

**ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС;
СІМЕЙНЕ ПРАВО****Вонцович С.Ю.,***студентка спеціальності 081 «Право»**Інституту післядипломної освіти**Київського національного університету імені Тараса Шевченка***Мацегорін О.І.,***кандидат юридичних наук,**доцент кафедри права**Київського національного лінгвістичного університету*

УДК 347.45/47

DOI <https://doi.org/10.32845/2663-5666.2020.1.6>**РОЗВИТОК ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)
В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, ІСТОТНІ УМОВИ ЙОГО УКЛАДЕННЯ**

Постановка проблеми. Питання цивільно-правового регулювання, порядок укладання, виконання сторонами договору довічного утримання в сучасних умовах виявляється досить актуальним та має досить важливе значення в умовах сьогодення. Укладання такого виду договору є певною альтернативою договору купівлі-продажу, особливо коли відчужувач потребує догляду, утримання, а набувач – молодь, у якої не завжди є можливість отримати власне житло шляхом купівлі.

Основна сфера застосування договору довічного утримання – реалізація матеріально-грошової потреби літніх одиноких людей забезпечити свою старість за рахунок власного житла та намагання отримати житло іншими особами взамін надання таким людям довічного догляду та/або утримання. Зазвичай вважається, що договір довічного утримання укладається тільки самотніми людьми, але це не так. Нерідко цей договір підписують літні подружні пари, навіть коли один із подружжя в період чинності договору йде з життя, за другим із подружжя зберігається право проживати у своїй квартирі (будинку) і отримувати визначені умовами договору виплати або догляд.

Недостатня регламентація істотних умов договору довічного утримання (догляду) ускладнює їх ідентифікацію та породжує спірні ситуації при практичній реалізації сторонами своїх прав. Судова практика не завжди характеризується послідовністю та однозначністю при розгляді і вирішенні спорів, які виникають із договору довічного утримання (догляду). З огляду на це потреба системного аналізу правової природи, дослідження основних елементів договору довічного утримання (догляду) в сучасних умовах є назрілою й актуальною.

Стан дослідження теми. На рівні кандидатських дисертацій правовий інститут договору довічного утримання (догляду) досліджувався багатьма вітчизняними вченими-цивілістами, серед

яких роботи О.М. Великороди («Договір довічного утримання», 2006 р.) [4], М.В. Ткаченко («Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України», 2018 р.) [5], Н.Л. Цопіної («Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України», 2018 р.) [7]. Окремі аспекти зазначеного договору були досліджені на рівні докторських дисертацій О.С. Яворською («Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти», 2011 р.) [3], М.П. Апанасюком («Договір ренти», 2014 р.). Варто наголосити, що проблематиці договору довічного утримання (догляду) присвячені також наукові праці О.В. Дзери, М.С. Долинської, О.С. Іоффе, Н.С. Кузнецової, А.О. Куртакової, В.О. Кучери, М.В. Лаптоші, Р.А. Майданика, Г.Б. Яновицької, М.В. Скаржинського та інших науковців

Метою статті є дослідження становлення договірної інституції довічного утримання (догляду) в Україні, висвітлення його поняття, аналіз істотних умов договору, характеристика основних проблем, які виникають після укладання правочину, виокремлення підстав і правових наслідків припинення чинності за рішенням суду договору довічного утримання (догляду), підстави для визнання такого правочину недійсним з моменту його укладання.

Виклад основного матеріалу дослідження. У межах цивільного права одним із способів реалізації учасниками товарно-грошових відносин своїх прав щодо забезпечення достатнього життєвого рівня є укладання договору довічного утримання (догляду). Становлення інституції довічного утримання (догляду) у цивільному праві України відбувалося протягом багатьох років шляхом виокремлення певних етапів:

1. 1922–1963 рр. Дослідник М. Бару проаналізував практику того часу й запропонував виділити такі різновиди договору довічного утримання: договір приймачества [1, с. 141]; патронат; договір довічного утримання. З 1940 року було встановлено

законодавчу заборону укладати договори дарування з умовою довічного утримання, але, незважаючи на це, люди продовжували це робити, обходячи закон. Суди того часу відмовляли у задоволенні позовів, які ґрунтувалися на подібних угодах, та визнавали такі договори недійсними.

2. Розпочався із прийняттям ЦК УРСР 18 липня 1963 року, який діяв з 01 січня 1964 року до 01 січня 2004 року. О.М. Великорода провів дослідження та обґрунтував поділ цього періоду становлення інституту довічного утримання (догляду) на два етапи. Автор погоджується з такою історичною градацією, адже перший етап, із 1964 року до початку 90-их років ХХ століття, дійсно характеризувався стабільністю інституту довічного утримання та детальним дослідженням законодавства того часу.

В ЦК УРСР 1963 року інститут довічного утримання був розміщений в окремій главі, яка називалася «Довічне утримання». Протягом другого етапу (початок 90-их років ХХ століття – 2003 рік) відбулися зміни в законодавстві, які зачепили й договір довічного утримання. Проте законодавчий рівень регулювання цього інституту так і не був приведений у відповідність до нових вимог, які диктувалися економічними, правовими та економічними реформами, які проводились Україною після розпаду Радянського Союзу.

3. З прийняттям нового ЦК України 2003 року договір довічного утримання (догляду) отримав належне місце в системі договорів, спрямованих на відчуження об'єктів права власності. Законодавець таким чином підкреслив правове значення та цільове спрямування – відчуження власником належного йому права власності на майно іншим учасником цивільно-правових відносин. При цьому ЦК України розширив коло об'єктів, які відчужуються за цим договором, а також коло суб'єктів, які можуть бути відчужувачами. Предмет договору довічного утримання розширився, була передбачена можливість забезпечення відчужувача не лише утриманням, а й доглядом.

Натепер довічному утриманню (догляду) присвячена ціла глава в Цивільному кодексі України. Згідно ст. 744 ЦК України визначено поняття, за яким договір довічного утримання (догляду) – це домовленість, за якою 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) довічним доглядом [2]. Відчужувачами за договором частіше за все є одинокі малозабезпечені пенсіонери; одинокі сімейні пари; люди, які потребують сторонньої допомоги; сім'ї людей похилого віку з непрацездатними дітьми або дітьми-інвалідами; люди похилого віку, позбавлені опіки та піклування близьких; родичі літнього віку, які проживають спільно (наприклад, брати і сестри), які залишилися без дітей.

М.В. Ткаченко, дослідивши у своїй науковій праці висновки різних науковців, дійшов висновку,

що відчужувачем за договором довічного утримання (догляду), має бути фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я, у тому числі недієздатна, якщо над її майном встановлено опіку [9, с. 114]. Набувачем за договором довічного утримання (догляду) може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа, яка взамін переданого їй у власність майна зобов'язується забезпечувати відчужувача чи третю особу утриманням та (або) доглядом довічно. Договір довічного утримання (догляду) є консенсуальним, алеаторним та одностороннім правомочним.

Висновок про консенсуальність договору знайшли в своїх наукових роботах О.С. Іоффе, М.В. Скаржинський, О.С. Яворська. При укладанні майно переходить у власність набувача за загальним правилом із моменту його передання, проте розпоряджатися ним набувач за життя відчужувача не має права, оскільки при нотаріальному посвідченні договору довічного утримання накладається заборона відчуження майна на весь період чинності договору. Такий договір не можна укласти на певний строк, оскільки його виконання пов'язане із відкладальною умовою – смертю відчужувача або третьої особи, на користь якої укладено договір. Оскільки наперед невідомо, скільки за часом буде тривати зобов'язання, яким буде загальний розмір витрат набувача на утримання та (або) догляд відчужувача, цей договір належить віднести до алеаторних (ризикових) договорів.

Тільки відчужувач має лише право на всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач зобов'язаний його забезпечувати за договором. Тому автор відносить договір довічного утримання (догляду) до односторонніх договорів. Із праць Р.А. Майданника та М.В. Скаржинського вбачається, що вони також вважають договір довічного утримання (догляду) одностороннім, оскільки за цим договором лише одна особа (набувач), наділена обов'язками, а відчужувач має лише права.

Щодо права набувача вимагати розірвання договору довічного утримання, автори вважають таку позицію не переконливою, оскільки таким правом наділені також і деякі інші договори, такі як договір дарування або позики, але від цього вони не перетворюються на двосторонні договори [8, с. 335]. Відчужувач має право вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду в разі невиконання або неналежного виконання набувачем його обов'язків незалежно від його вини. Відчужувач наділений правом вимагати повернення майна, яке було ним передане набувачу, при розірванні договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором.

Істотною умовою договору довічного утримання є умова про предмет, який включає в себе майно, яке передається у власність набувача; обсяг довічного утримання та (або) догляду, якими повинен забезпечуватися відчужувач. Умова може виражатися у будь-якій формі, встановленій сторонами у договорі.

При цьому не вимагається, щоб її вартість відповідала вартості майна, переданого у власність набувачеві, оскільки вона залежить від тривалості життя відчужувача. Важливим для обох сторін є проведення грошової оцінки матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачеві. Вона підлягає індексації у порядку, встановленому законом (ст. 751 ЦК).

Для уникнення в майбутньому спорів між відчужувачем і набувачем у договорі довічного утримання (догляду) вказані 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 (ст. 749 ЦК).

Аналізуючи судову практику, можна зробити висновок, що недостатньо чітко прописані умови утримання відчужувача в договорі довічного утримання (догляду) можуть слугувати підставою для його розірвання. Так, 07.06.2016 Амур-Нижньодніпровський районний суд м. Дніпро розглядав справу № 199/601/16ц, у якій позивачка ОСОБА_1 звернулася до суду із позовом до відповідача ОСОБА_2 про розірвання договору довічного утримання (догляду). ОСОБА_2 (відповідач), будучи набувачем майна, зобов'язалася надати ОСОБА_1 всі види матеріального забезпечення та догляду, щомісячне утримання у вигляді визначеної суми грошових коштів. Позивач зазначила, що одразу після укладання договору довічного утримання ОСОБА_2 не виконувала свої обов'язки належним чином, не надавала належний догляд та вчасно не оплачувала щомісячне утримання. Відповідач у суді не зміг документально довести свою правоту, тому суд виніс рішення на користь позивача, за яким було призначено розірвати договір довічного утримання, укладений між сторонами, а також скасувати реєстрацію права власності на квартиру АДРЕСА_1 за ОСОБА_2.

У разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором право власності на майно, передане набувачеві, повертається відчужувачу. При цьому витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не відшкодовуються (ч. 1 ст. 756 ЦК). У випадку смерті відчужувача договір довічного утримання (догляду) припиняється виконанням, тобто з права власності набувача знімаються всі обмеження. Він може вільно розпоряджатися своїм майном, набути за договором. У своїй праці О.С. Іоффе зазначає, що на відміну від інших договорів, які припиняються у результаті їх належного виконання, договір довічного утримання, якщо він припиняється належним чином, може бути припинений виключно у результаті смерті відчужувача [10, с. 300].

Існують випадки визнання договору довічного утримання (догляду) не дійсним за позовом третьої зацікавленої сторони після смерті відчужувача. Так, 09.10.2013 Шевченківський районний суд м. Києва розглянув справу № 2-11563/11 про визнання договору довічного утримання (догляду) не дійсним. Позивач (ОСОБА_1) обґрунтовувала позов тим, що відчужувач за Договором довічного утримання (догляду), її батько, який 40 років страждав психічними розладами. Суд, отримавши Акт посмертної комісійної судово-психіатричної експертизи, в якому зазначалося, що відчужувач страждав на стійкий психічний розлад «шизофренію, параноїдну форму», дійшов висновку, що позов у частині визнання правочину недійсним є обґрунтованим та таким, що підлягає задоволенню, у зв'язку з чим Договір довічного утримання (догляду), укладений між набувачем та відчужувачем, судом був визнаний недійсним. Для того, щоб передбачити такі випадки, особа – відчужувач за Договором довічного утримання (догляду) – перед укладанням правочину має пройти медогляд у нарколога та психіатра за місцем реєстрації.

Висновки. Виходячи з викладеного вище, можна зробити такі висновки, що Договір довічного утримання необхідний і дуже важливий правочин у цивільному праві України, який формувався протягом багатьох років. Натепер цей правочин – урегульоване нормами цивільного права цивілізоване вирішення матеріальних проблем учасниками цивільного обігу. Особливість набуття права власності за договором довічного утримання (догляду) полягає в тому, що на майно одночасно з посвідченням договору нотаріусом накладається заборона його відчуження до смерті відчужувача. В такий спосіб захищаються права відчужувача від можливих порушень із боку набувача. Предметом договору є майно значної вартості, його чинність носить тривалий характер, оскільки обумовлена довічністю відчужувача. Договір довічного утримання (догляду) є консенсуальним, алеаторним та одностороннім правочином, при укладенні якого необхідно відповідально, в письмову вигляді зазначити всі умови утримання, які краще зафіксувати у вигляді щомісячної сплати певного платежу на банківський рахунок відчужувача. Такий варіант утримання вбереже отримувача від розторгнення договору зі сторони відчужувача за умови недостатнього догляду.

Досліджуючи судову практику, автор дійшов висновку, що дієздатність відчужувача потрібно перевіряти до укладання правочину. В разі перебування особи на обліку в психоневрологічному диспансері можливе визнання правочину недійсним спадкоємцями відчужувача. Недієздатній особі має бути призначений опікун, за згодою якого та згодою органу опіки та піклування може бути вчинений такий правочин.

З метою подальшого вдосконалення правового регулювання договірному інституту довічного утримання (догляду) доцільно передбачити механізм відшкодування набувачеві понесених витрат у Цивільному праві України, здійснених ним протягом виконання цього правочину. Недієздатній особі,

як того і вимагає Закон, має бути призначений опікун. У разі, коли спадкоємці знають або можуть передбачати недієздатність відчужувача, не оформлюють опіку над такою особою, але претендують на його майно після його смерті при вирішенні справ такої складності судам необхідно брати до уваги докази утримання від набувача та покази свідків, тому що кожна людина має право гідно дожити свій вік, незалежно від того, дієздатна вона чи ні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Амфитеатров Георгий Никитич. О праве личной собственности. *Социалистическая законность*. Москва, 1945. № 8. С. 34–38.
2. Цивільний кодекс України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page>. (дата звернення: 02.01.2020).
3. Яворська Олександра Степанівна. Договірні зобов'язання про передачу майна у власність: Цивільно-правові аспекти : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: УДК 347.133.74.12.00.03 – Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2011. 38 с.
4. Великорода Олександр Михайлович. Договір довічного утримання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: УДК 347.45./47.12.00.03. – Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2006. 25 с.
5. Ткаченко Максим Володимирович. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: УДК 347.45./47.12.00.03. – Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2018. 22 с.
6. Яновицька Г.Б., Кучер В.О. Цивільне право України. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. 468 с.
7. Цопіна Наталія Леонідівна. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: УДК 347.45./47.12.00.03. – Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. Київ, 2018. 16 с.
8. Р.А. Майданик. Аномалії в цивільному праві України : навч.-практ. посібник / відп. ред. Київ : Юстініан, 2007. 912 с.
9. Ткаченко М.В. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України : дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ткаченко Максим Володимирович. Київ, 2018. 244 с.
10. Иоффе О.С. Обязательственное право. М. : Юридическая литература. 1975. 880 с.

Вонцович С.Ю., Мацегорін О.І. РОЗВИТОК ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ) В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, ІСТОТНІ УМОВИ ЙОГО УКЛАДАННЯ

Стаття присвячена одній із форм передачі власником права власності на майно значної вартості набувачеві взамін забезпечення його довічним утриманням та/або доглядом. Таке відчуження майна можливе завдяки укладенню учасниками цивільного обороту договору довічного утримання (догляду). В сучасних умовах такий договір є надійним і цивілізованим вирішенням матеріальних і побутових проблем людей літнього віку, які можуть забезпечити свою старість за рахунок власного житла або іншого нерухомого чи рухомого майна. У статті аналізується визначення поняття договору довічного утримання (догляду), характеризуються його суттєві умови, розглядається виконання набувачем своїх зобов'язань перед відчужувачем, характеризуються підстави та правові наслідки припинення договору.

Договір довічного утримання належить до ризикових видів договорів. У статті визначено, що набувачу потрібно чітко усвідомлювати, що строк цього договору не може бути визначений, він є безстроковим, тобто укладається на невизначений термін, оскільки набувач зобов'язаний утримувати відчужувача довічно. Таким чином, люди, які потребують сторонньої допомоги, можуть бути впевнені в завтрашньому дні, оскільки, якщо набувач порушив закон та умови договору, він втрачає всі кошти, які вклав, бо відчужувач не має нічого повертати. У набувача за цим видом договорів більше відповідальності і ризиків, навіть в умовах втрати майна, часткової або повної, догляд і утримання за відчужувачем не припиняється. Такий договір має спільні риси з іншими видами цивільно-правових договорів, однак в ньому є основні ознаки, які дозволяють відокремити його від решти договорів.

У висновках зазначені основні умови, на які потрібно звернути увагу при укладанні договору довічного утримання (догляду). Сформульована пропозиція відносно вдосконалення норм діючого цивільного законодавства за цим видом договорів у напрямі законодавчого захисту прав набувача, який сумлінно виконав умови договору, в разі визнання судом договору недійсним після смерті відчужувача.

Ключові слова: договір довічного утримання, догляд, набувач, відчужувач, істотні умови договору, забезпечення виконання договору, підстави припинення договору.

Vontsovych S.Yu., Matsehorin O.I. DEVELOPMENT OF PERPETUAL MAINTENANCE AGREEMENT IN UKRAINIAN CIVIL LAW, ESSENTIAL SIGNING CONDITIONS

The article is dedicated to one of the particular forms of transferring property rights and an alternative to a sale agreement. One of the features of the following agreement is a reliable and civilized solution of financial and domestic problems of elderly people who are willing to stay in their family castle till their last days. People who have been left without any support due to various reasons, but they can age with dignity using their own place or another property. Also, this agreement illustrates the implementation of acquiring property without any special expenditure of an able-bodied population who can realize the wish through taking care after an elderly person. This article analyses the periods of perpetual maintenance institute establishment in the Civil Law of Ukraine. The terms perpetual maintenance agreement, an object and subject of agreement are defined. The conditions of perpetual maintenance agreement signing are analyzed as well as fulfillment of this agreement type as property transference on condition of perpetual maintenance of an alienor.

The rights and duties of an acquirer and alienor are determined. The conditions of perpetual maintenance termination are considered. The cases of dissolution of such type of agreement on the part of an acquirer and alienor are analyzed too. Perpetual maintenance agreement is considered to be a risky type of agreements. This article determines that an acquirer must clearly acknowledge that the term of this agreement can not be defined, it is termless, that is to say the agreement is made indefinitely, since an acquirer is obliged to support an alienor for life. Therefore, people who need help can be assured in their future, because if an acquirer breaks a law and agreement conditions, he/she loses money that was invested and an alienor does not have to repay anything. According to this kind of agreement an acquirer has more responsibilities and risks, even if the property was partially or fully lost, because in this case an alienor's attendance and support is not ceased.

Such an agreement has common features with other types of civil-law contracts, but a perpetual maintenance agreement has special aspects that help to separate it from the others and these features are described in the article. In the conclusion of the article the main agreement conditions are reported, which you have to pay attention to while making a perpetual maintenance agreement. Due to this agreement a proposition is stated to improve standards of existing civil law to legally defend acquirer rights who diligently fulfilled the agreement conditions in case the court invalidates the agreement after alienor's death. In this article we examine the periods of perpetual maintenance agreement formation in the Ukrainian civil right. The parties to a contract and the agreement subject-matter are defined. We study the features of perpetual maintenance agreement conclusion. Our article emphasizes particular substantial conditions, determined in the agreement, regarding maintenance and attendance. Furthermore, we explore the conditions of perpetual maintenance agreement dissolution and termination.

Key words: perpetual maintenance agreement, attendance, acquirer, alienor, elderly people, able-bodied population, property.