспекти виконання договору довічного утримання. *Юридичний науковий журнал*. 2016. № 2. С. 35–38.

195. Ромовська З. В. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс: підручник. – Київ: Атіка, 2005. 560 с.

196. Рясенцев В. А. Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования. *Социалистическая законность*. 1945. № 1–2. С. 23–26.

197. Садиков Я. М. Підстава та умови застосування заходів цивільно-правової відповідальності за порушення авторських та суміжних прав. *Форум права*. 2012. № 4. С. 773–778.

198. Саковніч О. Договори дарування та довічного утримання: що вигідніше?. *Юридичний журнал*. 2011. № 9. С. 112–114.

199. Саксонское Гражданское Уложение: Переводъ А. Х. Гольмстена, А. И. Лыкошина, А. К. Рихтера. Санкт Петербургъ: Государственная Типографія, 1885. 909 с.

200. Скаржинський М. В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2006. 20 с.

201. Скиданов К. В. Визнання ознак обману та помилки як підстава недійсності правочину. *Право та інноваційне суспільство*. 2015. № 1. С. 99–106.

202. Советское гражданское право / под ред. В. Ф. Маслова и О. А. Пушкина. Киев : Вища школа, 1983. 462 с.

203. Советское гражданское право: учебник [А. М. Белякова, В. К. Бессмертный, А. Г. Быков и др]; отв. ред.: В. П. Грибанов, С. М. Корнеев. М.: Юрид. лит., 1979. Т. 1. 552 с.

204. Советское гражданское право: учебник. / под редакцией В. П. Грибанова, С. М. Корнеева. М.: Юридическая литература, 1980. Т. 2. 512 с.
205. Советское гражданское право. Учебник. Часть II. – 3 е издание, переработанное и дополненное. / под редакцией В. А. Рясенцева. М.: Юридическая литература, 1987. 576 с.
206. Стрижак І. В. Проблема визначення поняття «предмет договору». *Вісник Академії митної служби України*. 2010. № 2. С. 124–129.
207. Судебная практика в советской правовой системе. / под редакцией С. Н. Братуся. М.: Юридическая литература, 1975. 328 с.
208. Судебная практика Верховного Суда СССР, 1948 год. Выпуск IV. Составитель И. Т. Голяков. М.: Юрид. Изд-во Министерства юстиции СССР, 1948. 31 с.
209. Тищик Б. Й. Історія держави і права зарубіжних країн. Новий час (XVII ст. – 1918 р.) [Текст]: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. Л. : Світ, 2013. 750 с.
210. Ткаченко М. В. Грошова оцінка матеріального забезпечення як істотна умова договору довічного утримання (догляду). *Права людини та проблеми організації функціонування публічної адміністрації в умовах становлення громадянського суспільства в Україні*: матеріали міжн. наук.-практ. конф. (Запоріжжя, 21–22 квіт. 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 118–120.
211. Ткаченко М. В. Договір довічного утримання у роботах українських цивілістів 2004–2010 років. *Проблеми та перспективи розвитку науки на початку третього тисячоліття у країнах Європи та Азії*: матеріали XXIII міжн. наук.-практ. Інтернет конф. (Переяслав-Хмельницький, 28–29 лютого 2016 р.). Переяслав-Хмельницький, 2016. С. 168–169.
212. Ткаченко М. В. Зміст договору довічного утримання (догляду). // *Розвиток сучасного права в умовах глобальної нестабільності*: матеріали міжн. наук.-практ. конф. (Одеса, 8–9 вересня 2017 р.). Одеса, 2017. С. 47–52.
213. Ткаченко М. В. Історія розвитку договору довічного утримання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. № 35. С. 29–32.

214. Ткаченко М. В. Істотні умови договору довічного утримання. *Юридичний вісник*. 2017. № 1. С. 265–273.

215. Ткаченко М. В. Особливості укладення договору довічного утримання на користь третьої особи. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. № 2. С. 24–29.

216. Ткаченко М. В. Поняття та сутність договору довічного утримання. *Национальный юридический журнал: теория и практика*. 2017. № 3 (25). С. 76–79.

217. Ткаченко М. В. Припинення договору довічного утримання в цивільному праві зарубіжних країн. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 4. С. 34–38.

218. Ткаченко М. В. Суб'єктний склад договору довічного утримання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2017. Вип. 78. С. 163–170.

219. Турбота про самотніх пенсіонерів: міська рада Дніпра ухвалила програму довічного догляду літніх людей. URL: <https://dniprorada.gov.ua/uk/articles/item/24929/turbota-pro-samotnih-pensioneriv-miska-rada-dnipra-uhvalila-programu-dovichnogo-doglyadu-litnih-lyudej>

220. У справі про розірвання договору довічного утримання : Ухвала Верховного суду України від 10.10.2001. *Офіційний портал Верховної Ради України*. URL: www.rada.gov.ua.

221. Уразова Г. О. Відмова спадкоємця набувача від майна за договором довічного утримання. *Юридична осінь 2014 року*: зб. тез доп. та наук. повідомлень учасників всеукр. наук.-практ. конф. молодих учених та здобувачів, (Харків, 14 листоп. 2014 р.). МОН України, Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого, Рада молодих учених. Харків, 2014. С. 186–187.

222. Ухвала Апеляційного суду м. Києва від 27.10.2015 по справі № 761/5366/15-ц. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/53489785>.

223. Ухвала Апеляційного суду Одеської області від 06.01.2016 по справі № 522/24351/14-цж. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54748671>.

224. Ухвала Апеляційного суду Одеської області від 29.11.2016 по справі №523/14606/13-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/64039217>.

225. Халфина Р. О. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. М.: Изд-во Академии Наук СССР, 1954. 239 с.

226. Харитонов Е. О. Гражданское право: определения, понятия, законодательство: учеб.-практ. справочник / Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова, Е. И. Харитонova [и др.]. Харьков : Одиссей, 1998. 384 с.

227. Харитонов Е. О., Саниахметова Н. А. Гражданское право. Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров. Авторское право. Представительство: учеб. пособ. Киев: А.С.К., 2002. 827 с.

228. Харитонов Є. О. Цивільне право України: підручник. Вид. друге, перероб. і доп. Київ: Істина, 2007. 816 с.

229. Цивільне право України: навч. посібник / [кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера]. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. 468 с.

230. Цивільне право України : підручник: у 2 кн. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. [2-е вид., доп. і перероб.]. Київ: Юрінком Інтер, 2003. Кн. 1. 736 с.

231. Цивільне право України [Текст]: навч. посібник / Ю. В. Білоусов, С. В. Лозінська, С. Д. Русу та ін.; за ред. Р. О. Стефанчука; МОН України. – Київ: Прецедент, 2004. 448 с.

232. Цивільне право України. Особлива частина: навч. посібник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.

233. Цивільний кодекс України (науково-практичний коментар) / За ред. Є. О. Харитонova. Харків: Одиссей, 2000. 800 с.

234. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44 (зі змінами).

235. Цивільний кодекс України: наук.-практ. комент. [4-те вид., перероб. і допов.]. Харків: Одиссей, 2008. С. 621.

236. Цивільний кодекс України: наук.-практ. коментар: пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій Міністерства юстиції, науковців, фахівців: правникам, нотарям, адвокатам, суддям, викладачам, студентам. Х.: Страйд, 2009. Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування / [Л. М. Баранова та ін.]; за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. 2013. 670 с.

237. Цивільний кодекс України. Проект у редакції від 25 серпня 1996 р. *Українське право*. 1996. № 2 (Спецвипуск). С. 32-523.

238. Цивільний кодекс Української РСР в редакції від 18 липня 1963 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KD0008.html.

239. Цопіна Н. Л. Договір довічного утримання (догляду): питання правової характеристики. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. Вип. 6 (21), т. 1. С. 122–126.

240. Цопіна Н. Л. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2006. 16 с.

241. Чернега А. В. Договір довічного утримання: проблеми та шляхи подолання. *Сучасна цивілістика*: матеріали VIII Міжнар. цивіліст. наук. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених, 29–30 берез. 2013 р. Одеса, 2013. С. 160–162.

242. Чуєва О. Заміна набувача за договором довічного утримання (догляду) або як реалізувати на практиці статтю 752 Цивільного кодексу України. *МЕН*. 2013. № 2. С. 1–5. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/zamina-nabuvacha-u-dogovori-dovichnogo-utrimannya-doglyadu-pidstavi-ta-naslidki/>

243. Чуйкова В. Ю. Становлення інституту довічного утримання в цивільному праві України. *Вісн. Харків. Нац. ун-ту ім. В. Н. Каразіна. Серія: Право*. 2014. № 18. С. 117–121.

244. Шабалин В. А. Методологические вопросы правоведения (в связи с теорией и практикой социалистического управления). Саратов: Изд-во Саратовского ун-та, 1972. 226 с.

245. Шамара С. О. Загальнонаукова методологія. *Вісімнадцята наукова сесія Осередку Наукового товариства ім. Шевченка у Черкасах* [Текст]: матеріали доп. на засід. секцій і комісій, 25–27 березня 2007 р. / Осередок Наук. т-ва ім. Шевченка у Черкасах. Черкаси: Видавництво Осередку НТШ у Черкасах, 2008. С. 34–37.
246. Швейцарский обязательственный закон (30 марта 1911 г.): перевод А. Гиппиуса. М.: Ранион, 1930. 226 с.
247. Шершневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 года) / Г. Ф. Шершневич. М.: СПАРК, 1995. 556 с.
248. Шимон С. І. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 58–64.
249. Юридична енциклопедія. К.: НАНУ; ІДіП; Вид-во «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1999. Т. 2. 744 с.
250. Яворська О. С. Договір довічного утримання: проблеми теорії та практики застосування. URL: <http://vuzlib.com/content/view/2204>
251. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: автореф. дис. ... доктора юр. наук: 12.00.03. Київ, 2011. 38 с.
252. Яворська О. С. Забезпечення виконання окремих видів договірних зобов'язань з передання майна у власність. *Університетські наукові записки*. 2013. №1. С. 73–78.
253. Яворська О. С. Розірвання договору довічного утримання (догляду). *Університетські наукові записки*. 2014. № 2. С. 130–136.
254. Яворська О.С. Реальні договори в цивільному праві України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2013. Вип. 70. С. 169–175.
255. Яроцький В. Л. Загальна характеристика механізму цивільно-правового регулювання. *Актуальні проблеми приватного права*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. В. П. Маслова, (Харків, 27 лютого 2015 р.). Харків, 2015. С. 16–20.

256. Ярошевська Г. М. Форма договору про оплатне надання юридичних послуг. *Право і безпека*. 2009. № 3. С. 57–59.

257. Federal Act on the Amendment of the Swiss Civil Code (Part Five: The Code of Obligations – of 30 March 1911 (Status as of 1 January 2017). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19110009/index.html>.

258. Latvijas Republikas Civillikums: attēlotā redakcija: 03.12.2015 – 31.12.2016. *Likumi: oficiālais izdevējs «Latvijas Vēstnesis»*. URL: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=225418>.

259. Magyar Köztársaság polgári törvénykönyv – 04.01.1959. URL: http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=95900004.TV.

260. Polski kodeks cywilny – 23.04.1964. URL: <http://isap.sejm.gov.pl/Download?id=WDU196401600938&type=3>.

261. Syjka-Zielinska K. Kodeks Napoleona. Historia i współczesność, Warszawa: Lexis Nexis, 2008. 585 s.

ДОДАТКИ**Додаток А****Проект****ЗАКОН УКРАЇНИ****Про внесення змін до Цивільного кодексу України**

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

Внести до Цивільного кодексу України такі зміни:

1. Внести зміни до частини 3 статті 749 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«Набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладено договір, поховати його (їх), навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання (догляду).

У випадку, якщо договором довічного утримання (догляду) було передбачено обов'язок набувача поховати відчужувача та (або) третю особу, на користь якої укладено договір, договір довічного утримання (догляду) залишається чинним після смерті відчужувача та (або) третьої особи до моменту повного виконання набувачем такого обов'язку.

Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на поховання відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої було укладено договір, мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем».

2. Внести зміни до частини 1 статті 752 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«У разі неможливості подальшого виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) з підстав, що мають істотне

значення, обов'язки набувача можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за їхньою згодою.

У такому випадку право власності на майно, що передається за договором довічного утримання (догляду), переходить до особи, якій передано обов'язки набувача, та підлягає державній реєстрації на підставі двох правовстановлюючих документів: договору довічного утримання (догляду) та договору про заміну набувача».

3. Внести зміни до статті 754 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«Стаття 754. Забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду)

1. Набувач не має права до смерті відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладений договір, продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укласти щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину.

2. На майно, передане набувачу за договором довічного утримання (догляду), не може бути звернене стягнення протягом життя відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладений договір.

3. Втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем та (або) третьою особою, на користь якої укладений договір».

4. Внести зміни до частини 2 статті 755 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«Договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача та (або) третьої особи, на користь якої укладено договір. У частині обов'язку поховання відчужувача або третьої особи договір довічного утримання (догляду) залишається чинним після смерті відчужувача (третьої особи) до моменту повного виконання набувачем такого обов'язку».

5. Внести зміни до частини 2 статті 756 ЦК України, та викласти її у наступній редакції:

«У разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може з урахуванням тривалості часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, залишити за набувачем право власності на частину майна або прийняти рішення про повернення майна у власність відчужувача і зобов'язати його відшкодувати набувачеві понесені витрати».

ЗАКОН УКРАЇНИ

**Про внесення змін до
Закону України «Про індексацію грошових доходів населення» щодо
індексації розміру грошової оцінки матеріального забезпечення, яке
щомісячно має надаватися відчужувачу за договором довічного утримання
(догляду)**

Верховна Рада України п о с т а н о в л я є:

Внести до Закону України «Про індексацію грошових доходів населення»
такі зміни:

Частину першу статті 2 доповнити абзацом сьомим такого змісту:

«грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися
відчужувачу за договором довічного утримання (догляду)».

Додаток В

ТИПОВА ФОРМА ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

ДОГОВІР

довічного утримання (догляду)

м. _____, _____ року

Попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочинів вимог закону, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добросовісно, без будь-якого примушення, як фізичного, так і морального, та без збігу тяжких обставин:

з однієї сторони - _____ (П.І.Б.), що проживає в м. _____ області по вул. _____, будинок _____, квартира _____, індивідуальний ідентифікаційний номер _____, далі іменованій «Відчужувач», та, з іншої сторони - _____ (П.І.Б.), що проживає в м. _____ області по вул. _____, будинок _____, індивідуальний ідентифікаційний номер _____, далі іменованій «Набувач», уклали цей Договір про таке:

1. Загальні положення. Предмет договору

1.1 У цьому договорі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

догляд – увага до проблем Відчужувачів, надання їм допомоги, послуг, створення необхідних умов для відпочинку, відтворення та досягнення оптимального фізичного, інтелектуального, психічного рівня життєдіяльності;

втрата здоров'я – наявність хвороб і фізичних дефектів, які призвели до фізичного, душевного і соціального неблагополуччя Відчужувачів;

технічні та інші засоби реабілітації – засоби для пересування; спеціальні засоби для самообслуговування; спеціальні засоби для догляду; спеціальні засоби

для орієнтування, спілкування та обміну інформацією; протезні вироби (в тому числі протезно-ортопедичні вироби, ортопедичне взуття і спеціальний одяг).

1.2 Предметом цього договору є сукупність дій із забезпечення відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно, а також – передача набувачеві у власність квартири на умовах цього Договору.

1.3 За цим договором Відчужувач передає у власність Набувача належну йому на праві приватної власності Квартиру, що розташована в місті _____ по вул. _____, будинок ____ (____), квартира _____ (____) та має такі характеристики:

Кількість кімнат: 3 (три), що позначені літерами “__”, “__”, туалет – “__”, ванна кімната – “__”, кухня – “__”.

Загальна корисна площа: _____ кв. м.

Житлова площа: _____ кв. м.

1.4 Квартира належить Відчужувачеві згідно з Договором дарування від першого червня дві тисячі сьомого року, що посвідчений приватним нотаріусом _____ нотаріального округу Василенком Петром Івановичем (Реєстр. № _____).

Зареєстровано в Реєстрі _____, витяг № _____, видано _____ “_____” (ким видано) від “__” _____ р., номер запису _____.

1.5 Відчужувач стверджує, що на момент укладення цього Договору вказана вище квартира не перебуває під арештом чи заборонаю, щодо неї не ведуться судові спори, вона не заставлена, у податковій заставі не перебуває, відносно неї не укладено будь-яких договорів про відчуження чи щодо користування з іншими особами, як місцезнаходження юридичної особи (юридична адреса) вона не використовується. Треті особи не мають права на квартиру. Договір не суперечить правам та інтересам малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей (ч. 6 ст. 203 ЦК України). Згода іншого з подружжя Відчужувача на укладення цього Договору отримана у встановленому законом порядку.

Відсутність заборони відчуження (арешту) квартири підтверджуються довідкою № _____ від “__” _____ р. з Реєстру _____.

Відсутність податкової застави квартири підтверджуються витягом № _____ від “__” _____ р. з Державного Реєстру _____.

1.6 Згідно з витягом з Реєстру _____ “_____” (ким видано) від “__” _____ р. № _____ загальна вартість квартири становить _____ (_____) гривень.

1.7 Відчужувач стверджує, що йому невідомо про будь-які недоліки або особливості предметів відчуження – домоволодіння та земельної ділянки, які б могли б бути небезпечними для життя, здоров’я та майна Набувача.

1.8 При посвідченні цього Договору накладається заборона відчуження квартири.

2. Утримання (догляд)

2.1 Матеріальне забезпечення з утримання (догляду), яке щомісячно має надаватись Відчужувачу, оцінюється сторонами у суму _____ (_____) гривень, за їх взаємною згодою.

2.2 Утримання (догляд) визначається сторонами у вигляді:

а) забезпечення Відчужувача житлом шляхом збереження права безоплатного довічного проживання у кімнаті (літ. “__”) жилою площею _____ кв.м. у відчужуваній квартирі. У обох сторін є право користування допоміжними приміщеннями та службами квартири;

б) забезпечення щоденним триразовим калорійним харчуванням (сніданок, обід і вечеря). У разі спорів з приводу достатності харчування раціон складає дієтолог чи лікар. Вартість продуктів становить _____ (_____) гривень на місяць;

в) надання побутових послуг (прання постільної білизни – один раз на 14 днів, послуги перукарні – один раз на місяць, ремонт побутової, а також аудіо-, відеотехніки тощо). Оцінюється сторонами у суму _____ (_____) гривень на місяць;

г) забезпечення належними лікувальними засобами на підставі виданих лікарями рецептів на середню суму _____ (_____) гривень на рік.

2.3 Якщо у поточному місяці суми витрат на ліки будуть більшими чи меншими зазначеної у п.п. “Г” п. 2.2. Договору середньомісячної суми, вважається належним відповідне перерахування суми на лікувальні засоби у наступних місяцях, але не більш ніж на один рік. Якщо суми, витрачені на ліки протягом календарного року, більші чи менші _____ (_____) гривень на рік, нова розрахована сума витрат на ліки має бути вказана в цьому Договорі через укладання сторонами Додаткової угоди, що посвідчують нотаріально.

3. Права та обов’язки сторін

3.1 Права Відчужувача:

3.1.1 Вимагати своєчасного та повного надання від Набувача згідно з п. 2 цього Договору

3.1.2 Вимагати розірвання Договору у разі невиконання або неналежного виконання Набувачем своїх обов’язків за цим Договором.

2.2. Обов’язки Набувача:

3.2.1 У встановлені строки та в необхідному обсязі здійснювати довічне надання матеріального забезпечення та догляду відчужувачеві згідно з п. 2 цього Договору.

3.2.2. До смерті Відчужувача не укладати щодо майна, яке отримане за цим Договором, правочини купівлі – продажу, міни, дарування, ренти, застави чи інші, не передавати майно у власність іншій особі.

3.3. Втрати (знищення), пошкодження квартири, одержаної Набувачем майна від Відчужувача, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу обов’язків Набувача майна, взятих ним за цим Договором.

3.4. У разі смерті Набувача майна обов’язки за Договором переходять до тих спадкоємців, до яких перейде відчужена за цим Договором квартира. При відсутності у Набувача майна спадкоємців або при відмові їх від цього Договору

довічного утримання квартира, що відчужена з умовою довічного утримання, передається Відчужувачеві.

4. Заяви та гарантії

4.1. Відчужувач та Набувач у присутності нотаріуса стверджують один одному, що:

- вони однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки;
- договір спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;
- волевиявлення кожного з них є вільним і відповідає внутрішній волі;
- договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину;
- вони не обмежені в праві вчиняти правочини;
- вони не визнані в установленому порядку недієздатними (повністю або частково);
- вони не страждають в момент укладення цього договору на захворювання, що перешкоджають усвідомленню його суті;
- вони вільно володіють українською мовою;
- проект цього договору складений нотаріусом з урахуванням умов, визначених ними, та умов, які є обов'язковими, прочитаний, зрозумілий і ними схвалений.

4.2. Відчужувач заявляє і гарантує, що на момент укладення цього договору квартира нікому іншому не продана, не подарована, іншим способом не відчужена, в заставі, в тому числі податковій, під заборорою (арештом) не перебуває, судового спору щодо неї, а також прав у третіх осіб (права наймача, право застави тощо) як в межах, так і за межами України немає, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб вона не внесена.

5. Заміна набувача за договором

5.1. У разі неможливості подальшого виконання Набувачем своїх обов'язків за цим договором з підстав, що мають істотне значення, його обов'язки можуть бути передані за згодою Відчужувача члену сім'ї Набувача або іншій особі за їхньою згодою.

5.2. У разі смерті Набувача до смерті Відчужувача чи третьої особи обов'язки за договором переходять до тих спадкоємців, до яких перейде відчужуване за цим договором майно. За відсутності у Набувача спадкоємців або у разі відмови їх від договору утримання (догляду) нерухоме майно, що є його предметом, повертається Відчужувачу.

6. Інші умови

6.1. Зарахування зустрічних вимог щодо довічного утримання (догляду) не допускається.

6.2. Сторони домовилися, що послуги з утримання (догляду) можуть надаватися як особисто Набувачем, так і третіми особами за його рахунок.

6.3. Всі витрати, пов'язані зі складанням цього договору та його нотаріальним посвідченням, сплачуються Набувачем.

6.4. Набувач обізнаний з тією обставиною, що у відчужуваному будинку зареєстрований член сім'ї Відчужувача – _____ та власне Відчужувач, і Набувач зобов'язується надати їм право довічного проживання у відчужуваному будинку.

6.5. Втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане Набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед Відчужувачем.

6.6. Право власності на квартиру, що є предметом цього договору, виникає у Набувача з моменту державної реєстрації цього права відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

6.7. Набувач не має права до смерті Відчужувача та третьої особи продавати, дарувати, міняти квартиру, передану за цим договором довічного утримання (догляду), укладати щодо неї договір застави, передавати у власність іншій особі на підставі іншого правочину.

6.8. Зміст ст.ст. 377, 744–758 Цивільного кодексу України, ст. 265 (податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки), розділу 13 (плата за землю) Податкового кодексу України сторонам роз'яснено.

6.9. Відчужувач та Набувач стверджують, що зміст цього договору, а також зміст зазначених в його пункті 6.8 статей Цивільного кодексу України їм зрозумілий, питань, які залишилися б нез'ясованими і незрозумілими для них, немає.

7. Припинення договору

7.1. Цей договір довічного утримання (догляду) може бути розірваний за рішенням суду:

- на вимогу Відчужувача у разі невиконання або неналежного виконання Набувачем своїх обов'язків;
- на вимогу Набувача.

7.2. Цей договір припиняється у разі смерті Відчужувача та третьої особи.

7.3. У разі розірвання договору у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням Набувачем обов'язків за договором Відчужувач – титульний власник – набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення.

У цьому разі витрати, зроблені Набувачем на утримання (догляд) Відчужувача та третьої особи, поверненню не підлягають.

7.4. Договір складено у трьох примірниках, один з яких залишається в справах приватного нотаріуса _____ а інші, викладені на бланках нотаріальних документів призначаються для Відчужувача та Набувача.

Адреси, банківські реквізити і підписи сторін

Посвідчувальний напис нотаріуса _____

Додаток Г

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Ткаченко М. В. Історія розвитку договору довічного утримання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. № 35. С. 9–32.
2. Ткаченко М. В. Істотні умови договору довічного утримання. *Юридичний вісник*. 2017. № 1. С. 265–273.
3. Ткаченко М. В. Особливості укладення договору довічного утримання на користь третьої особи. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2017. № 2. С. 24–29.
4. Ткаченко М. В. Поняття та сутність договору довічного утримання. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. Республіка Молдова, 2017. № 3. С. 76–79.
5. Ткаченко М. В. Припинення договору довічного утримання в цивільному праві зарубіжних країн. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 4. С. 34–38.
6. Ткаченко М. В. Суб'єктний склад договору довічного утримання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2017. № 78. С. 163–170.

наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Ткаченко М. В. Договір довічного утримання у роботах українських цивілістів 2004 – 2010 років. *Проблеми та перспективи розвитку науки на початку третього тисячоліття у країнах Європи та Азії*: матеріали XXIII Міжнародної науково-практичної Інтернет конференції (м. Переяслав-Хмельницький, 28–29 лютого 2016 р.), м. Переяслав-Хмельницький, 2016. С. 168–169.
8. Ткаченко М. В. Грошова оцінка матеріального забезпечення як істотна умова договору довічного утримання (догляду). *Права людини та проблеми*

організації функціонування публічної адміністрації в умовах становлення громадянського суспільства в Україні: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 21–22 квітня 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 118–120.

9. Ткаченко М. В. Зміст договору довічного утримання (догляду). *Розвиток сучасного права в умовах глобальної нестабільності:* матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, Україна, 8–9 вересня 2017 р.). Одеса, 2017. С. 47–52.