

*Івашова І. П.,  
кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та фінансового права  
Навчально-наукового інституту права  
Сумського державного університету*

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

**Анотація.** Статтю присвячено аналізу правового регулювання договору довічного утримання відповідно до законодавства України. Проаналізовано правову природу, права та обов'язки сторін договору довічного утримання. Визначено особливості правового регулювання такого договору та проблеми застосування його на практиці.

**Ключові слова:** майнові права, договір, довічне утримання, рента, відчуження.

**Постановка проблеми.** Реалізація права власності може відбуватись як у речових, так і в зобов'язальних правовідносинах. Наявність різних договірних конструкцій дозволяє учасникам цивільних правовідносин обрати варіант своєї поведінки, визначити права та обов'язки сторін. Вступаючи в ті чи інші договірні відносини, сторони повинні максимально визначити зміст цих правовідносин, істотні умови, права та обов'язки сторін договору, який вони укладають. Правова необізнаність та нездатність захистити свої права призводить до неприємних наслідків. Договір довічного утримання на практиці викликає значні суперечності, і зловживати правами можуть обидві сторони. Так, з одного боку, відчужувач може зловживати своїми правами щодо прийняття виконання договору довічного утримання, а з іншого – набувач може не дотримуватись умов договору та незаконним шляхом реалізовувати предмет договору. Тому дослідження правового регулювання договору довічного утримання має важливе науково-практичне значення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Договір довічного утримання в своїх працях досліджували такі науковці, як О.В. Дзера, М.К. Галянич, В.Ф. Маслов, Є.О. Мічурін, О.С. Яворська та інші. Але сучасний розвиток цивільних правовідносин вимагає більш змістовного аналізу правового регулювання договору довічного утримання.

**Метою статті** є дослідження особливостей правового регулювання договору довічного утримання, виявлення науково-практичних проблем у правозастосуванні такого договору та усунення суперечностей в існуючому законодавстві.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до ст. 744 ЦК України за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає іншій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Найчастіше згідно з договором довічного утримання передається нерухоме майно, а саме житло, в якому проживає відчужувач, при чому майно передається у власність з моменту нотаріального посвідчення договору і державної реєстрації переходу речових прав на майно. У момент нотаріального посвідчення нотаріуси також накладають заборону відчуження такого майна. Тобто відчужувач позбав-

ляється права власності на житло, взамін чого набуває довічне утримання та догляд. Деякі науковці зазначають, що майно не повинно переходити в повну власність набувача, а має складати спільну сумісну власність учасників договору [1, с. 112], що, напевно, було б правильним, оскільки в спільній сумісній власності неможливо відчужити житло без нотаріально посвідченої згоди іншого співвласника.

Метою договору довічного утримання є набуття майнового утримання взамін передачі права власності на рухоме або нерухоме майно набувачеві. За своєю спрямованістю договір довічного утримання має дві взаємопов'язані цілі, які передбачають зміну власника майна і надання послуг з майнового утримання [2, с. 336]. Норми, що регулюють відносини між набувачем та відчужувачем за договором довічного утримання, в Цивільному кодексі (далі – ЦК) України структурно розташовані після ренти. У науковій літературі договір ренти розглядається як родовий правочин щодо довічного утримання. І.О. Дзера та М.К. Галянич вважають, що договір довічного утримання має свої особливості, але є різновидом договору ренти [3, с. 242]. На думку М.В. Скаржинського, відносини довічного утримання мають родові ознаки договору ренти [4, с. 15]. За російським законодавством, договір довічного утримання розглядається як різновид договору ренти. Співвідношення договору довічного утримання із суміжними договорами, такими як договір ренти, спадковий договір, договір купівлі-продажу, міни, має велике науково-теоретичне значення, що може бути предметом наших подальших наукових досліджень.

Згідно з договором довічного утримання (догляду) відчужувач має такі права:

- визначити умови забезпечення його житлом, зокрема у будинку (квартирі), що ним передано набувачу за договором;
- визначити всі види матеріального забезпечення, догляду (опікування), які надаватиме йому або третій особі набувач;
- вимагати виконання умов договору з надання утримання (догляду), зокрема безпосередньо набувачем;
- у разі потреби має право порушувати питання про заміну майна, переданого за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ;
- розірвати договір у разі неналежного виконання набувачем своїх зобов'язань у судовому порядку.

Частиною четвертою статті 746 ЦК України передбачено, що договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи. Третя особа не стає самостійною стороною у договорі, а тому сам договір не перетворюється у трьохсторонній. Факт перебування такої особи в родинних стосунках з відчужувачем юридичного значення не має. Укладення такого договору можливе у разі відсутності у третьої особи, на користь якої укладається договір, коштів для проживання або ж її хворобливий стан, у зв'язку з яким вона

потребує постійного догляду, і за відсутності у неї майна, яке може бути передане за договором довічного утримання [5].

Згідно з договором довічного утримання (догляду) набувач має такі права:

- здійснювати право володіння та користування набутиим майном, якщо договором не передбачено інше;

- якщо договір укладено на утримання кількох осіб, співвласників майна, переданого набувачеві, у разі смерті одного з них набувач має право на зменшення обсягу зобов'язань щодо утримання відчужувача (абз. 2 ч. 1 ст. 747 ЦК);

- за взаємною згодою з відчужувачем набувач має право вирішити питання про заміну переданого йому за договором майна на іншу річ. Заміна речі повинна відбуватися на підставі внесення змін до договору довічного утримання (догляду) з дотриманням вимог до форми цього договору;

- набувач має право визначити у заповіті спадкоємців щодо майна, яке передане йому за договором довічного утримання (до них також перейдуть його зобов'язання за цим договором);

- набувач має право на розірвання договору.

У договорі довічного утримання (догляду) передбачаються обов'язки набувача: забезпечувати відчужувача або третю особу (утриманця) відповідно до умов договору матеріальним утриманням та (або) доглядом (опікуванням) довічно; забезпечувати відчужувача або третю особу (утриманця) житлом; у разі смерті відчужувача поховати його. Набувач не має права за життя відчужувача передавати його 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 [5].

Основна мета договору довічного утримання (догляду) – це надання матеріального забезпечення, утримання та догляду за відчужувачем до його смерті. Термін «утримання» включає не лише матеріальне забезпечення, а і забезпечення довічного користування житлом, харчами, ліками тощо. Під час посвідчення договору нотаріус повинен детально перевірити всі істотні умови договору, а саме: зміст довічного утримання, догляду та чи не порушується право відчужувача на користування житлом. Одним із обов'язків набувача є забезпечення відчужувача житлом. Відповідно до ст. 750 ЦК України набувач за договором довічного утримання (догляду) може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача житлом у будинку (квартирі), який йому переданий. Враховуючи те, що відчужувач позбавляється права власності на житло, то набувач зобов'язаний забезпечити його житлом, тому більшість цивілістів наголошують на тому, що в ст. 750 ЦК України словосполучення «може бути» потрібно виключити [6, с. 215]. У договорі має бути конкретно визначена житлова кімната, її розмір, місцезнаходження, освітлення та температура опалення, а також право користування допоміжними та підсобними приміщеннями. Якщо житлове приміщення надається в іншому житловому будинку або квартирі, то умови проживання не повинні бути гіршими, ніж в тих, у яких проживав відчужувач до укладення договору. До того ж слід зазначити, що витрати, пов'язані зі сплатою найму житла, житлово-комунальних послуг та утримання житла, також покладаються на набувача. За договором довічного утримання може передаватись не лише нерухоме майно, а й особливо цінне рухоме майно, але зміст обов'язку набувача щодо надання утримання, зокрема надання права користування житлом, якщо відчужувач цього потребує, залишається незмінним [7, с. 186].

Водночас постає питання: право користування житлом за договором довічного утримання має зобов'язальний чи речовий характер? З одного боку, сторони укладають договір довічного утримання (догляду), в якому передбачають всі істотні умови, зокрема визначення житлового приміщення, яке має займати відчужувач, та порядок користування житлом. Але з іншого боку, право відчужувача на користування житлом виникає на підставі закону, носить особистий характер, існує до смерті відчужувача та не припиняється зі смертю набувача, так як обов'язки за договором довічного утримання успадковуються спадкоємцями набувача. Тобто таке право на користування житлом має речовий характер і його можна вважати різновидом особистого (житлового) сервітуту.

Відповідно до ст. 755 ЦК України договір довічного утримання (догляду) 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 або на вимогу набувача. Договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача. У разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором відчужувач набуває права власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. Правовими наслідками розірвання договору довічного утримання є обов'язок повернути житло відчужувачу. Водночас витрати на утримання відчужувача набувачем не відшкодовуються. Зважаючи на це, на практиці виникає багато зловживань з боку відчужувача, який може змінити власне місце проживання без повідомлення набувача, що призводить до прострочення виконання договору довічного утримання. За таких обставин виникає питання: чи нестиме набувач відповідальність, якщо він не міг належним чином виконувати свої обов'язки у зв'язку з простроченням відчужувача. Згідно з ч. 2 ст. 613 ЦК України, 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. Це означає, що набувач може не надавати утримання протягом строку, коли відчужувач відмовляється приймати належне виконання зобов'язання, запропоноване набувачем. Водночас останній не буде нести цивільно-правову відповідальність, якщо він доведе, що пропонував належне виконання, оскільки закон дає відстрочку на період, протягом якого відчужувач відмовлявся приймати таке виконання. Виконання зобов'язання може бути відстрочене і 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. Слід зазначити, що такі відстрочення, враховуючи те, що договір довічного утримання (догляду) укладається на строк життя відчужувача, мають, найімовірніше, характер призупинення виконання набувачем його обов'язків [5].

Але у разі, якщо договір було розірвано за вимогою набувача у зв'язку з неможливістю подальшого виконання за обставин, що мають істотне значення, суд може встановити за набувачем право спільної часткової власності на житло з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором. Також повинна враховуватись наявність іншого житла у набувача.

Майно, що належить кільком фізичним особам чи подружжю (або одному з подружжя) на праві спільної сумісної власно-

сті, може бути відчужене на підставі договору довічного утримання. Співвласники майна, а також подружжя за договором довічного утримання повинні передати набувачеві майно, останній повинен надати відчужувачам (кожному окремо) належне утримання. У разі смерті одного із відчужувачів, оскільки виконання було призначене безпосередньо особисто для відчужувача, договір припиняється. Набувач продовжує утримувати співвласника, який залишився. Припинення спільної власності подружжя здійснюється шляхом її поділу між співвласниками. Поділ спільного майна можливий за ініціативою подружжя. Договір про поділ житлового будинку, квартири, іншого нерухомого майна, а також про виділення нерухомого майна дружині, чоловікові зі складу усього майна подружжя має бути нотаріально посвідчений. У такому разі дружина, чоловік мають право укласти з іншою особою договір довічного утримання щодо своєї частки на праві спільної сумісної власності подружжя лише після її визначення та виділення в натурі [8, с. 32].

Договір довічного утримання (догляду) за своєю юридичною природою подібний до спадкового договору, який також укладається між відчужувачем, що є власником майна та набувачем, на якого покладається обов'язок виконувати розпорядження відчужувача і який у разі смерті останнього набуває право власності на його майно. Відмінність спадкового договору від договору довічного утримання (догляду) пов'язується з моментом набуття права власності. Якщо за договором довічного утримання право власності у набувача виникає з моменту посвідчення договору (у випадках, встановлених законодавством – з моменту державної реєстрації договору), то право власності за спадковим договором переходить до набувача тільки після смерті відчужувача. Набувач згідно з цим договором за життя відчужувача має лише можливість придбання права на майно в майбутньому за умови виконання вимог, зазначених у договорі.

Проаналізувавши цивільно-правові норми та основні наукові положення щодо договору довічного утримання, можна визначити такі його особливості:

– зобов'язання з довічного утримання мають особистісний характер, оскільки встановлюються щодо конкретно визначеної фізичної особи – набувача за договором;

– договір довічного утримання є алеаторним та нееквівалентним, оскільки на момент його укладення неможливо визначити строк, протягом якого буде надаватися утримання, так як він визначається тривалістю життя відчужувача, а також неможливо передбачити, якою буде вартість відчуженого майна на момент виникнення права розпорядження ним у набувача;

– майно переходить у власність набувача, проте розпоряджатися таким майном набувач за життя відчужувача не зможе, оскільки на таке майно накладається заборона відчуження;

– такий договір носить тривалий характер та вимагає від набувача постійного і систематичного виконання своїх обов'язків;

– договір довічного утримання може бути укладений на користь третьої особи (утриманця), якій набувач повинен надати довічне утримання та догляд.

**Висновки і пропозиції.** На підставі вищезазначеного можна зробити висновок, що договір довічного утримання має свої особливості в правовому регулюванні і може розглядатись як різновид договору ренти. Укладаючи договір довічного утримання, слід дуже ретельно визначати істотні умови договору, а саме вид, розмір, спосіб матеріального забезпечення, порядок та місце виконання договору, підстави, порядок розірвання та правові наслідки. Враховуючи те, що договір довічного утримання може мати змішаний характер, наприклад, поєднувати норми рентного договору, договору міни, купівлі-продажу, то подальші наукові дослідження співвідношення цих договорів будуть мати істотне науково-теоретичне значення.

#### *Література:*

1. Маслов В.Ф. Договори с условием пожизненного содержания / В.Ф. Маслов // Сов. государство и право. – 1954. – № 6. – С. 112–116.
2. Майданік Р.А. Аномалії в цивільному праві України / Р.А. Майданік. – К.: Юстиніан, 2007.
3. Галянтич М.К. Житлове право України: павч. посібник / М.К. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007.
4. Скаржинський М.В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право» / М.В. Скаржинський. – К., 2006. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www. http://nbuv.gov.ua](http://nbuv.gov.ua)
5. Роз'яснення Міністерства юстиції України від 01.04.2011 р. «Про особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://old.minjust.gov.ua/15103>.
6. Цивільне право України: підручник у 2 т.: [за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасиво-Фатєєвої, В.Л. Яроцького]. – К.: Юрінком Інтер, 2004.
7. Мічурін Є.О. Житлове право України: науково-практичний посібник / Є.О. Мічурін, С.О. Сліпченко, О.В. Соболев. – Х.: Еспада, 2004. – 318 с.
8. Горбунова Л.М. Договір довічного утримання / Л.М. Горбунова, С.В. Богачов, І.Ф. Іванчук, О.С. Цирень // Міністерство юстиції України. – К.: Поліграф-Експрес, 2006. – 41 с.

#### **Ивашова И. П. Особенности правового регулирования договора пожизненного содержания с иждивением**

**Аннотация.** Статья посвящена анализу правового регулирования договора пожизненного содержания за законодательством Украины. Проанализирована правовая природа, права и обязанности сторон договора пожизненного содержания. Определены особенности правового регулирования данного договора и проблемы применения его на практике.

**Ключевые слова:** имущественные права, договор, пожизненное содержание, рента, отчуждение.

#### **Ivashova I. Specifications of the legal regulation of the life care contract**

**Summary.** This article is devoted to the legal analysis of the life care contract by the legal system of Ukraine. Legal nature, rights and obligations both of sides of the life care contract have been analyzed. The specifications of the life care contract and problems of legal implementations have been determined.

**Key words:** property rights, contract, life care contract, rent, alienation.