

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

ДОГОВІР ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

студентки 2 курсу 8 м групи ФМТП
заочної форми навчання
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації
«Цивільне право і процес»

Петриковець Ольги Валеріївни

Науковий керівник

к.ю.н., доц.

Пальчук Петро Миколайович

Гарант освітньої програми,

д.ю.н, проф.

Примак Володимир Дмитрович

Київ-2018

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ	
1.1. Поняття та ознаки договору довічного утримання	7
1.2. Становлення інституту договору довічного утримання в Україні.	16
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ СТАТУС СТОРІН ТА УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ	
2.1. Правовий статус сторін договору довічного утримання.....	31
2.2. Порядок укладення договору довічного утримання.....	46
РОЗДІЛ 3. ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗА ДОГОВОРОМ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ	
3.1 Права та обов'язки сторін за договором довічного утримання	64
3.2 Підстави та порядок припинення зобов'язань за договором довічного утримання	72
3.3 Відповідальність сторін за невиконання або за неналежне виконання зобов'язань за договором довічного утримання.....	84
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	97
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	103

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Відомо, що наука цивільного права, як і будь-яка інша галузь юридичного пізнання, носить інструментальний, методичний характер стосовно позитивного права, тобто, у відомому змісті покликана забезпечувати юридичну практику новими конструкціями, моделями або проводити детальний аналіз уже існуючих правових явищ. З огляду на те, що цивільно-правові відносини з приводу передачі майна на умовах одержання довічного утримання (догляду) як об'єкту цивільних прав стрімко розвиваються, за умови відсутності єдиного розуміння зобов'язань з приводу надання довічного утримання (догляду) у законодавстві й на практиці, висвітлення фундаментальних проблем цих зобов'язань представляє великий науковий і практичний інтерес для вітчизняної цивілістики.

Одним із видів цивільно-правового договору є договір довічного утримання (догляду), який має досить важливе значення у практичному житті. Здійснення цього правочину дозволяє, з одного боку, матеріально забезпечити існування відчужувача, а з іншого – надає кращу можливість набувачу отримати у власність нерухоме чи цінне рухоме майно, так як оплатність в цьому випадку носить триваючий і алеаторний характер.

Взагалі, договір довічного утримання (догляду) завжди займав особливе місце в дослідженнях як вітчизняних так і зарубіжних науковців. З прийняттям у 2003 році Цивільного кодексу України суттєво змінилося правове регулювання даного інституту, що в свою чергу зумовило різке зростання інтересу до цього договору в працях юристів. Договір довічного утримання на сьогодні є досить важливим для нашого часу.

Регулювання договірних відносин присвячено сотні різних нормативно-правових актів, праць, але, на жаль, договорам довічного утримання (догляду) відведено досить скромне місце в юридичній літературі. Як показує практика, даний правовий інститут вимагає більш ретельного, поглибленого

вивчення, оскільки в юридичній літературі існують різні правові погляди на дану тему.

Проведення аналізу даної теми показало, що значна кількість фізичних осіб на сьогодні, в епоху економічної кризи, інфляції, намагається вирішити матеріальні проблеми своїми силами - за рахунок своєї власності, тому потреба в дослідженні відносин довічного утримання є надзвичайно вагомою у наш час.

Необхідною передумовою розвитку інституту довічного утримання є вивчення законодавства іноземних держав, зокрема законодавства Європейського Союзу, а також проаналізувати практику його застосування.

Серед останніх праць, присвячених договору довічного утримання (догляду), та фундаментом у дослідженнях інституту довічного утримання, слід виділити роботи В.М. Балюка, О.М. Великороди, А.Б. Гриняка, О.В. Дзери, М.С. Долинської, Р.А. Майданика, І.В. Нестерової, О.С. Яворської та ряду інших вчених. В той же час, більшість наукових розробок стосуються окремих питань даного договору, в яких відсутній комплексний аналіз цивільно-правового регулювання інституту довічного утримання (догляду) в Україні.

Слід зазначити, що більша частина праць, в яких досліджуються проблеми інституту довічного утримання (догляду), були опубліковані до прийняття чинного Цивільного кодексу України, в зв'язку з чим окремі з викладених в них теоретичних положень вже застаріли та в певній мірі втратили свою актуальність.

Крім цього, численна література не вичерпує всього змісту даної проблеми. До того ж багато питань інституту довічного утримання (догляду), не дивлячись на всю їх значимість, не одержали в юридичній літературі достатньо повного і цілісного розгляду. У зв'язку з цим виникає необхідність у цілісному дослідженні сукупності питань, пов'язаних з правовідносинами по довічному утриманні (догляду).

Мета та завдання дослідження. Метою ВКР є комплексне дослідження регулювання договору довічного утримання (догляду) в главі 57 Цивільного Кодексу України.

Для досягнення мети випускної кваліфікаційної роботи поставлено такі **завдання**:

- детально розглянути поняття та ознаки договору довічного утримання;
- розкрити становлення інституту довічного утримання;
- дати характеристику сторонам договору, розкрити права та обов'язки;
- проаналізувати порядок укладення договору та відповідальність за невиконання зобов'язань за договором довічного утримання;
- зазначити особливості укладення договору довічного утримання на користь третьої особи;
- дослідити правові проблеми особливостей укладення та розірвання договору довічного утримання;
- виявити недоліки, суперечності, прогалини, колізії в законодавстві України, які стосуються інституту довічного утримання.

Об'єктом дослідження є правові відносини за договором довічного утримання.

Предметом дослідження є договір довічного утримання (догляду).

Методами дослідження стали порівняльно-правовий, історико-правовий, діалектичний, формально-логічний та інші методи.

За допомогою порівняльно-правового методу, було досліджено вітчизняне та зарубіжне законодавство у розрізі питання договору довічного утримання, проводився їх правовий аналіз та порівняння. Були виявлені недоліки та суперечності у вітчизняному законодавстві через які належним чином не врегульований процес оформлення та розірвання договору довічного утримання.

З допомогою історико-правового та діалектичного методів вдалося дослідити розвиток інституту довічного утримання в історичному аспекті як в національному законодавстві, так і в іноземному, у діалектичному

взаємозв'язку: моменти, закономірності та будь-які зміни у загальній теорії розвитку.

Із застосуванням формально-логічного методу була опрацьована наукова література стосовно теми довічного утримання, аналізувалась практика міських та районних судів України з проблем, пов'язаних з труднощами та тонкощами укладення та розірвання договору довічного утримання.

Наукова новизна дослідження полягає в комплексному дослідженні основних проблем договору довічного утримання, порівнянні нормативно – правових актів, виявленні недоліків, розбіжностей законодавства щодо укладення та розірвання договору довічного утримання і наведенні пропозицій щодо удосконалення українського законодавства та інституту довічного утримання.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що їх зміст у багатьох аспектах доповнює наукові значення з історії розвитку та функціонування інституту довічного утримання. Зібраний матеріал і узагальнення можуть бути використані для підготовки узагальнюючих праць, при підготовці лекційних занять та спецкурсів у вищих навчальних закладах.

Публікація результатів дослідження була здійснена шляхом публікації наукової статті на тему : Правова природа та зміст договору довічного утримання в Україні, що опублікована у збірнику наукових статей «Правове забезпечення підприємницької діяльності». - К.: Київ. нац. торг. - екон. ун-т, 2018. С. - 65-69.

Структура випускної кваліфікаційної роботи складається із вступу, трьох розділів, які включають в себе сім підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 115 сторінок, із яких основна частина роботи займає 90 сторінок. Список використаних джерел складається з 105 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

1.1. Поняття та ознаки договору довічного утримання

Відповідно до статті 744 Цивільного Кодексу України (надалі ЦК України), за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [3].

Зі статті 744 ЦК України очевидним є те, що кожна зі сторін, укладаючи договір довічного утримання (догляду), має свою (індивідуальну) мету договору, одна сторона – отримати майно у власність, а інша – отримати догляд (утримання) від тієї особи, яка може їх надати не лише за моральними, а й за матеріальними критеріями. З огляду на це можна зазначити, що кожна із сторін договору довічного утримання (догляду) має власну мету, що не перешкоджає їм досягати консенсусу в укладенні договору з довготривалим виконанням обов'язків, на відміну від договору купівлі-продажу, в якому момент виконання або збігається, або між ними може бути незначний проміжок часу. Тому стає очевидним, що мета цього договору досягається впродовж певного часу, протягом якого набувач повинен виконувати зобов'язання щодо догляду (утримання) відчужувача.

Аналізуючи поняття договору довічного утримання та посилаючись на статтю 744 ЦК України, можна сказати, що договір довічного утримання, вважають одним із різновидів договору ренти, який має свої особливості.

Оскільки договір є різновидом правочину, то класифікація договорів може проводитися за тими ж критеріями, що й класифікація правочинів (консенсуальні й реальні, відплатні й безоплатні тощо).

Договір довічного утримання (догляду) є одностороннім, оскільки за ним лише одна сторона — набувач наділений обов'язками, а друга сторона — відчужувач має лише права [24, с. 254].

Даний договір є тривалим, оскільки набувач зобов'язаний утримувати відчужувача довічно, тобто до його смерті, то строк договору є невизначеним [25, с.179].

Договір довічного утримання (догляду), за винятком випадків, коли набувачем є юридична особа, має характер особисто-довірчого (фідуціарного), оскільки відчужувач одержує від набувача житло, догляд, харчування та інше, тобто стосунки між ними повинні ґрунтуватися на особистій пошані, довірі [25, с. 219].

Цей договір необхідно віднести до алеаторних (ризикових) договорів, оскільки на момент його укладення не можна визначити, що буде більшим — вартість житла чи остаточна вартість зустрічного надання. Адже період життя відчужувача на момент укладення договору не є відомим. Тому, якщо відчужувач проживе після укладення договору, скажімо два місяці, вартість надання буде значно меншою вартості переданого майна. У випадку, якщо довічне утримання триває 10 років, вартість надання буде більшою за вартість майна.

За алеаторним (ризиковим, нееквівалентним) договором, яким є довічне утримання, загальна сума надання може бути більшою чи меншою, ніж вартість майна, що передано набувачеві [27, с. 14].

Отже, договір довічного утримання є:

А) одностороннім - за цим договором лише одна особа — набувач наділена обов'язками, а відчужувач — лише правами;

Б) оплатним - оскільки набувач отримує у власність за цим договором певне майно, а відчужувач — необхідне утримання у вигляді відповідних матеріальних благ та послуг;

В) реальним – договір вважається укладеним з моменту передачі майна, що є його предметом;

Г) письмовим - укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 775 ЦК) [27, с. 15-17].

Д) фидуціарним – передбачає особисте виконання набувачем обов'язку по утриманню.

а) В односторонньому договорі довічного утримання одна сторона має лише суб'єктивні права, а інша - лише суб'єктивні обов'язки.

Згідно із пунктом другим ст. 202 ЦК України розрізняють правочини односторонні, двосторонні та багатосторонні договори (правочини) [3]. Односторонній правочин визнається у разі, якщо для набуття, зміни, припинення або іншої видозміни цивільних прав та обов'язків достатньо волевиявлення однієї сторони. При цьому слід мати на увазі, що згадана «одна сторона» може бути представлена однією або кількома особами.

До односторонніх правочинів ЦК України відносить:

- видачу особою довіреності;
- скасування довіреності;
- повідомлення одним співвласником інших співвласників про продаж своєї частки у праві спільної власності;
- відмову співвласника від привілеєвої купівлі частки у праві спільної власності;
- публічну обіцянку винагороди за знайдення загубленої речі;
- складання заповіту;
- скасування заповіту;
- прийняття спадщини; відмову від прийняття спадщини;
- згоду співвласника на відчуження майна;
- відмову співвласника на відчуження майна;
- схвалення дій представника у разі вчинення ним правочинів з перевищенням повноважень;

- відмову від схвалення дій представника у разі вчинення ним правочинів з перевищенням повноважень;
- згоду батьків (усиновлювачів) на вчинення неповнолітньою особою правочину;
- схвалення правочину батьками (усиновлювачами), вчиненого малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності;
- згоду батьків про надання повної цивільної дієздатності неповнолітній дитині;
- згоду одного з батьків на вчинення правочину іншим з батьків від імені малолітньої особи;
- статут товариства;
- установчий акт про створення установи;
- відмову власника від права власності;
- відмову від правочину (наприклад, одностороння відмова від договору найму наймодавця у разі якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців) тощо.

До правовідносин, які виникли з односторонніх правочинів, застосовуються загальні правила про зобов'язання та договори, якщо це не суперечить актам цивільного законодавства або суті одностороннього правочину (частина п'ята стаття 202 ЦК України).

б) Слід звернути увагу на оплатні і безоплатні договори. Оплатним визнається договір, за яким майнове надання однієї сторони зумовлює зустрічне майнове надання від іншої сторони. У безоплатному договорі майнове надання проводиться тільки однією стороною без отримання зустрічного майнового надання від іншої сторони.

Більшість договорів носять оплатний характер, що відповідає природі суспільних відносин, регульованих цивільним правом. З цієї ж причини пункт 3 статті 423 ЦК України встановлює, що договір передбачається оплатним, якщо із Закону, інших правових актів, змісту або істоти договору не випливає інше.

Договір довічного утримання є оплатним, оскільки набувач отримує у власність за цим договором певне майно, а відчужувач — необхідне утримання у вигляді відповідних матеріальних благ та послуг.

в) Розрізняють договори реальні й консенсуальні. В нашому випадку договір довічного утримання є реальним, тому реальні договори вважаються укладеними, тобто набувають юридичного значення лише з моменту фактичного здійснення певних дій (скажимо, договір позики слід вважати укладеним не з моменту угоди між сторонами про позику, а з моменту, коли позикодавець передав позичальникові певну суму грошей).

Але, зазначимо, що консенсуальні договори вважаються укладеними і набувають юридичного значення з моменту досягнення угоди з основних умов договору (наприклад, купівля-продаж, найом, підряд тощо).

г) За формою укладення договори можуть бути усними й письмовими.

Усна форма допускається в договорах, що виконуються під час їх укладання, якщо інше не встановлено законом (приміром, договір купівлі-продажу за готівку).

Письмова форма договору, поділяються на:

- прості;
- нотаріально засвідчені.

За загальним правилом вибір форми договору залежить від бажання осіб, що її укладають. Однак у ряді випадків закон вимагає, щоб договори були укладені в певній формі. Якщо для договору не встановлено певної форми, він вважається укладеним, поки поведінка осіб свідчить про їхню волю укласти договір. Мовчання визначається виявом волі укласти договір лише у випадках, передбачених законом.

1) Проста письмова форма застосовується в укладенні між собою договорів: державними, кооперативними і громадськими організаціями, а також договорів цих організацій з фізичними особами, крім договорів, що виконуються під час їх укладання. У простій письмовій формі укладаються й інші договори фізичних осіб між собою, якщо дотримання цієї форми

вимагає закон (скажимо, договір майнового найму (оренди) між фізичними особами на строк більше одного року).

2) Нотаріальне посвідчення письмових договорів обов'язкове у випадках, передбачених законом. Так укладається договір купівлі-продажу жилого будинку та деякі інші [73, с. 15-17].

Недодержання форми договору, якої вимагає закон, тягне за собою нечинність договору лише в разі, якщо такий наслідок прямо зазначено в законі.

Договір вважається укладеним, коли сторони досягли згоди за всіма істотними умовами, а угоду належним чином оформили.

Цивільне законодавство не містить законодавчої дефініції реального чи консенсуального правочину (договору). У навчальній літературі консенсуальний договір трактується як такий, що вважається укладеним (набуває чинності) з моменту досягнення згоди сторін з усіх його істотних умов у формі, необхідній за законом. Відповідно, реальним є договір, для визнання якого укладеним, окрім погодження сторонами істотних умов договору, необхідно вчинити певну дію (наприклад, передати майно).

Характер договору визначається словесною формулою правової норми: для консенсуального договору – «сторона зобов'язується» вчинити певні дії; для реального договору – «сторона передає» певне майно іншій стороні на підтвердження факту укладення договору, а не на його виконання. Лише в статті 1046 Цивільного Кодексу України прямо зазначено, що договір позики є укладеним із моменту передання грошей або інших речей, визначених родовими ознаками [73, с. 18].

д) Фідуціарна форма договору. Ознаки договору довірчого управління майном як фідуціарної угоди – це існування високої взаємної довіри контрагентів; відсутність чітко визначеного змісту повноважень – один з контрагентів – довірена особа, сторони взаємно відкриті та прагнуть досягти максимально можливого результату, який неможливо вказати заздалегідь; можливість для кожної сторони в односторонньому порядку порушити

договірні відносини через втрату довіри до контрагенту; договірні відносини можуть бути припинені без роз'яснення мотивів такого акта ініціативною стороною; для фідучіарних угод за домовленістю одна особа є законним власником майна, а інша за рахунок цього може незаконно отримати користь для себе [24, с. 118].

Таким чином, фідучіарні правочини мають особливі особисті конфіденційні відносини між сторонами, що визначають будь-яку угоду як фідучіарну.

Традиційно особлива довіра між сторонами пов'язана з таким критерієм, як наявність права на односторонню відмову у здійсненні угоди у разі втрати довірчого посередництва між сторонами, зокрема, у договорі комісії. Проте якщо сторони скористалися можливістю передбачити в угоді право на одностороннє відмову в його виконанні (як це передбачено статтею 525 Цивільного кодексу), то він не робить такий договір фідучіарним.

Існує безліч тлумачень, наукових висновків та думок стосовно договору довічного утримання. Найбільш жвава наукова дискусія пов'язана з характеристикою договорів ренти та довічного утримання (догляду).

О.А. Шевченко вважає, що договір ренти – це реальний договір, оскільки його укладення вимагає передання майна. До передання майна він не зумовлює жодних правових наслідків. Договір ренти є одностороннім правочином, оскільки створює обов'язки лише для однієї сторони – платника ренти [89, с. 212].

Кандидат юридичних наук В.М. Коссак стверджує, що договір ренти є консенсуальним договором: права й обов'язки сторін виникають після досягнення згоди з усіх істотних умов у передбаченій законом формі. Цей договір є двосторонньо зобов'язуючим [60, с. 612].

На думку академіка Р.А. Майданика та професора І.С. Тімуш, договір можна визначити як оплатну, ризикову (алеаторну), двосторонню, імперативно реальну або консенсуальну (у встановлених законом випадках), довготривалу угоду [59, с. 313].

Вчений М.К. Галянтич вважає, що договір ренти є реальним, якщо йдеться про житло, необхідне для проживання [36, с. 243].

У науковій літературі до введення в дію Цивільного Кодексу України 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 [44, с. 484; 47, с. 157].

Науковець М.В. Скаржинський обґрунтовує консенсуальний характер договору довічного утримання [73, с. 15]. Р.А. Майданик вважає, що договори ренти та довічного утримання (догляду) є реальними договорами в разі відчуження рухомого майна, а консенсуальними – у разі відчуження нерухомого майна [59, с. 348].

Кандидат юридичних наук О.М. Великорода зауважує, що більш аргументованою є точка зору вчених, які вважають договір довічного утримання реальним. На його думку, цей договір є реальним, одностороннім, оплатним та алеаторним [31, с. 13-20].

А.Б. Гриняк погоджується з позицією представників концепції консенсуального характеру договору довічного утримання, однак вважає, що цей договір може бути й реальним [38, с. 14].

Цікаву позицію висловлює кандидат юридичних наук І.О. Дзера, яка вважає, що на практиці виявлення ознак консенсуальності чи реальності договору довічного утримання необхідно здійснювати також на підставі його конкретного змісту [39].

Однозначної думки не має, необхідно керуватися чинним законодавством та статтями 744-758 ЦК України.

Отже, підсумовуючи викладене, договір довічного утримання - це односторонній договір, де 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 (ст. 744 ЦК України).

Відповідно, сторонами договору довічного утримання є відчужувач і набувач.

Договір довічного утримання є реальним (укладеним з моменту передачі відчужувачем майна у власність набувача), одностороннім (після укладення договору обов'язки виникають тільки у набувача) та відплатним (за отримання у власність майна набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом).

Предметам договору довічного утримання (догляду) є майно, що передається у власність набувача, а також довічне утримання та (або) догляд, якими повинен забезпечуватися відчужувач.

Законодавець передбачив обов'язкову письмову форму та нотаріальне посвідчення договору довічного утримання (догляду) (ст. 745 ЦК України).

Таким чином, можна виділити основні ознаки договору довічного утримання (догляду):

- предметом договору може бути тільки житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність;
- майно передається відчужувачем набувачеві у власність;
- взамін переданого майна набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача або третю особу утриманням та (або) доглядом;
- термін дії цього договору - довічно, тобто до смерті відчужувача або третьої особи.

Договір довічного утримання (догляду) має складний предмет: по-перше, ним виступає майно, яке відчужував передає набувачеві взамін утримання та (або) догляду; по-друге, предметом є матеріальне забезпечення та (або) догляд, якими набувач повинен забезпечувати відчужувача [36, 393].

Таким чином, договір довічного утримання (догляду) є реальним, односторонньо зобов'язуючим, відплатним, алеаторним, триваючим, з

особливо довірчим характером. Цей договір є оптимальним варіантом для обох сторін даних правовідносин, оскільки він спрямований на передання майна у власність і разом з тим поєднує в собі й задоволення інтересів сторін, пов'язаних з доглядом. Цей договір дає можливість набути у власність житла чи іншого цінного майна без залучення значних грошових коштів, які компенсуються втраченими зусиллями на утримання відчужувача.

1.2 Становлення інституту довічного утримання

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 [40, с. 33]. Після розпаду традиційного сімейного укладу та громадського побуту в українських селах – надто під дією модернізації ХХ ст. – багато функцій утримання перебрала на себе держава (що часто тепер реалізовується також через право соціального забезпечення). 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 [65, с. 282].

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 з настанням смерті. Варто також погодитися із О.М. Великородою, що інститут довічного утримання в Україні в ХІХ ст. формувався під впливом двох різних політико-правових систем – Російської та Австро-Угорської імперій, що мало свої специфічні наслідки для різних частин сучасної України [32, с. 51]. 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 Штубенраух і Кірхштеттер зауважили, що велику подібність до договору довічної ренти мали правовідносини, які практикували в Австрії при селянських маєтках. Вони називалися «прожиточні видачі» (auszug). 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 [32, с. 53-54].

Прописана в цивільному праві договірна форма довічного утримання, заведена в Австро-Угорській імперії, поширилася на західноукраїнські землі у другій половині XIX ст., тоді як російські цивілісти (К.П. Побєдоносцев, К.Н. Анненков) завели ґрунтовну дискусію з питань довічного утримання лише на рубежі XIX–XX століть. Проте реальне становлення інституту договору довічного утримання на українських землях відбулося все ж у рамках економічної та юридичної модернізації держав після Першої світової війни. Україна, попри переважно колоніальний свій статус, теж переживала відповідні трансформаційні процеси, що, зрештою, відобразилося на юридичному забезпеченні її суспільних відносин, змінах у законодавстві та правовій культурі української нації [44, с. 290].

Після створення СРСР із ідеологічних причин договір довічного утримання тривалий час офіційно не практикувався, адже комуністичні партійні органи вважали, що він був «вигадкою лихварів» і не відповідав «соціалістичному способу життя» (вочевидь малися на увазі капіталістична природа такого договору і його більша притаманність ліберальним

економічним системам). І хоча до оформлення окремого інституту такого договору у 1920-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. У 1940 році ситуація у цивільному праві Української РСР різко змінилася: договори дарування, в яких містилися пункти довічного утримання дарувальника, були визнані недійсними. Проте фізичні особи навчилися обходити цю заборону, приклади чого наводять тогочасні дослідники. Зокрема, М.Й. Бару зауважував, що сторони, які домовлялися, могли оформити відчуження будинку через договір купівлі-продажу, в якому ціна нерухомості визначалася мізерною сумою, і тут же вони встановлювали і додатковий обов'язок покупцю – довічно утримувати продавця [44, с. 298].

Інші випадки – це коли встановлювалася реально вартісна покупна ціна будинку, але при цьому було зазначено, що в її рахунок покупець довічно утримує продавця (у таких ситуаціях відчужувач, вочевидь, почував себе більш захищеним). Наводить М.Й. Бару також приклад, коли у спадковому договорі сторона, яка заповідала будинок другій стороні, брала з останньої зобов'язання годувати першу до її смерті. Але в радянських судах до таких «модифікованих» договорів довічного утримання ставилися із великою пересторогою. Достатньо часто фізичним особам відмовляли у задоволенні позовів, які ґрунтувалися на подібних правочинах [44, с. 301]. На думку О.М. Великороди, післявоєнні суди СРСР прагнули розглядати 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 того часу, нічого в собі не містив [34, с. 123].

З іншого боку, практика визнання договорів довічного утримання існувала. Більш того, у 1950 роках було навіть регламентовано, як ставитися до таких договорів, котрі були укладені за часів окупації територій СРСР

німецькою армією в роки Другої світової війни. Всесоюзний Верховний Суд постановив, що правочини, укладені фізичними особами Радянського Союзу у період окупації згідно з радянськими законами, які не суперечили «інтересам радянської держави», визнаються дійсними, а цивільні правовідносини, що виникають на їхній підставі, охороняються законом [34, с. 125].

У разі, коли в часи окупації правочин мав бути нотаріально оформленим, то суд мав визнати його чинним, але зобов'язував сторони завірити його у нотаріуса вже тепер. 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.

Отже, договори довічного утримання, укладені за нацистської окупації України, не могли вважатися недійсними тільки по факту того, що вони були підписані в окупації. Інша справа, що договір довічного утримання у цивільному законодавстві України так і не з'явився. Цікаво, що становлення інституту довічного утримання в українській цивілістиці відбулося великою мірою завдяки дискусії юристів, яка розгорнулася на просторах СРСР у другій половині 1940–1950 років. Тож, новий Цивільний кодекс Української РСР (ухвалений 18 липня 1963 р.), за яким Україна жила 40 років, уже містив положення, які регламентували договір довічного утримання. Згадана вище дискусія, а також прагнення максимально уніфікувати цивільно-правові відносини в усіх республіках СРСР, призвели до того, що поняття «довічного утримання» з'явилося в цивільному праві не тільки України, а й інших республік.

Відомо, що правова природа будь-якого договору визначається його основною метою, а не супровідними елементами. В Цивільному кодексі Української РСР 1963 року договір довічного утримання був розміщений серед договорів про надання послуг.

Саме з 1 січня 1964 р. в Україні почало діяти визначення договору довічного утримання. Цей правочин із безіменних перейшов у категорію іменних (тобто до таких, що мають легальну назву, представлені в Цивільному кодексі або в інших нормативних актах, що визначають поняття, коло прав та обов'язків сторін) [45, с. 178–179]. О.М. Великорода етап розвитку інституту довічного утримання з 1964 до 2003 року логічно поділяє на два періоди:

- перший період (1964–1991), який відзначається стабільністю інституту довічного утримання та ретельним дослідженням радянського законодавства в його договірній частині;
- другий період (1991–2003), коли в українському законодавстві відбуваються істотні зміни, котрі вплинули і на тлумачення договору довічного утримання.

Крім того, другий період позначений широкою науковою дискусією із обґрунтуванням потреби ухвалення нового Цивільного кодексу України і договору довічного утримання, зокрема, на якісно нових засадах [29, с. 184]. Дослідник провів ретельний аналіз інституту довічного утримання в законодавстві Української РСР порівняно із регламентацією цього інституту в цивільних кодексах інших республік СРСР.

Радянські правознавці намагалися звести юридичну теорію до його спільного бачення, а реформатори заклали до розуміння договору довічного утримання механізм зворотної дії, воно не було єдиним для всіх республік. У ЦК України 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», таджицькому – «Договір відчуження будинку з умовою довічного утримання», литовському – «Відчуження майна з умовою довічного утримання». А от у цивільному

кодексі РРФСР договору довічного утримання було присвячено дві статті, розміщені у главі «Купівля-продаж» [27, с. 51].

Тексти із тлумаченням довічного утримання розміщувалися в різних розділах республіканських кодексів. Як зауважує О.М. Великорода, 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 [32, с. 54]. В Україні, зрештою, це призвело до того, що від 2004 р. цей договірний правочин регулюється спеціальними нормами. Так, із 1 січня 2004 року ЦК України інститут довічного утримання врегульований у главі 57 (статтях 744 – 758).

В Цивільному кодексі Української РСР 1963 року договір довічного утримання був розміщений серед договорів про надання послуг.

В Цивільному кодексі 2003 року, даний правочин розміщується серед договорів про відчуження майна.

Більшість українських вчених вважають, що раніше метою довічного утримання було одержання утримання, догляду та інших послуг; а тепер метою цього договору є відчуження права власності на певне майно [32, с. 64].

Як приклад, можна навести науковців, які суттєво «побачили» різницю у змінах ЦК України 1963 та 2003 років, а саме у меті договору довічного утримання.

Науковець Р. А. Майданик говорить, 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 [59, с. 337]. Метою даного

договору є встановлення утримання (догляду) відчужувачу взамін переданого ним у власність набувачеві майна. Перехід права власності від відчужувача до набувача слугує основній цілі договору довічного утримання і не повинен бути вирішальним при визначенні його місця у системі договорів [59, с. 341].

Дослідник Ю. Космін зазначає, що в договорі довічного утримання (догляду) головним чином саме відчужувач і його прагнення є визначальними, саме він обирає набувача. В договорі довічного утримання передання майна у власність набувачеві не веде до припинення договору. Отримавши майно у власність, набувач виконує свої обов'язки щодо надання утримання та догляду відчужувачу [51, с. 70].

І.В. Нестерова характеризує договір довічного утримання (догляду) як комплексний договір, оскільки, на її думку, його юридичним наслідком, з одного боку, є перехід права власності від відчужувача до набувача, а з іншого – виникнення у набувача обов'язку утримувати та (або) доглядати відчужувача довічно [63, с. 158].

Саме науковець Р.А. Майданик звернув увагу на складний (комплексний) характер мети договору довічного утримання. Мета договору передбачає надання майнового утримання в обмін на передачу титулу власника зобов'язаній особі [59, с. 354].

Проводячи аналіз ЦК України 2003 року, у розрізі питання становлення інституту довічного утримання, треба зазначити, що норми присвячені правовому регулюванню відносин сторін з довічного утримання, розташовались після ренти. У науковій літературі договір ренти розглядається як родовий правочин щодо довічного утримання. І.О. Дзера вважає, що договір довічного утримання має свої особливості, але є різновидом договору ренти. На думку М.В. Скаржинського, відносини довічного утримання мають родові ознаки договору ренти [74, с. 15]. М.К. Галянтич вважає, що слід погодитися з тими, хто зазначає, що договір довічного утримання (догляду) є різновидом договору ренти [36, с. 242].

Аналізуючи норми глави 56 і глави 57 Цивільного Кодексу України, дослідники М. В. Лаптош та А.О. Куртакова стверджують, що договір довічного утримання є різновидом ренти і відрізняється від нього за певними ознаками. Наприклад, платник ренти зобов'язується виплачувати одержувачеві ренту у формі конкретної грошової суми або в іншій формі, а набувач за договором довічного утримання зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням (яке теж до речі може бути як грошове, так і в іншій формі), доглядом. Майно під виплату ренти може передаватися у власність платника як на виплатних, так і на безвідплатних засадах (стаття 734 ЦК України), тоді як за договором довічного утримання майно передається у власність набувача взамін утримання, яке він має надати [57, с. 59].

Для порівняння, маємо згадати практики окремих країнах Європейського Союзу. Спостерігається відсутність в цивільних кодексах інституту довічного утримання, що пояснюється тим, що в момент прийняття даних нормативно-правових актів, він не був достатньо поширеним для його законодавчого закріплення [58, с. 514].

Наприклад, в Цивільному кодексі Франції не згадується договір довічного утримання, але є досить подібний інститут довічної ренти, проте відносини по довічному утриманні існують на практиці. Зокрема, Л. Жюлію 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».

Така сама ситуація спостерігається і у Цивільному положенні Австрії 1811 року, параграфи 1284 – 1286 якого регулюють довічну ренту. На практиці часто, ще з XIX століття, укладається договір «прожиточних видач»

(auszug, ausnahme). Ці відносини виникали, як правило, з договору, за яким набувач селянського маєтку, при отриманні його, надавав відчужувачу на час його життя чи на певний строк, речове право проживання в маєтку, а деколи надавав йому в користування інші частини маєтку, наприклад частину поля, дерева тощо і зобов'язувався до видачі виробів натурою або грошових платежів, а часто навіть до догляду у випадку хвороби [60]. Як бачимо ці правовідносини в принципі збігалися з довічним утриманням.

Отже, можна зробити висновок, що у багатьох державах Європи договір довічного утримання укладається на практиці, а при його регулюванні застосовуються загальні положення про довічну ренту.

Однак не можна не погодитися з російським науковцем В.Ю. Скузоватовим, який досліджуючи договір довічного утримання, розглядає його як самостійний вид поряд з договорами постійної і довічної ренти. На його думку рента являє собою по суті угоду «з розміну майна» одержувача ренти, на інше майно (гроші, утримання). Суть же договору довічного утримання полягає в забезпеченні одержувача утриманням, а також доглядом, необхідним для його існування, що зумовило соціальний статус договору утримання і підвищений ступінь охорони інтересів одержувача утримання – «слабкої сторони договору» [75, с. 9].

Окрім України, спеціальне правове регулювання договору довічного утримання притаманне і ряду європейських країн. Для прикладу, В Цивільному кодексі Польщі інститут довічного утримання (dożywocie) регулюється главою II розділу 34 (статті 908 – 916). Згідно з параграфу 1 статті 908, якщо взамін передачі нерухомості у власність, набувач зобов'язався забезпечити відчужувачу довічне утримання (договір довічного утримання), то він зобов'язаний при відсутності інших умов в договорі, прийняти відчужувача як свого домашнього, надавати йому харчування, одяг, жила приміщення, освітлення, опалення, забезпечити йому відповідну допомогу та догляд у випадку хвороби, а також влаштувати йому за власний рахунок похорон у відповідності з місцевими звичаями. Набувачем майна

може бути і юридична особа. Передача нерухомості у власність за цим договором настає одночасно з обтяженням нерухомості правом на довічне утримання. Згідно зі статтею 913 Цивільного кодексу Польщі, якщо в силу певних причин між особою, що має право на довічне утримання, і зобов'язаною особою склались такі відносини, що від сторін неможливо вимагати, щоб вони залишались одна з одною в безпосередній близькості, суд, на вимогу однієї з сторін може замінити всі чи деякі обв'язки, що входять в склад довічного утримання, довічною рентою (*dożywotnią rentę*) відповідної вартості. І тільки у виняткових випадках суд має право на вимогу однієї зі сторін розірвати договір довічного утримання [75, с. 16].

В Цивільному кодексі Угорщини договору утримання (*tartási szerződés*) присвячений відділ 1 глави 49 (параграф 586 – 590). Згідно з параграфу 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 (*életjáradéki szerződés*), а якщо мета договору навіть таким чином не може бути досягнута – припинення договору [75, с. 19].

До введення в дію ЦК України договір довічного утримання характеризувався виключно як реальний договір. Наприклад, М.В. Скаржинський обґрунтовує консенсуальний характер договору довічного утримання. О.М. Великорода вважає, що більш аргументованою є точка зору вчених, які вважають договір довічного утримання є реальним. На його думку, цей договір є реальним, одностороннім, оплатним і алеаторним [31, с. 127].

В літературі відбувся певний розподіл думок і по питанню чи відносити договір довічного утримання до числа односторонніх або двосторонніх. При цьому, ті, хто вважають, що даний договір є реальним, як правило, послідовні у визнанні його одностороннім, в той час як прихильники консенсуальної моделі договору практично так само одностайно вважають його двостороннім [58, с. 178-187]. Таким чином, ключове значення надається включенню договору довічного утримання до числа реальних або консенсуальних. Але так як всетаки цей договір є реальним, як було доведено вище, то його слід вважати одностороннім. Такої ж думки притримується більшість вчених [62, с. 56]. В той же час окремі юристи розглядають даний договір як реальний і двосторонній [65, с. 36]. Основним обов'язком відчужувача, є, на їх думку, обов'язок передати майно у власність набувачу. Така точка зору, на нашу думку, є дещо суперечливою, адже якщо ми вважаємо договір довічного утримання (догляду) реальним, то передача майна є необхідною умовою для виникнення цього правочину, тому її ні в якій мірі не слід розглядати як обов'язок відчужувача.

Договір довічного утримання є односторонньо зобов'язуючим, оскільки набувач за цим договором наділений лише обов'язками з утримання відчужувана, а відчужувач має право вимагати надання такого утримання і не несе жодних обов'язків за договором. При цьому вартість переданого відчужувачем майна, як правило, не може бути еквівалентною вартості наданого набувачем утримання, адже договір довічного утримання не має визначеного строку дії. Тому розмір утримання залежатиме від тривалості життя відчужувача, якщо договір не буде розірвано з інших підстав, передбачених законом. І все ж цей договір не можна визнати чисто одностороннім, оскільки у набувача може виникнути право вимагати розірвання договору. Якщо незалежно від волі набувача його майновий стан змінився так, що він не спроможний надавати відчужувачеві обумовлене договором забезпечення (ст. 755 ЦК України), набувач має право вимагати розірвання договору. 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 [72].

Цивільний Кодекс України 2003 року відвів договору довічного утримання місце серед групи договорів, спрямованих на відчуження права власності, 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 [38].

Розглянувши судову практику за договором довічного утримання сучасного часу, можна сказати, що є певні ризики та труднощі з якими можна зіткнутися під час його укладання.

Довічне утримання, яке у простонародді інколи помилково називають «дарственна», плутаючи з договором дарування, насправді не тотожний останньому. Це абсолютно різні правочини, яким Цивільний кодекс України виділив дві різні глави: Глава 55 «Дарування» (статті 717-730) та Глава 57 «Довічне утримання (догляд)» (статті 744-758).

Суттєва та основна відмінність – право володіння особи, яку обдарували, відтерміновується у часі та вимагає виконання певних обов'язків, у той час як при договорі дарування право власності настає негайно. Тобто, уклавши договір довічного дарування ні Ви, якщо Вам дарують майно (набувач), ні той, хто раніше ним володів (відчужувач), не мають права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти це майно, укладати щодо нього договір застави чи будь-яким іншим чином передавати у власність третій особі (це досягається шляхом проставлення відповідної відмітки, про яку можна не хвилюватися, якщо дотрималися всіх нижче зазначених вимог укладення договору).

Отже, при укладенні договору довічного утримання потрібно звернути увагу на такі основні моменти:

1. Договір обов'язково має бути укладений письмово та у присутності нотаріуса (іншими словами – підлягає нотаріальному посвідченню) — стаття 745 ЦК України. Тобто, зібравшись укласти договір довічного утримання, набувач (той, кому дарують майно) та відчужувач (той, хто дарує) берете документи, що посвідчують документи особи, та правовстановлюючі документи на майно:

- паспорти громадян України;
- ідентифікаційний код;
- свідоцтво про право власності на нерухоме майно (квартиру, будинок, дача або їх частини тощо) та/або державний акт на право власності на земельну ділянку;
- вартісну оцінку майна і звернутись до нотаріуса. Той за формою встановленого зразка і оформить необхідний договір. Потрібно звернути увагу, що перелік зазначених документів не є вичерпним та може коригуватися наказами Міністерства юстиції України [42].

2. Договір набуває чинності з моменту його реєстрації (статті 748, 334 ЦК України). Це є дуже важлива вимога. Без її дотримання, скільки б років не піклувалися про відчужувача, право власності так і не наступить до реєстрації договору. З недавнього часу ця процедура суттєво полегшена – реєстрацію здійснює сам нотаріус, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України про затвердження порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26 жовтня 2011 р. N 1141. Якщо договір укладався раніше, його реєстрацію здійснювали Бюро технічної інвентаризації.

3. Договір покладає на набувача певне коло обов'язків (статті 749, 750 ЦК України). Якщо коротко – це обов'язки утримувати (доглядати) відчужувача до смерті. Найкращим варіантом є конкретизація в договорі обов'язків: яку суму щомісячного грошового забезпечення чи які інші матеріальні блага набувач повинен надавати відчужувачу, який саме догляд (за станом здоров'я, умовами побуту) він має надати. Але часто, в силу

різних причин, аж до неможливості передбачити всі нюанси, така деталізація недосяжна. У цьому випадку слід пам'ятати, що, в цілому, утримання – це певною мірою йде на розсуд набувача, але можна залишити відчужувача без їжі, ліків, одягу, не оплачувати комунальні послуги і т.і. – того, що є життєво необхідними потребами особи, а також повинні створити та дотримуватися нормальних умов життєдіяльності особи. Не зайвим буде мати чеки, квитанції, інші документи, що підтверджували факти виконання отримувачем своїх обов'язків з утримання відчужувача [47, с. 247-249].

4. Довічне утримання передбачає обов'язок набувача поховати у випадку смерті відчужувача, навіть без визначення цього в договорі (стаття 749 ЦК України). Цікава особливість довічного утримання, яка окремо та чітко визначена законодавцем. Навіть при появі спадкоємців за законом (а такими є, у першу чергу, діти, чоловік\дружина, батьки, а також інші родичі, відповідно до статей 1261-1265 ЦК України) витрати на поховання можуть розподілятися на частки. Але отримувач у будь-якому випадку не повинен усунутися від участі в похованні, інакше він порушить вимогу закону, що дозволить оспорювати в суді законність його права власності на майно відчужувача [4, с. 254].

У підсумку 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, 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.

Таким чином, правове регулювання договірних відносин з довічного утримання (догляду) зазнало значного оновлення. Договір довічного утримання є реальним, односторонньо зобов'язуючим, виплатним, алеаторним, триваючим, з особливо довірчим характером. Цей договір

спрямований на передання майна у власність і разом з тим поєднує в собі й інші інтереси сторін, пов'язані з доглядом. Сучасний інститут довічного утримання (догляду) на сьогодні теж не ідеальний. До норм, що регламентують його зміст, доцільно внести деякі зміни, зокрема, доцільним було б у ЦК України передбачити можливість укладення додаткової угоди, яка б конкретизувала обов'язки набувача з надання утримування (догляду). При цьому необхідно обумовити вимоги до розроблення форми такої угоди.

Остаточне поняття довічного утримання в сучасному вигляді сформувалося лише на початку ХХІ ст. зі спеціальним правовим регулюванням та розумінням законодавця місця цього договору в системі цивільно-правових договорів.

А також, стосовно самого договору, якщо дотримуватися таких нескладних пунктів при укладенні договору довічного утримання у сьогоденні, то доглядати за стареньким сусідом\сусідкою чи просто знайомим\знайомою, маючи на меті отримати після його\її смерті належне йому\їй нерухоме майно – буде законодавчо просто та реально. Слід пам'ятати, що такий договір повинен бути нотаріально посвідченим і підлягає державній реєстрації, адже укладаючи його особа бере на себе обов'язок належним чином, сумлінно доглянути відчужувача аж до смерті, після настання якої – поховати його [48].

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВИЙ СТАТУС СТОРІН ТА ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

2.1 Правовий статус сторін договору довічного утримання

Договір довічного утримання (догляду) завжди займав особливе місце в дослідженнях як вітчизняних так і зарубіжних науковців. З прийняттям у 2003 році Цивільного кодексу України (надалі ЦК України) суттєво змінилося правове регулювання даного інституту, що в свою чергу зумовило різке зростання інтересу до цього договору в працях юристів. Серед останніх праць, присвячених договору довічного утримання (догляду), слід виділити роботи: В.М. Балюка, М.С. Долинської, О.В. Козира, Р.А. Майданика, І.В. Нестерової, О.С. Яворської та ряду інших вчених.

Наразі, маємо розглянути, участь сторін у договорі довічного утримання, їх правовий статус, хто саме може бути сторонами та обсяг правосуб'єктності держави, як однієї із сторін договору.

Актуальність теми дослідження обумовлена тим, що в умовах реформування постала низка питань, які потребують свого теоретичного обґрунтування та законодавчого вирішення з приводу правового регулювання цивільних договорів, одним із яких є договір довічного утримання.

З точки зору національного законодавства, 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 [1].

Відповідно до ст. 744 ЦК України «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» [3].

Конструкція договору довічного утримання як реального договору сприяє захисту інтересів більш слабкої сторони договору – відчужувача і в такий спосіб збалансовує, вирівнює статус сторін.

Що стосується обов'язків відчужувача, то за договором довічного утримання вони фактично вичерпуються з передачею набувачеві права власності на нерухоме майно, яке не обтяжене заставою, а також на рухоме майно, що має значну цінність. В свою чергу набувач зобов'язується виконувати всі вимоги, що полягають у здійсненні всіх необхідних дій з матеріального забезпечення відчужувача, з його утримання та догляду. Це може бути надання окремої кімнати, харчування, а також створення необхідних побутових умов та необхідної допомоги. При цьому всі види матеріального забезпечення та догляду мають підлягати грошовій оцінці, і повинні бути чітко передбачені у договорі [53, с. 62-64].

Договір довічного утримання є односторонньо зобов'язуючим, оскільки набувач за цим договором наділений лише обов'язками з утримання відчужувача, а відчужувач має право вимагати надання такого утримання і не несе жодних обов'язків за договором. В юридичній літературі висловлена позиція, що цей договір слід вважати взаємним, оскільки набувач має право вимагати його розірвання [54, с. 34].

Однак, у ст. 651 ЦК України зазначається, що право вимагати розірвання договору надане будь-якій його стороні [3]. Цей договір триваючий, оскільки зберігає силу до моменту смерті відчужувача і вимагає систематичного виконання набувачем своїх обов'язків (надання матеріального забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, необхідної допомоги тощо).

Але, доречно зазначити, що за договором довічного утримання (догляду) одна сторона передає у власність другій стороні житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін на довічне матеріальне забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, догляду і необхідної допомоги.

Укласти договір довічного утримання можуть люди, які потребують сторонньої допомоги, причому не тільки грошової, але й моральної та психологічної:

- одини малозабезпечені пенсіонери;
- люди, які потребують сторонньої допомоги;
- одини сімейні пари;
- 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, сестри), які залишилися без дітей.

Набувачем майна повинна бути дієздатна особа, яка в змозі забезпечити утримання.

Договір довічного утримання (догляду) належить до договорів, для яких передбачена обов'язкова письмова форма та нотаріальне посвідчення.

Недотримання даної вимоги тягне за собою визнання договору недійсним. Нотаріус, завіряючи договір, повинен перевірити документи, необхідні для відчуження майна.

Якщо предметом договору є нерухомість, то такий договір підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Право власності на відчужувану нерухомість переходить до набувача тільки з моменту реєстрації договору.

Згідно з частини першої статті 746 ЦК, відчужувачем може бути лише фізична особа, причому незалежно від віку та стану здоров'я, тому укладення договору можливо також неповнолітніми та малолітніми особами [3]. У цих випадках необхідно враховувати норми статей 31 - 32 ЦК, за якими неповнолітні відчужувачі можуть укладати цей договір лише за нотаріально посвідченою згодою батьків (усиновлювачів або піклувальників), а від імені малолітніх дітей цих договорів має укладатися їхніми батьками, опікунами, усиновлювачами [61, с. 393].

При цьому, якщо набувачами майна виступають батьки, опікуни, усиновлювачі таких дітей, то договір від імені малолітньої особи укладесться третьою особою. Крім того, необхідною умовою для укладення договору довічного утримання за участю неповнолітніх або малолітніх дітей є наявність дозволу органів опіки та піклування (ст. 71 ЦК).

На стороні відчужувача у договорі довічного утримання (догляду) може бути як одна, так і декілька фізичних осіб. Прикладом останнього є випадок, коли майно належить відчужувачам на праві спільної сумісної власності, зокрема майно, що належить подружжю.

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 (ст. 67 Сімейного кодексу України, ч. 2 ст. 747 ЦК України). Водночас законодавство не містить заборони виступати на стороні відчужувача особам, яким майно належить на праві спільної часткової власності.

Поговоримо про набувача. Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути як повнолітня дієздатна фізична, так і юридична особа. На відміну від відчужувача, щодо набувача - фізичної особи ЦК України чітко встановлює не тільки обов'язкову наявність у неї повної дієздатності, але й встановлює віковий ценз - досягнення особою повноліття.

Кодекс допускає множинність осіб на стороні набувача. Набувачами в такому випадку можуть бути тільки фізичні особи, а майно, яке відчужується за договором, переходить у їхню спільну сумісну власність - тобто без визначення часток кожного з них у праві власності.

Незважаючи на відсутність безпосередньої вказівки у Кодексі, за аналогією у договорі довічного утримання (догляду) не виключається участь декількох юридичних осіб, а також разом - фізичних і юридичних осіб [52, с. 156].

Фізичні особи, які є набувачами за договором, несуть солідарний обов'язок перед відчужувачем. Це означає, що відчужувач має право вимагати виконання зобов'язання частково чи в повному обсязі як від усіх набувачів разом, так і від кожного з них окремо.

Розглянемо докладніше, які саме права та обов'язки мають сторони договору довічного утримання.

Як вже зазначалося, договір довічного утримання (догляду) належить до односторонніх договорів, оскільки відчужувач має лише права.

Відчужувач має право:

1) на всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач зобов'язаний його забезпечувати за договором (ч. 1 ст. 749 ЦК України);

2) вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду в разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини (п. 1 ч. 1 ст. 755 ЦК України);

3) 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 (ч. 1 ст. 756 ЦК України).

Набувач зобов'язаний:

1) взамін переданого йому у власність майна довічно забезпечувати відчужувача або третю особу всіма видами матеріального забезпечення, а також усіма видами догляду (опікування), що визначені у договорі (ст. 744, ч. 1 ст. 749 ЦК України);

2) у разі смерті відчужувача поховати його, навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання (догляду). Однак у випадку, коли частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем (ч. 3 ст. 749 ЦК України);

3) у деяких випадках забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором (ст. 750 ЦК України);

4) до закінчення дії договору довічного утримання (догляду) не відчужувати майно, передане йому за договором, не укласти щодо нього договір застави (ч. 1 ст. 754 ЦК України).

Набувач має право:

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

2) вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду (п. 2 ч. 1 ст. 755 ЦК України) [64];

3) 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) [64].

Поговоримо про певні тонкощі та ризики у правах та обов'язках набувача. Посилаючись на думку Великорода О.М. у частині третій ст. 746 ЦК України зазначає, 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.

Перш за все, слід звернути увагу, що законодавець, регулюючи питання участі у договорі довічного утримання (догляду) кількох набувачів, говорить тільки про фізичних осіб. Вважається, що 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. Така ситуація може призводити до виникнення спорів, і тому дану норму треба змінити [67, с. 51].

Крім цього, частина третя ст. 746 ЦК України, передбачає, що якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна на праві спільної сумісної власності. Проблеми тут можуть виникнути при виділі чи поділі такого майна. Відповідно до законодавства (ст.ст. 370, 372 ЦК України) при виділі чи поділі майна, що перебуває у спільній сумісній власності, частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду. Таким чином, практично унеможлиблюється ситуація, коли витрати на утримання розподіляються між набувачами не рівномірно, тому що це є невигідно для набувачів, які витрачають на утримання більше від інших. Необхідно зазначити, що більш повно сторони договору зможуть реалізувати свої можливості, якщо в законодавстві буде зазначено, що відчужуване майно переходить до співнабувачів на праві спільної часткової власності [67, с. 57].

Непослідовною видається і позиція законодавця, викладена в ст. 750 ЦК України, згідно з якою набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). Вважаємо за доцільне поширити дію цієї статті на всі випадки забезпечення відчужувача житлом, а не тільки в будинку (квартирі), який переданий за договором довічного утримання (догляду). Це б дозволило краще захистити права відчужувача і унормалізувати його відносини з набувачем [58, с. 345].

Ряд зауважень викликає і конструкція ст. 752 ЦК України, яка регулює питання заміни набувача за довічного утримання (догляду). Поперше, дана норма передбачає тільки заміну фізичної особи. На мою думку, таке обмеження є недоцільним. В Цивільному кодексі України закріплений принцип загальної або універсальної правоздатності юридичної особи, тобто юридична особа може мати такі самі права та обов'язки, як і особа фізична, за винятком тих прав і обов'язків, необхідною передумовою яких є природні властивості людини (ст. 91 ЦК України). Враховуючи це, вважаємо, що

обмеження за яким можлива тільки заміна фізичної особи-набувача, потрібно скасувати. По-друге, ст. 752 ЦК України говорить, тільки про перехід обов'язків до іншого набувача, але не згадує про майно, яке було відчужене. Очевидно, що варто передбачити не тільки передачу обов'язків, але й майна до іншого набувача при його заміні [61, с. 456].

Цивільний кодекс України визначає випадки щодо можливості заміни набувача за договором довічного утримання. Вказівки на таку можливість, зокрема, містяться у статтях 752, 757, 758 ЦК.

Згідно зі ст. 752 ЦК 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. Якщо відчужувач відмовляється від заміни набувача, спір між сторонами вирішується судом, який бере до уваги тривалість виконання договору та інші обставини, які мають істотне значення.

Відповідно до частині першій ст. 757 ЦК у разі смерті фізичної особи - набувача обов'язки набувача за договором довічного утримання 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.

У разі припинення юридичної особи - набувача з визначенням правонаступників до них переходять права та обов'язки за договором довічного утримання. Якщо в результаті ліквідації юридичної особи - набувача майно, що було передане їй за договором довічного утримання, перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання (ст. 758 ЦК) [68].

І насамкінець варто звернути увагу на ч. 1 ст. 758 ЦК України, у якій зазначено, що у разі припинення юридичної особи-набувача з визначенням

правонаступників до них переходять права та обов'язки за договором довічного утримання (догляду) [68].

При її буквальному тлумаченні можна зробити висновок, що можливий випадок, коли відчужуване майно перейде до одного з правонаступників, а обов'язки по утриманню, відповідно до закону, будуть лежати на всіх правонаступниках. Для уникнення такої ситуації, було би бажано, щоб у ч. 1 ст. 758 ЦК України чітко зазначалось, що у разі припинення юридичної особи-набувача з визначенням правонаступників обов'язки за договором довічного утримання (догляду) переходять до тих правонаступників, до яких перейшло право власності на майно, що було передане відчужувачем.

Стосовно третіх осіб у договорі довічного утримання, розкриємо дане питання ширше. Третя особа у договорі довічного утримання. Відповідно до загальних правил щодо правового становища третьої особи у зобов'язанні (ст. 511 ЦК) договір довічного утримання не може створювати обов'язків для третьої особи, проте у ньому можуть бути передбачені випадки, коли встановлені у договорі зобов'язання можуть породжувати для неї виникнення прав, у тому числі прав вимоги щодо виконання сторонами, які уклали такий договір, їх зобов'язань [78, с. 192].

Третя особа має право:

- відмовитись від прав, наданих їй на підставі договору;
- самостійно вимагати виконання зобов'язань сторонами договору, що зачіпають її права та інтереси, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із суті договору (ст. 636 ЦК України);
- виступити з вимогою про розірвання договору, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини (пункт один частина перша ст. 755 ЦК) [78, с. 193].

Відповідно до частини 4 статті 746 ЦК України, допускає укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи. Загальна конструкція договору на користь третьої особи регламентована ст. 636 ЦК України. Зміст такого договору згідно з ч. 4 ст. 746 ЦК України полягає у

тому, що відчужувач майна передає іншій особі (набувачеві) майно у власність, взамін чого останній зобов'язується надати третій особі, визначеній відчужувачем, довічне утримання. Отож зацікавлена третя особа потенційно виступатиме на боці відчужувача.

Загальна правова позиція щодо участі третьої особи у договорі викладена у ст. 636 ЦК України. 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.

Можливість укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи передбачена цивільним законодавством. При цьому, 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 [99, с. 44].

Доречно нагадати, що набувачами можуть бути кілька фізичних осіб, які стають співвласниками майна, що передається їм за договором довічного утримання на праві спільної сумісної власності. У випадку порушення набувачами обов'язку перед відчужувачем настає солідарна відповідальність.

Відчужувач у такому випадку може вимагати сплати неустойки або відшкодування збитків як від усіх набувачів разом, так і кожного з них окремо. Тобто, відчужувач може пред'явити вимогу щодо належного утримання відповідно до договору до всіх або будь-кого з набувачів. У такому випадку той з набувачів, хто вчинив дії з надання утримання, має право зворотної вимоги до інших набувачів щодо повернення грошової суми (або іншого майна) виплаченої останнім відчужувачу. І саме за бажанням відчужувача утримання (догляд) за договором довічного утримання може надаватись і третім особам. Набувач зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, вказаної в договорі.

Якщо відчужувач укладає договір на користь третьої особи, то така особа за договором забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно. Таким чином, відчужувач передає у власність набувачеві цінне майно, взамін чого останній отримує це майно і зобов'язується забезпечувати третю особу утриманням та (або) доглядом. [99, с. 148-149].

У судовій практиці існує багато «нестандартних» справ, які потребують уваги, наведемо декілька з них:

1. Через деякий час після смерті відчужувача до суду звернувся його родич з проханням визнати недійсність договору довічного утримання та передати йому право власності на житло. В якості обґрунтування заявлених вимог він вказав, що покійна страждала важким психічним захворюванням, перебувала на обліку в психоневрологічному диспансері і неодноразово проходила лікування в психіатричних лікарнях. За словами позивача, її психічний стан, не дозволяв розуміти значення своїх дій та керувати ними, внаслідок чого укладений договір є незаконним. Факт його укладення став відомий позивачу тільки після звернення до нотаріуса із заявою про прийняття спадщини. Суд порохував ці докази достатньо переконливими і задовольнив вимоги позивача в повному обсязі. При цьому було відзначено, що, дійсно, угода, укладена дієздатною особою, яка перебувала в момент її здійснення у свідомому стані. Тільки коли особа не здатна розуміти значення своїх дій або керувати ними, тільки тоді справа може бути визнана судом недійсною за позовом фізичних осіб або інших осіб, чиї права та інтереси порушені в результаті її здійснення [84, с. 134].

В даному випадку слід врахувати, що мається на увазі стан здоров'я, що не позбавляє особи здатності розуміти свої дії і керувати ними. В іншому випадку можливі неприємні наслідки.

2. У судовій практиці були випадки, коли люди укладали угоди з одним з літніх бездітних сусідів, які проживають з хворою дружиною. Природно, доглядати доводилося за двома. Після смерті чоловіка жінка заявляє, що ні про що таке піклувальника не просила. Виділення частини покійного

чоловіка із спільної власності не проводилося. Крім того, доглядав чоловік за двома пенсіонерами, а претендувати може на майно тільки одного з них.

Цю проблему регламентує ст. 747 ЦКУ, згідно з якою майно, яке належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, зокрема, майно подружжя, може бути відчужене ними на підставі договору довічного утримання. Якщо відчужувачем є один із співвласників майна, яке належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном. Тому необхідно дуже уважно ставитися до складання договору довічного утримання, щоб у відчужувача або його родичів не виникло бажання розірвати договір тільки тому, що цього комусь із них захотілося [95, с. 77]. У цій справі, важливо коли з'являються родичі, ділити квартиру і відшкодовувати витрати по догляду за іншою стороною, але це може бути дуже проблематично. Нерідко піклувальник доглядає відразу за декількома відчужувача (наприклад, особи похилого віку жінки). Як правило, проблеми настають після смерті одного з них. Наприклад, коли покійний заповів свою частину житла набувачеві, а інший відчужувач розриває договір довічного утримання.

3. Судова практика знає чимало прикладів, коли сторони, які уклали договір довічного утримання, за якимись причинами звертаються до суда, але до винесення рішення не доживають. Розглянемо відповідну ситуацію детальніше.

Пенсіонерка уклала договір зі своєю квартиронаймачкою, яка, доглядала за старенькою 7 років, вигнала її з власної квартири. Забрали її до себе родичі та подали в суд позов про розірвання договору. На судові засідання відповідачка не з'явилась, а незабаром пенсіонерка (позивачка) померла. Родичі ховали її за свій рахунок, що суперечить ст. 749 ЦК України, де говориться, що набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача поховати його, навіть якщо це не було передбачено договором довічного

утримання. Незабаром вони звернулися до суду з проханням опечатати квартиру, надавши у якості доказів документи, що підтверджують медичне лікування покійної на новому місці проживання, відповідні свідоцтва сусідів, свідоцтво про смерть, витратні документи про похорон [97, с. 246].

Виробництво за позовом про розірвання договору довічного утримання, поданого покійною, спочатку було закрито у зв'язку зі смертю позивача (п. 6 ч. 1 ст. 205 ЦПК України). Однак родичі як спадкоємці подали інший позов, яким вимагали визнати договір довічного утримання розірваним і визнати права на спадкування за законом. При цьому вони посилалися на те, що боржник за договором довічного утримання в односторонньому порядку відмовився від виконання своїх обов'язків з наслідками такої відмови, передбаченими ст. 610, частина перша, пункт один ст. 611, частина перша ст. 614, частина третя ст. 615 ЦК України. При цьому відповідач не мав права на розпорядження квартирою за договором (частина перша ст. 754 ЦК України). Крім того, фактичним виконавцем обов'язків за договором довічного утримання була третя особа. При винесенні рішення на користь родичів відчужувача суд також прийняв до уваги подачу позовної заяви про розірвання договору спадкодавцем за життя [97, с. 276].

Нерідкі випадки, коли смерть набувача настає раніше смерті відчужувача, і його родичі з усіх сил намагаються визнати недійсним договір про довічне утримання, мотивуючи іноді свої вимоги відвертим наклепом.

Наприклад, позивачка просила визнати угоду уявною, оскільки набувач укладав її з єдиною метою – отримати квартиру після смерті іншого боку, не здійснюючи фактично ніякого утримання (догляду). За її словами, відчужувач, побоюючись фізичної розправи, під тиском був змушений підписати договір, проте згодом оформив заповіт, за яким все майно, в т. ч. і спірна квартира, переходить до позивача. Суд відмовив у задоволенні заявлених вимог, і його рішення було залишено без змін. Як впливало з матеріалів справи і свідчень свідків, набувач протягом усього життя сумлінно виконував узяті на себе зобов'язання за договором, а після його смерті

догляд за відчужувачем здійснювала його дочка, що вступила в права спадщини. Після зміни набувача бажання розірвати договір не виявила жодна з сторін.

Отже, зобов'язання за договором довічного утримання піклувальником були виконані належним чином.

Зустрічаються і ситуації, коли з причини смерті набувача відчужувач залишається зовсім безпорадним. Приміром, самотній пенсіонер оформив договір довічного утримання, а через кілька років після цього набувач раптово помер. Діти набувача після його похорону виїхали за місцем свого проживання в інше місто і з тих пір не оголошувалися. На словах вони відмовилися доглядати за хворим. Пенсіонер залишився без належного догляду, без житлоплощі, яка відійшла набувачеві після підписання договору, і без будь-якої допомоги. В такому випадку слід керуватися ст. 757 ЦКУ, згідно з якою обов'язки набувача за договором довічного утримання переходять до тих спадкоємців, до яких перейшло право власності на майно, передане відчужувачем. Якщо у набувача немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого відчужувачем, останній набуває право власності на це майно. В цьому випадку договір довічного утримання припиняється.

Таким чином, якщо спадкоємці набувача відмовляються утримувати відчужувача, договір довічного утримання розривається в зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором. А відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. У цьому випадку витрати, понесені набувачем на утримання відчужувача, не підлягають поверненню.

Підсумовуючи, вищевикладене, можна сказати наступне, за договором довічного утримання одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач майна

зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Відчужувачем у договорі може бути фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я. ЦК України допускається і встановлення довічного утримання на користь кількох фізичних осіб, частки яких у праві на одержання утримання вважаються рівними.

Набувачем у цьому договорі може бути повнолітня дієздатна фізична або юридична особа.

Згідно із статтею 636 ЦК України, третя особа забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно і виступає виключно в ролі особи, яка забезпечується утриманням, та не є окремою стороною в договорі.

У договорі довічного утримання має бути обов'язково вказано оцінку відчужуваного майна, яка визначається за погодженням сторін, а також конкретні види грошового і матеріального забезпечення та строки його надання. Інститут довічного утримання, який українським законодавством закріплений главою 57 ЦК України, і є одним з головних інститутів, має також деякі недоліки, незважаючи на те, що у нас з'явився новий ЦК України.

До них можна віднести такі: щоб відчужуватись могло будь-яке рухоме та нерухоме майно і відчужувач міг вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) тільки при суттєвому порушенні набувачем своїх обов'язків.

2.2 Порядок укладення договору довічного утримання

Досліджуючи договір довічного утримання виникають питання з приводу моменту, з якого договір довічного утримання набуває законної сили.

Відповідно до статті 745 ЦК України договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному

посвідченню. Якщо ж у власність передається нерухоме майно, цей договір підлягає державній реєстрації [3].

До введення в дію ЦК України договір довічного утримання характеризувався виключно як реальний, адже момент укладення договору пов'язаний з переданням майна, договір є чинним з моменту його державної реєстрації і у цей самий момент до набувача переходить право власності на майно.

Оскільки договір довічного утримання є реальним договором, то і право власності у набувача на майно, що є його предметом, виникає одночасно з його укладанням. У разі якщо вказаний договір укладається щодо нерухомого майна, то нотаріус одночасно з посвідченням такого договору реєструє перехід права власності.

С.Я. Фурса, Є.І. Фурса висловлюють думку, що законом не передбачено, з якого моменту договір довічного утримання набуває законної сили, а з точки зору права договір вступає в законну силу з моменту вчинення дій фізичними особами, організаціями, які хоч і не передбачені законом, але породжують цивільні права та обов'язки. В даному випадку вони вважають, що одна сторона (яка потребує догляду або утримання) з укладенням договору довічного утримання вчинила передбачені дії, а інша сторона договору отримує майно за умови надання допомоги по утриманню [85, с. 145-147].

Таким чином, договір може набувати юридичну силу з того моменту, коли почалося надання послуг з утримання і це положення має впливати з самого змісту договору.

Отже, набуття договором довічного утримання (догляду) юридичної сили закон пов'язує з обов'язковістю дотримання нотаріальної форми договору, тобто його нотаріального посвідчення. Це означає, що момент виникнення прав та обов'язків між сторонами, передбачених договором утримання, настає з нотаріальним оформленням договору. У цей момент також виникає і право власності у набувача щодо майна, яке йому передається за

договором, окрім тих видів майна, виникнення права власності щодо яких закон пов'язує з обов'язковістю проходження додаткових процедур - державної реєстрації. Ці правила укладення договору довічного утримання відповідають загальним вимогам щодо укладення договорів, зокрема частина третя ст. 640 ЦК України [23, с. 246].

Відповідно до п. 82 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р. № 20/5, договори довічного утримання (догляду) посвідчуються нотаріусами з дотриманням загальних правил посвідчення договорів відчуження.

До смерті відчужувача право розпорядження майном, переданим за договором довічного утримання (догляду) законодавчо обмежене. Так, до смерті відчужувача набувач позбавлений права продавати, дарувати, обмінювати чи передавати в заставу майно, отримане за цим договором. З метою дотримання набувачем зазначених обмежень, при нотаріальному посвідченні договору нотаріусом накладається заборона відчуження такого майна [23, с. 248-249].

Державна реєстрація договору не є власне формою договору, але умовою, з якою закон пов'язує настання відповідних юридичних наслідків, гарантій дотримання правопорядку, забезпечення прав та законних інтересів осіб (ст. 182 ЦК України).

Згідно з частина друга ст. 745 ЦК України державній реєстрації підлягає лише договір, за яким передається нерухоме майно. Утім державної реєстрації також потребують договори, предметом яких є рухоме майно, на яке поширюється режим нерухомої речі, наприклад, повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти (абзпц другий частина перша ст. 181 ЦК України), а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. До таких предметів належать також пам'ятки історії та культури, предмети археологічної спадщини тощо.

Це обумовлено тим, що з державною реєстрацією таких договорів пов'язується момент виникнення права власності на зазначені об'єкти, що встановлено загальними правилами набуття права власності на окремі види майна (ст. 334 ЦК України). Отже, такі договори потребують реєстрації у відповідних державних реєстрах, що здійснюється уповноваженими державними чи іншими органами реєстрації. Про це сторони повідомляє нотаріус при здійсненні посвідчення договору, про що у ньому (договорі) робиться відповідний запис.

Проте, враховуючи специфіку договору довічного утримання, яка полягає в тому, що основною метою договору є не власне відчуження майна, а надання утримання (забезпечення, догляду) особі, яка його потребує, можна зазначити таку особливість. Якщо за договором утримання відбувається відчуження нерухомого майна (чи іншого, що потребує державної реєстрації), момент виникнення прав та обов'язків щодо надання довічного утримання відчужувачу (третій особі - утриманцю), який настає при вчиненні нотаріального посвідчення договору, не збігатиметься у часі з моментом виникнення у набувача права власності на таке майно (та одночасного припинення права власності на нього у відчужувача), що пов'язано з фактом державної реєстрації [22].

Отож, якщо з якоїсь причини набувач не здійснив державної реєстрації договору та відповідно не набув права власності на таке майно, він не звільняється від свого обов'язку надавати довічне утримання відчужувачу (утриманцю), встановлене договором. За таких самих обставин, у разі смерті відчужувача, набувач за договором, який сумлінно виконував свої зобов'язання з утримання відчужувача, проте не набув права власності на майно у визначеному законом порядку, втрачає своє право на таке майно, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 756 ЦК України з моменту смерті відчужувача договір припиняється.

Тож дотримання вимог закону щодо форми договору довічного утримання (догляду), а також здійснення його державної реєстрації у визначених

законом випадках є важливою гарантією забезпечення прав та законних інтересів учасників відповідних цивільних відносин.

Поговоримо про нотаріальне посвідчення договору довічного утримання

Особливості укладення та нотаріального посвідчення договору довічного утримання визначаються відповідними положеннями Цивільного кодексу України, а також Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 3 березня 2004 р. за № 20/5 (далі - Інструкція).

Нотаріальне посвідчення договору довічного утримання може бути здійснено нотаріусом, який працює у державній нотаріальній конторі, державному нотаріальному архіві (державним нотаріусом) або займається приватною нотаріальною діяльністю (приватним нотаріусом), в приміщенні, яке є його робочим місцем. В окремих випадках, зокрема, коли фізична особа не може з'явитися в зазначене приміщення, нотаріальні дії можуть бути вчинені поза вказаним приміщенням, але відповідно до правил, встановлених Інструкцією [22].

При посвідченні договору нотаріус встановлює особу учасників цивільних відносин, які особисто звернулися за вчиненням нотаріальних дій; з'ясовує обсяг цивільної дієздатності фізичних та юридичних осіб, які укладають договір; перевіряє повноваження представника, у разі укладення правочину за його участю. Для цього нотаріусу подаються такі документи:

- документ щодо встановлення особи (паспорт фізичної особи України, паспорт фізичної особи України для виїзду за кордон, дипломатичний чи службовий паспорт, свідоцтво про народження тощо);
- ідентифікаційний номер за даними Державного реєстру фізичних осіб -платників податків (для фізичних осіб);
- ідентифікаційний код за даними Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (для юридичних осіб);

- нотаріально посвідчена довіреність або договір доручення (у разі укладання договору через представника);
- дозвіл опіки та піклування, якщо предмет відчуження зачіпає майнові права неповнолітніх чи малолітніх осіб або осіб, щодо яких встановлено опіку та піклування;
- нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) чи піклувальників, якщо предмет відчуження зачіпає майнові права неповнолітніх або осіб, щодо яких встановлено піклування (у разі, якщо угода укладається ними особисто) [85, с. 179].

Нотаріус не приймає для посвідчення правочин, що укладається від імені малолітньої дитини представником батьків (усиновлювачів) або одного з них.

Для перевірки нотаріусом обсягу цивільної правоздатності юридичної особи, яка бере участь у договорі, необхідно подати для ознайомлення:

- установчі документи (статут, засновницький договір);
- установчі акти;
- свідоцтво про державну реєстрацію (перереєстрацію) суб'єкта підприємницької діяльності (витяг з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України);
- положення про філію та представництво юридичної особи;
- наказ юридичної особи про призначення керівника філії або представництва.

Договір довічного утримання є особливим видом правочинів, що спрямований на передачу відчужувачем права власності на майно набувачеві. Тому відповідно відчужувач повинен бути власником такого майна. Оскільки предметом договору довічного утримання може бути нерухоме майно (житловий будинок, квартира або їх частина, земельна ділянка тощо) або рухоме майно, яке має значну цінність, право власності на таке майно [87, с. 259].

Відчужувач повинен підтвердити належними правовстановлюючими документами чи їх дублікатами (наприклад, щодо нерухомого майна або рухомого майна, яке підлягає державній реєстрації) або надати інші підтвердження належності йому на праві власності предмета відчуження. Крім того, відчужувач повинен надати гарантії щодо відсутності будь-яких перешкод для відчуження ним такого майна та набуття його набувачем у власність. Тож для встановлення правового статусу майна, що передається за договором, нотаріусу подають:

- документ, що підтверджує право власності відчужувача на нерухоме та рухоме майно, що підлягає державній реєстрації, або інше майно;
- документ, що підтверджує визначення частки у спільній сумісній власності або встановлення порядку користування відповідним майном (нотаріально посвідчений договір, рішення суду);
- документи, що підтверджують відсутність заборон на відчуження майна - предмета договору довічного утримання, що таке майно не перебуває під податковою заставою та заставною тощо.

Оскільки укладення договору довічного утримання має на меті встановлення зобов'язання набувача щодо утримання, забезпечення, догляду, опікування відчужувача (утриманця) протягом всього його життя, нотаріус повинен перевірити реальність можливості виконання таких зобов'язань. Тому для визначення матеріального становища набувача (утримувача) необхідно подати довідки про доходи (наприклад, про сукупний річний дохід), видані за місцем роботи або податковим органом тощо.

Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності фізичної особи, який здійснює таке відчуження, справляється мито у розмірі 1 відсотка суми договору (тобто вартості нерухомого майна, визначеної дого-

вором), але не менше одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян (17 грн) [5; 6].

Нотаріальні дії вчиняються після сплати державного мита у дня подання нотаріусу всіх необхідних документів.

Нотаріус зобов'язаний роз'яснити сторонам зміст, значення, правові наслідки правочину, який вони мають намір вчинити, перевірити проект поданого ними правочину, чи відповідає зміст посвідчуваних правочинів вимогам закону і справжнім намірам сторін.

Нотаріальне посвідчення договору нотаріусом здійснюється з використанням спеціальних бланків нотаріальних документів, форма яких встановлена Міністерством юстиції України.

Нотаріально посвідчувані правочини, заяви та інші документи підписуються у присутності нотаріуса особисто. У разі, якщо фізична особа внаслідок фізичної вади, хвороби або з інших поважних причин не може власноручно підписати правочин, заяву чи інший документ, за її дорученням і в її присутності та в присутності нотаріуса такий документ може підписати інша особа відповідно до правил, встановлених Інструкцією [90, с. 204].

За надання нотаріусом додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані з вчинюваними нотаріальними діями, а також послуг технічного характеру справляється окрема плата, порядок визначення розміру якої встановлено Інструкцією [87, с. 93]. Необхідно акцентувати увагу, що укладення та нотаріальне посвідчення договорів у сучасних умовах, відповідно до оновленого законодавства, вимагає збільшення витрат часу, а також додаткових фінансових витрат учасників відповідних цивільних правовідносин. Але вагомим позитивним моментом цієї процедури є мінімізація ризиків для зацікавлених осіб, підвищення надійності та юридичної захищеності вчинюваних правочинів.

У договорі довічного утримання необхідно поговорити про наступні, не менш, важливі аспекти, а саме:

- особливості укладення договору що до майна, що перебуває у спільній власності
- нерухоме майно(житловий будинок, квартира або їх частина, земельна ділянка)
- рухоме майно,яке має значну цінність
- договір на користь третьої особи

а) Особливості укладення договору що до майна, що перебуває у спільній власності

Можливість укладення договору довічного утримання з відчуженням майна, яке перебуває у спільній сумісній власності, передбачена ст. 747 ЦК України. Такий договір може бути укладено, наприклад, подружжям.

Відповідно до ст. 369 ЦК України згода співвласників майна, яке належить їм на праві спільної сумісної власності, на вчинення правочину щодо укладення договору довічного утримання з відчуженням цього майна, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена. Письмова згода співвласників щодо розпорядження спільним майном є обов'язковою незалежно від того, чи правовстановлюючий документ оформлений на всіх співвласників, чи лише на одного з них. У заяві другого з подружжя про згоду на відчуження спільного майна може бути вказано, кому персонально (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи) він погоджується передати у власність за договором утримання спільно набутого майна, ціну продажу, інші умови укладення угоди. У цьому разі при посвідченні договору утримання нотаріус зобов'язаний перевірити додержання умов, зазначених у такій заяві.

Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном. У разі відсутності у співвласника, який самостійно вчинив правочин щодо розпорядження спільним майном, необхідних повноважень такий правочин може бути визнано судом недійсним за позовом іншого співвласника або іншої зацікавленої особи.

У разі, якщо з поданих нотаріусу документів неможливо встановити час і підстави набуття майна, що є предметом договору, а чоловік чи дружина особи, на ім'я якої це майно зареєстровано, ухиляється від надання письмової згоди на його відчуження, то особа, на ім'я якої майно зареєстровано, може звернутись до нотаріуса з проханням передати заяву своєму чоловікові чи дружині з пропозицією з'явитися до нотаріуса для визначення частки чоловіка (дружини) у цьому майні (ст. 84 Закону України «Про нотаріат») [8]. Якщо такий співвласник не з'явиться до нотаріуса у визначений строк і протягом місяця після одержання заяви не надішле своїх заперечень, нотаріус може посвідчити договір від імені чоловіка чи дружини, за ким відповідно до правовстановлюючого документа визнається це майно, без згоди другого із подружжя, якщо інше не встановлено договором між подружжям [105, с. 148].

Договір довічного утримання з розпорядженням майном може бути посвідчений без згоди другого з подружжя також у випадках:

- коли останній не проживає за місцезнаходженням майна і місце проживання його невідоме. На підтвердження цієї обставини подається копія рішення суду, що набрало законної сили, про визнання другого з подружжя безвісно відсутнім (у разі встановлення опіки над майном особи, визнаної безвісно відсутньою, нотаріус виключає майно з опису або повідомляє нотаріуса, що здійснив опис, про необхідність виключення майна з опису. Про виключення майна з опису повідомляється опікун);

- якщо майно набуто одним з подружжя за час окремого проживання з другим з подружжя у зв'язку з фактичним припиненням шлюбних відносин. На підтвердження цієї обставини подається копія рішення суду, що набрало законної сили, про визнання особистою приватною власністю одного з подружжя майна, що є предметом цього договору. Розірвання шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте за час шлюбу. Розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності,

після розірвання шлюбу здійснюється співвласниками за взаємною згодою відповідно до ЦК України [100, с. 59].

Якщо жінка та чоловік проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою, майно, набуте ними за час спільного проживання, належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено письмовим договором між ними. Відповідно щодо такого майна може бути укладено договір довічного утримання. На підтвердження факту проживання однією сім'єю осіб, які не перебувають у шлюбі, нотаріусу можуть бути подані такі документи:

- договір про спільне проживання та ведення спільного господарства;
- рішення суду про встановлення факту спільного проживання однією сім'єю осіб, які не перебувають у зареєстрованому шлюбі;
- записи в будинкових книгах (паспортах) про постійне проживання або реєстрацію цих осіб за однією адресою тощо (якщо вони разом з іншими документами підтверджують цей факт).

У разі смерті одного з таких співвласників майна, що було ними відчужене на підставі договору довічного утримання (догляду), обсяг зобов'язання набувача з надання довічного утримання відповідно зменшується.

Якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання може бути посвідчений лише після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення порядку користування цим майном між співвласниками.

Відповідно до ст. 370 ЦК України співвласники мають право на виділ у натурі частки з майна, що є у спільній сумісній власності. У разі виділу частки із майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки кожного із співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними, законом або рішенням суду [97, с. 547].

У випадку, коли виділ частки з майна, що є у спільній сумісній власності, не допускається згідно із законом або є неможливим, наприклад, якщо таке майно є неподільним (частина друга ст. 183, ст. 364 ЦК України), співвласники можуть визначити порядок користування цим майном.

Визначення частки співвласника у спільному майні або визначення порядку користування цим майном між співвласниками може бути здійснено шляхом укладення договору між співвласниками, який посвідчують нотаріально. Відповідно до частини третьої ст. 364 ЦК України договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. У разі наявності спору, це питання може бути вирішене у судовому порядку.

При укладенні договору довічного утримання положення про переважне право викупу частки у праві спільної часткової власності (ст. 362 ЦК України) не застосовується.

б) Нерухоме майно(житловий будинок, квартира або їх частина, земельна ділянка)

Серед об'єктів, щодо яких укладається договір довічного утримання, визначених у ст. 744 ЦК України, на першому місці зазначено нерухомі речі, а саме: житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме майно. Відповідно до частини першої ст. 181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тому, крім зазначених, до них також належать садиби, дачі, садові будинки, гаражі тощо [92, с. 366].

Нотаріальне посвідчення договору утримання з відчуженням нерухомого майна провадиться за місцезнаходженням такого майна.

Для укладення договору довічного утримання з відчуженням нерухомого майна відчужувач повинен підтвердити своє право власності належними правовстановлюючими документами, а також гарантувати, що належне йому нерухоме майно раніше нікому не подароване, не продане, не заставлене, під

забороною (арештом), податковою заставою не перебуває, щодо нього не ведеться судових спорів, треті особи, які могли б претендувати на таке майно, відсутні тощо.

Право власності на таке нерухоме майно, як житловий будинок, квартира (їх частини), садовий будинок, гараж тощо, відчужувач може підтвердити такими правовстановлюючими документами (або їх дублікатами):

- нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни;
- спадковим договором;
- свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів;
- свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах);
- свідоцтвом про право власності на об'єкти нерухомого майна;
- свідоцтвом про право на спадщину;
- свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя;
- договором про поділ спадкового майна;
- договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно;
- договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно;
- договором про виділення частки в натурі (поділ);
- іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки;
- рішенням суду;
- договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, за наявності відмітки на ньому про реєстрацію відповідних прав тощо.

Такі документи нотаріус приймає лише за наявності відмітки (штампа) про реєстрацію відповідних прав та витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно, що є невід'ємною частиною правовстановлюючого документа [97, с. 125].

Щодо майна, яке знаходиться в сільській місцевості, де інвентаризація не проведена, подається довідка відповідного органу місцевого самоврядування з викладенням характеристики відчужуваного нерухомого майна.

Право власності на земельну ділянку підтверджується відповідним державним актом про право приватної власності на земельну ділянку, договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, свідоцтвом про прийняття спадщини.

Договір довічного утримання з відчуженням нерухомого майна посвідчуються нотаріусом після перевірки відсутності заборони на відчуження або арешту за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, а також відсутності податкової застави та інших застав за даними Державного реєстру застав рухомого майна. У разі наявності заборони відчуження майна, обтяженого боргом, договір утримання може бути укладено та посвідчено нотаріусом лише за умови згоди кредитора на заміну боржника (переведення боргу) [75, с. 21].

При посвідченні договору з відчуженням земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин нотаріус перевіряє відсутність обмежень (обтяжень) за даними Державного земельного кадастру. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження), про що нотаріус повідомляє сторони, а також про наявність та зміст обмеження (обтяження) зазначає в тексті договору.

Договір довічного утримання повинен містити оцінку вартості відчужуваного майна, що визначається за домовленістю між сторонами. При цьому необхідно виходити з того, що оцінка вартості нерухомого майна не може бути меншою за інвентаризаційну оцінку такого майна, визначеної технічною документацією Бюро технічної інвентаризації.

Відповідно до ст. 750 ЦК України на набувача покладається обов'язок забезпечити відчужувача (утриманця) житлом. Тому при укладенні договору довічного утримання з відчуженням нерухомого майна необхідно визначити, чи буде цей обов'язок набувач виконувати за рахунок нерухомого майна, переданого йому у власність за договором утримання. У договорі може бути встановлено обов'язок набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому передано за договором довічного утримання (догляду). У такому разі мова йде про встановлення особистого сервітуту на користь зазначених осіб (утриманців), тому в договорі має бути конкретно визначено ту частину помешкання, у якій відчужувач має право проживати [98, с. 198].

При цьому зазначимо, що набувач як власник переданого йому нерухомого майна також має право володіння та право користування таким майном, якщо договором не встановлено інше. Тож у випадках, коли на підставі договору довічного утримання нерухоме майно стає об'єктом спільного користування, доцільно більш чітко визначити режим користування таким майном, а також конкретизувати обов'язки щодо витрат на утримання, експлуатацію та ремонт такого майна між користувачами.

При нотаріальному посвідченні договору довічного утримання з відчуженням нерухомого майна, нотаріус роз'яснює сторонам положення ст. 377 ЦК України щодо переходу права власності або права користування на земельну ділянку (її частину), на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Нотаріус також вчинює дії щодо накладення заборони відчуження нерухомого майна, про що повідомляє сторони та робить відповідний напис на всіх примірниках договору. Це спрямовано на забезпечення виконання набувачем його зобов'язань з утримання відчужувача (утриманця) протягом усього життя останнього. Водночас нотаріус роз'яснює, що право власності на нерухоме майно, яке передається набувачу за договором, він набуває лише з моменту державної реєстрації

договору (ст. 182 ЦК України) за місцем його обліку, про що зазначає у посвідчувальному написі [74, с. 11].

в) Рухоме майно, яке має значну цінність.

Відповідно до ст. 744 ЦК України договір довічного утримання може укладатись із відчуженням рухомого майна, що має значну цінність. Рухомими речами згідно зі ст. 181 ЦК України визнаються речі, які можна вільно переміщувати у просторі, проте щодо деяких рухомих речей законом може бути встановлено правовий режим нерухомої речі. До таких речей, наприклад, належать повітряні, морські судна, космічні станції тощо.

Законодавство не дає визначення «рухомого майна, яке має значну цінність», а також не встановлює вартісного вираження значної цінності такого майна, критеріїв її визначення або приблизного переліку таких речей. Можна припустити, що таким рухомим майном можуть бути речі значної вартості, яка не зменшується у часі, наприклад: антикварні речі, твори мистецтва, культурні цінності, коштовності, колекції з перелічених предметів, а також транспортні засоби, машини, обладнання, паї, цінні папери, нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності тощо [81].

У договорі утримання з відчуженням рухомого майна обов'язково зазначається вартісна оцінка таких предметів, що встановлюється за домовленістю сторін. Для встановлення вартісної оцінки предмета договору сторони можуть виходити з оцінки, що здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р [11].

Такий договір посвідчується нотаріусом після перевірки відсутності податкової застави та заставної за даними Державного реєстру застав рухомого майна. У разі, якщо відчужувач є платником податків, активи якого перебувають у податковій заставі, договір посвідчується за умови письмової згоди відповідного податкового органу.

Нотаріус також вчинює дії щодо обтяження відчуження рухомого майна, про що повідомляє сторони та робить відповідний напис на всіх примірниках договору.

г) Договір на користь третьої особи

Відповідно до частини четвертої ст. 746 ЦК України договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи. Укладення договору довічного утримання на користь третьої особи є новелою у вітчизняному цивільному праві. Зміст такого договору згідно з частини четвертої ст. 746 ЦК України полягає у тому, що відчужувач майна передає іншій особі (набувачеві) майно у власність, взамін чого останній зобов'язується надати третій особі, визначеній відчужувачем, довічне утримання. Отож зацікавлена третя особа потенційно виступатиме на боці відчужувача [98, с. 248].

Оскільки частина друга ст. 755 ЦК України встановлює, що договір припиняється зі смертю відчужувача, постає питання про долю договору, який укладено відчужувачем на користь третьої особи, у разі його (відчужувача) смерті. Зрозуміло, що без відповідного застереження щодо зазначеного положення, у разі смерті відчужувача за таким договором, третя особа, на користь якої встановлено зобов'язання, може залишитись без довічного утримання.

Тому в такому випадку необхідно враховувати частину друга ст. 608 ЦК України, згідно з якою зобов'язання припиняється зі смертю відчужувача (кредитора) лише у разі, якщо воно нерозривно пов'язане з його особою. Якщо ж виконання зобов'язання з довічного утримання пов'язане з іншою особою, такий договір довічного утримання припиняється виконанням, проведеним належним чином щодо зазначеної відчужувачем третьої особи. Тому відповідно до статей 6, 627 ЦК України сторони у договорі вправі передбачити, що договір довічного утримання, укладений на користь третьої особи, припиняється зі смертю цієї особи (утриманця), а підставою для зняття заборони відчуження нерухомого майна за цим договором є свідоцтво

державного органу реєстрації актів цивільного стану про смерть зазначеної у ньому третьої особи. Згідно умов договору договір може вважатися виконаним при похованні третьої особи, тому відповідний документ про поховання третьої особи Набувачем може стати підставою для зняття заборони відчуження нерухомого майна [94, с. 198-201].

Відповідно до статей 6, 627 ЦК України сторони вправі укласти договір довічного утримання, за яким одна особа утримуватиме відчужувача, а інша отримає його майно. Такий договір укладається між відчужувачем та набувачем (утримувачем), що визначає особу, на користь якої відчужувач здійснює відчуження майна (набувача). У цьому випадку зацікавлена третя особа виступатиме на боці сторони договору, що зобов'язана надати довічне утримання відчужувачу (утримувача). Тому договором необхідно передбачити, що у разі смерті утримувача, його обов'язки з надання довічного утримання відчужувачу переходять до третьої особи, до якої перейшло право власності на майно. Ця умова свідчить про те, що третя особа повинна стати суб'єктом договору, який має брати безпосередню участь в його посвідченні, оскільки в неї виникатимуть не тільки права за договором, а й обов'язки [94, с. 207].

Договір довічного утримання, укладений стосовно утримання третьої особи, не може передбачати обов'язків для неї. Проте у ньому можуть бути передбачені випадки, коли встановлені у договорі зобов'язання можуть породжувати для третьої особи права щодо кожної із сторін, які уклали такий договір, разом або окремо (ст. 511 ЦК України). Так, виконання договору, укладеного на користь третьої особи, може вимагати як особа, яка уклала договір, так і власне третя особа, на користь якої передбачено виконання, якщо інше не встановлено сторонами чи законом (ст. 636 ЦК України). З моменту вираження третьою особою наміру скористатися своїм правом сторони не можуть розірвати або змінити договір без згоди третьої особи, якщо інше не встановлено договором або законом [94, с. 209].

У разі, якщо третя особа відмовиться від права, наданого їй на підставі договору, сторона, яка уклала договір на користь цієї третьої особи, може сама скористатися цим правом, або перевести це право на іншу особу. Наприклад, якщо третя особа, на користь якої здійснено відчуження майна, відмовиться від наданого їй за договором права власності, набувач може скористатись цим правом особисто та прийняти у власність майно, що є предметом договору, або визначити іншу особу, на користь якої проводиться відчуження майна. Це може бути здійснено і шляхом внесення змін у договір довічного утримання.

У Договорі довічного утримання з обов'язком по утриманню третьої особи доцільно передбачити, що у разі її смерті або відмови третьої особи від утримання, передбаченого договором, одразу після його посвідчення, цей договір має вважатися таким, що не вступив у дію. Адже набувач не вчинив жодної дії щодо виконання обов'язків. У цьому випадку майно повертається відчужувачу. Такі умови мають бути чітко визначені та регламентовані договором.

РОЗДІЛ 3

ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

3.1 Права та обов'язки сторін за договором довічного утримання

Договір довічного утримання (догляду) згідно зі ст. 744 ЦК України є угодою, згідно з якою одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру (їх частину), інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого

набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [95, с. 456].

За договором довічного утримання право власності на майно переходить від відчужувача до набувача. Тому такий договір є реальним. Відчужувач повинен бути власником майна, що є об'єктом договору.

Договір довічного утримання характеризується такими особливостями:

- 1) не допускається відчуження набувачем майна, що є предметом договору, а також передача його в заставу або встановлення за його рахунок іншого забезпечення за життя відчужувача, чим забезпечується виконання набувачем його зобов'язань щодо утримання відчужувача (або третьої особи, на користь якої такий договір укладено). Це здійснюється шляхом накладення заборони на відчуження набувачем такого майна у встановленому порядку, про що робиться запис на всіх примірниках договору;
- 2) зобов'язання з довічного утримання мають особистісний характер, оскільки встановлюються щодо конкретно визначеної фізичної особи.

Договір довічного утримання повинен містити оцінку вартості відчужуваного майна, що 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 [78, с. 99].

Набувач відповідно до ст. 748 ЦК України стає власником майна, переданого йому за договором довічного утримання. Однак право власності набувача є дещо обмеженим до смерті відчужувача майна. Стаття 754 ЦК України зазначає, що набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором, укладати щодо нього договір застави, передавати у власність іншій особі. Протягом життя відчужувача на майно, передане набувачеві, не може бути звернене стягнення за зобов'язаннями набувача. Звідси вбачаємо, що законодавець встановлює так звані гарантії прав відчужувача перед недобросовісними набувачами.

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 (ст. 744 ЦК України).

Відчужувач, передаючи у власність житловий будинок, квартиру або інше майно, насамперед має на меті отримання матеріального забезпечення, догляду, послуг, яких він потребує. Набувач же завдяки даному договору набуває право власності на майно. У ЦК України цей договір віднесено до договорів, за якими переходить право власності на майно.

Договір довічного утримання (догляду) має реальний характер і саме за цією ознакою - відчужувач передає (а не зобов'язується передати) майно набувачеві, хоча в юридичній літературі щодо цього висловлене й інше бачення. Консенсуальність договору надавала б можливість набувачеві вимагати від відчужувача - сторони слабшої і тому потребуючої особливого захисту, передання майна взамін на довічне утримання (догляд).

Реальна модель договору захищає відчужувача від такої вимоги. За договором довічного утримання майно передається набувачеві "сьогодні", а його еквівалент буде надано відчужувачу у майбутньому, а саме впродовж його життя. Таким чином, для укладення договору довічного утримання (догляду) недостатньо зустрічної згоди сторін, необхідне ще й передання майна набувачеві. Оскільки після передання майна відчужувач не несе за договором ніяких обов'язків, а має лише право вимагати від набувача надання йому утримання (догляду) довічно, то даний договір є одностороннім.

Відплатність цього договору обумовлена тим, що набувач, отримавши майно відчужувача, зобов'язаний надавати останньому утримання (догляд) у вигляді грошових сум, житла та інших матеріальних благ, послуг. При цьому не можна вести мову про еквівалентність переданого відчужувачем майна наданому набувачем утриманню. Договір довічного утримання (догляду) не

має визначеного строку дії, оскільки триває протягом життя відчужувача, що і обумовлює розмір наданого набувачем утримання (догляду).

Поговоримо детальніше про права відчужувача.

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 чи рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та доглядом.

Відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Проте за загальними вимогами щодо чинності правочину особа, яка його вчинює повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.

Отже, у разі, коли майно, що відчужується за договором довічного утримання, належить малолітнім особам або особам, які визнані судом недієздатними, чи неповнолітнім особам або особами, цивільна дієздатність яких обмежена судом, то такий договір укладається за правилами, визначеними ЦК України щодо таких осіб.

Важливо те, що відчужувач в разі укладення такого договору втрачає право власності на майно, яке передає за договором довічного утримання. В подальшому ця особа вже не зможе передати це майно у спадок, продати, подарувати чи обміняти. Але і набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти, передавати в заставу це майно. На це майно не може бути звернене стягнення за боргами набувача.

Потрібно зазначити, що за загальними вимогами щодо чинності правочину (ст. 203 ЦК України) особа, яка його вчинює повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності [54, с. 116].

Отже, у разі, коли майно, що відчужується за договором довічного утримання (догляду), належить:

- малолітнім особам або таким, які визнані судом недієздатними, такий договір може бути укладено батьками (усиновлювачами) або

опікуном за дозволом органу опіки та піклування (частина третя ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» від 26 квітня 2001 р., частина третя ст. 41, частина перша ст. 71 ЦК України);

- неповнолітнім особам або особам, цивільна дієздатність яких обмежена судом, такі особи можуть самостійно укласти зазначений договір лише за письмовою нотаріально посвідченою згодою батьків (усиновлювачів) чи піклувальників (частина друга ст. 32, частина третя ст. 37 ЦК України), що надається лише з дозволу органу опіки та піклування (частина третя ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства», частина друга ст. 71 ЦК України) [44, с. 121].

При цьому опікун або піклувальник не може укласти такий договір або надавати згоду на укладення підопічним такого договору зі своєю (опікуна, піклувальника) дружиною, чоловіком, близькими родичами (батьками, дітьми, братами, сестрами).

Згідно зі статтею 747 ЦК України відчужувачами можуть бути кілька фізичних осіб, які є співвласниками майна, щодо якого укладається договір утримання і яке їм належить на праві спільної сумісної власності (наприклад, подружжя).

Відчужувач має право:

- визначити умови забезпечення його (утриманця) житлом, зокрема у будинку (квартирі), що ним передано набувачу за договором. У цьому разі у договорі конкретно має бути визначено помешкання (його частину), в якому відчужувач/утриманець має право проживати;
- у разі потреби порушити питання про заміну майна, переданого за договором довічного утримання, на іншу річ (що може зачіпати або не зачіпати обсяг обов'язків набувача), яке вирішується за згодою сторін;
- вимагати виконання умов договору з надання утримання, у тому числі безпосередньо набувачем, якщо інше не передбачено договором або не встановлено судом;

- визначити всі види матеріального забезпечення, догляду (опікування), які надаватиме йому або визначеній ним третій особі-утриманцю набувач. Якщо обов'язки набувача не були конкретно визначені або у разі виникнення у відчужувача потреби у збільшенні чи зміні видів матеріального забезпечення чи догляду, він має право поставити питання про конкретне визначення, збільшення або зміну видів матеріального забезпечення чи догляду. У разі виникнення спору, питання вирішується судом відповідно до засад справедливості та розумності;
- розірвати договір у разі неналежного виконання набувачем своїх зобов'язань у судовому порядку.

Тепер, маємо розкрити сутність набувача.

Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути лише повнолітня дієздатна фізична або юридична особа (частина друга ст. 746 ЦК України).

Дуже важливо, що підпризначеним набувачем може бути як будь-яка фізична особа так і юридична особа, у тому числі держава, територіальна громада, інші суб'єкти.

Якщо утримання (догляд) здійснюватимуть кілька фізичних осіб, вони можуть разом виступити на стороні набувачів за договором. У цьому разі вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання, на праві спільної сумісної власності. Відповідно солідарним (спільним) буде їх обов'язок перед відчужувачем щодо здійснення довічного утримання [44, с. 124]

Закон допускає можливість заміни набувача за договором довічного утримання у передбачених випадках, про що йдеться у наступній главі.

Права та обов'язки набувача (утримувача) за договором довічного утримання (догляду).

Права набувача. За договором довічного утримання набувач набуває право власності на передане майно з моменту нотаріального посвідчення договору, а щодо нерухомого майна та рухомого майна, яке підлягає

державній реєстрації, - з моменту державної реєстрації (при встановленні заборони відчуження такого майна), та може здійснювати право володіння та користування таким майном, якщо договором не передбачено інше.

Якщо договір укладено на утримання кількох осіб - співвласників майна, що було передане набувачеві, у разі смерті одного з них, набувач має право на зменшення обсягу зобов'язань щодо утримання відчужувача(ів) (абзац другий частини першої ст. 747 ЦК України).

Набувач має право за взаємною згодою з відчужувачем вирішити питання про заміну переданого йому за договором майна на іншу річ, що може зачіпати обсяг зобов'язань набувача щодо утримання або залишити його незмінним [44, с. 125].

У разі неможливості подальшого виконання набувачем зобов'язань за договором утримання з підстав, що мають істотне значення, він має право порушити питання про передачу цих зобов'язань члену його (набувача) сім'ї або іншій особі, яке вирішується за згодою сторін. У разі відмови відчужувача у наданні згоди на передання обов'язків набувача іншій особі, набувач має право на її оскарження в суді.

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

Набувач має право на розірвання договору.

Набувач зобов'язаний:

- забезпечувати відчужувача або третю особу (утриманця) відповідно до умов договору матеріальним утриманням та (або) доглядом (опікуванням) довічно;
- забезпечити відчужувача або третю особу (утриманця) житлом. За умовами договору може бути зобов'язаний забезпечити утриманця житлом у будинку (квартирі), який йому передано;
- у разі смерті відчужувача поховати його. Якщо договір укладено відчужувачем на користь третьої особи, цей обов'язок може бути покладено

на набувача щодо третьої особи (утриманця) за домовленістю сторін. Набувач не має права за життя відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, укласти щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі будь-якого правочину.

Втрата, знищення або пошкодження майна, переданого за договором набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем.

Витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача (утриманця), поверненню не підлягають.

Обов'язки спадкоємців відчужувача. Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем [95, с. 26-29].

І нарешті, хто ж така третя особа? Третя особа у договорі довічного утримання. Відповідно до загальних правил щодо правового становища третьої особи у зобов'язанні (ст. 511 ЦК України) договір довічного утримання не може створювати обов'язків для третьої особи, проте у ньому можуть бути передбачені випадки, коли встановлені у договорі зобов'язання можуть породжувати для неї виникнення прав, у тому числі прав вимоги щодо виконання сторонами, які уклали такий договір, їх зобов'язань.

Третя особа має право:

- відмовитись від прав, наданих їй на підставі договору;
- самостійно вимагати виконання зобов'язань сторонами договору, що зачіпають її права та інтереси, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із суті договору (ст. 636 ЦК України);
- виступити з вимогою про розірвання договору, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини (пункт один частина перша ст. 755 ЦК України).

Отже, цивільний кодекс вказує на те, що 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 [42].

Ця норма закону, як правило, завжди застосовується в договорах довічного утримання, оскільки, як правило, предметом таких договорів є житлова нерухомість, у якій мешкає відчужувач, що бажає дожити у ній до кінця своїх днів. Дещо незрозумілим є положення закону про конкретне визначення частини помешкання для проживання відчужувача. Чому сторони мають визначати саме якусь частину, якщо вони домовляються, що у користуванні відчужувача залишається все помешкання без обмежень? Або як визначити цю частину в однокімнатній квартирі чи в кімнаті гуртожитку? Вважаю, що сторони в даному випадку вправі скористатися принципом диспозитивності, що випливає з норм статті 6 Цивільного кодексу України.

Закон захищає відчужувача від небезпеки втрати майна набувачем до припинення договору довічного утримання (догляду) за зобов'язаннями останнього, тобто кредитори набувача не мають права звернути стягнення на майно набувача, набуте ним за договором довічного утримання (простіше кажучи, забрати за борги), протягом життя відчужувача [40, с. 24-26].

З правом власності на майно до набувача переходить і ризик випадкової загибелі речі. Втрата (знищення) або пошкодження майна не звільняє останнього від виконання в повному обсязі обов'язків, покладених на нього договором.

У випадку, коли набувач у силу певних істотних обставин не в змозі надалі надавати відчужувачу належне матеріальне забезпечення або догляд, зобов'язання у відповідності до договору можуть перейти до членів сім'ї набувача або до іншої особи, але для цього необхідна обов'язкова згода як відчужувача, так і особи, яка виявить бажання взяти на себе обов'язки набувача. Відчужувач у свою чергу має право заперечувати передання обов'язків набувача за договором довічного утримання іншій особі. У свою чергу набувач має право звернутися до суду для вирішення цього питання.

Про перехід до осіб, які будуть виконувати обов'язки набувача, права власності на майно, передане за договором, мова не йде.

Сторони в договорі довічного утримання (догляду) в силу тих чи інших причин, які виникли у процесі дії договору, можуть домовитися (шляхом укладення додаткового договору або договору про внесення змін) про заміну майна, яке було передане набувачеві, на інше. У цьому разі обсяг обов'язків набувача в залежності від вартості нового майна може бути за домовленістю сторін змінений або залишений незмінним [37].

3.2 Підстави та порядок припинення зобов'язання за договором довічного утримання

Дослідивши велику кількість юридичних фактів пов'язаних із договором довічного утримання, час поговорити про порядок припинення за цим договором, адже будь який юридичний факт призводить до настання відповідних наслідків. Зокрема після припинення (розірвання) договору довічного утримання настають відповідні наслідки, передбачені законом.

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. Розірвання відносин між сторонами оформлюється окремим договором, який укладається в такій самій формі, що і договір довічного утримання.

На підставі нового договору майно виключається з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна нотаріусом, після чого здійснюється перереєстрація майна на відчужувача. У випадку розірвання договору за наведеної підстави набувач не має права на відшкодування понесених ним витрат на утримання або догляд відчужувача [86, с. 278].

Договір довічного утримання припиняється, тобто втрачає свою юридичну силу, у випадках:

- 1) припинення (розірвання) договору за згодою сторін (частина один ст. 651 ЦК України).
- 2) розірвання договору на вимогу однієї із сторін за рішенням суду (частина перша ст. 755 ЦК України);
- 3) смерті відчужувача - особи, з якою нерозривно пов'язане виконання зобов'язання щодо довічного утримання (частина друга ст. 608, частина друга ст. 755 ЦК України);
- 4) смерті набувача, у разі відсутності у нього спадкоємців або відмови їх від прийняття майна та виконання зобов'язань (частина друга ст. 757 ЦК України);
- 5) у разі ліквідації юридичної особи - набувача (частина друга ст. 758 ЦК України).

Припинення договору утримання оформлюється нотаріусом, який здійснював посвідчення укладеного сторонами договору. У разі неможливості оформити договір про розірвання у нотаріуса, який посвідчив основний договір, відповідні нотаріальні дії можуть бути вчинені іншим нотаріусом за правилами, встановленими Інструкцією.

Припинення договору утримання за спільною згодою сторін здійснюється шляхом складання окремого договору, який додається до примірника основного договору, що міститься в справах нотаріуса. На всіх примірниках основного договору нотаріус робить відмітку про розірвання договору, що скріплює печаткою, а також вносить відповідні відомості у реєстри про зняття заборон чи обтяжень на майно. За заявою відчужувача нотаріус повертає йому правовстановлювальний документ на майно.

При розірванні договору за згодою сторін державне мито чи плата за посвідчення договору не повертається [76].

Припинення договору у випадках, зазначених у наведених вище пунктах 2-4, оформлюється за заявою зацікавленої особи - сторони договору та на

підставі відповідних документів (рішення суду про розірвання договору, свідоцтво державного органу реєстрації актів цивільного стану про смерть, витяг з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України про ліквідацію юридичної особи) [76].

Договір про припинення договору довічного утримання, який потребує державної реєстрації у відповідному органі, після нотаріального оформлення подається для державної реєстрації за місцем обліку майна, про що нотаріус зазначає у посвідчувальному написі і роз'яснює сторонам.

Маємо розглянути наступні важливі моменти, а саме :

- Розірвання договору судом ;
- Правові наслідки розірвання договору ;
- Припинення договору у разі смерті відчужувача (оголошення померлим, факт смерті) ;
- Правові наслідки смерті набувача ;
- Правові наслідки припинення юридичної особи – набувача.

а) Розірвання договору судом.

Згідно зі статтею 755 ЦК України договір довічного утримання за вимогою однієї із сторін може бути розірвано за рішенням суду.

Зокрема, пункт один частини першої ст. 755 ЦК України встановлює, що відчужувач або третя особа, на користь якої було укладено договір довічного утримання, можуть звернутися до суду із заявою про розірвання цього договору у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків щодо надання утримання (незалежно від його вини). Закон не передбачає будь-яких інших підстав для розірвання цього договору зазначеними особами.

Відповідно до пункту два частини першої ст. 755 ЦК України про розірвання договору довічного утримання із заявою до суду може звернутися і набувач. Проте у цьому разі закон не встановлює визначення підстав щодо такого звернення. Отже, очевидно, що набувач може вимагати розірвання договору довічного утримання як у зв'язку з відмовою від його виконання

через власні особисті міркування, так і через неможливість його виконання через незалежні від нього (набувача) обставини, або з будь-яких інших причин [86, с. 291].

б) Правові наслідки розірвання договору.

Залежна від підстав розірвання договору довічного утримання для сторін можуть виникнути різні правові наслідки, а саме:

1) у разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором (частина перша ст. 756 ЦК України):

- відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, та відповідно право вимагати його повернення;
- витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню;
- компенсації за користування житлом не виплачуються;

2) якщо договір розірвано через неможливість його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення (частина друга ст. 756 ЦК України):

- суд може врахувати тривалість часу, протягом якого набувач належно виконував свої обов'язки за договором, та залишити за ним право власності на частину майна.

в) Припинення договору у разі смерті відчужувача (оголошення померлим, факт смерті).

Згідно з частини другої ст. 755 ЦК України договір довічного утримання припиняється зі смертю відчужувача. Проте, враховуючи специфіку договору довічного утримання, це положення має узгоджуватись із загальними правилами припинення зобов'язання смертю фізичної особи, встановленими частиною другою ст. 608 ЦК України, де закріплено, що зобов'язання припиняється смертю кредитора, якщо воно є нерозривно пов'язаним з особою кредитора.

Враховуючи специфіку договору довічного утримання, необхідно виходити з того, що припинення цього договору пов'язане з виконанням набувачем своїх зобов'язань, проведених належним чином, що передбачає утримання відчужувача або третьої особи, на користь якої було укладено договір, протягом усього життя та поховання у разі смерті. Отже, мова йде про припинення договору довічного утримання смертю утриманця, з особою якого нерозривно пов'язане виконання зобов'язань набувачем [61, с. 461].

Цивільний кодекс України не встановлює диференційованого регулювання відносин щодо припинення договору довічного утримання у зв'язку з належним його виконанням щодо різних категорій утриманців: безпосередньо відчужувача за договором чи третьої особи, на користь якої його було укладено. Тому в договорі необхідно чітко визначити умови та підстави припинення зобов'язань набувача, з якими пов'язується належність виконання за таким договором (зокрема, необхідно чітко зазначити, зі смертю якої особи сторони пов'язують припинення зобов'язань щодо утримання).

Факт смерті фізичної особи підтверджується свідоцтвом державного органу реєстрації актів цивільного стану про смерть.

За обставин, визначених у ст. 46 ЦК України, особа може бути оголошена судом померлою. Порядок оголошення фізичної особи померлою встановлений ЦПК України. У цьому разі факт смерті фізичної особи підтверджується рішенням суду про оголошення особи померлою, що набуло законної сили.

Припинення договору довічного утримання у зв'язку зі смертю відчужувача (утриманця) оформлюється нотаріусом, який здійснив посвідчення договору довічного утримання, на підставі заяви набувача та відповідного документа (свідоцтва про смерть, рішення суду про оголошення фізичної особи померлою).

г) Правові наслідки смерті набувача.

Правові наслідки у разі смерті набувача за договором довічного утримання (догляду) передбачені ст. 757 ЦК України.

Так, у разі смерті фізичної особи - набувача за договором довічного утримання спадкоємці набувача, до яких перейшло право власності на майно, що було передане відчужувачем за договором довічного утримання, перебирають на себе і обов'язки набувача щодо довічного утримання відчужувача за цим договором.

У разі відсутності у набувача спадкоємців або при відмові їх від набуття прав та обов'язків за цим договором нотаріус за письмовою заявою відчужувача припиняє дію цього договору, про що на всіх його примірниках робить відповідний напис [61, с. 463].

Відчужувач набуває право власності на майно, що було предметом договору. Факт смерті набувача підтверджується свідоцтвом державного органу реєстрації актів цивільного стану про смерть. Відчужувачу повертається первинний правовстановлюючий документ на майно (або його дублікат), що міститься у справах нотаріуса, який разом з листом нотаріуса про припинення дії договору довічного утримання подається відповідному реєстраційному органу для перереєстрації.

д) Правові наслідки припинення юридичної особи – набувача.

Правові наслідки припинення юридичної особи - набувача за договором довічного утримання (догляду) встановлені ст. 758 Цивільного кодексу України.

У разі припинення юридичної особи - набувача з визначенням правонаступників до них переходять права та обов'язки за договором довічного утримання (догляду).

При ліквідації юридичної особи - набувача, за умови відсутності у неї правонаступників, право власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду), переходить до відчужувача. У цьому разі нотаріус на підставі письмової заяви відчужувача та витягу з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України припиняє дію договору довічного утримання (догляду) і повертає відчужувачу первинний правовстановлюючий документ. На всіх примірниках договору нотаріус

робить відповідний напис про припинення дії договору з посиланням на ст. 758 ЦК України.

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).

Необхідно звернути увагу на те, що відмова спадкоємців від майна за договором довічного утримання (догляду) не позбавляє їх права на спадкування іншого майна, належного набувачу (стаття 757 ЦК України).

Як діяти відчужувачу і нотаріусу, якщо спадкоємці не з'являються до нотаріуса з різних причин (відсутні взагалі, не мають бажання, можливості тощо).

На практиці ця ситуація досить складна і її вирішення потребує повної впевненості нотаріуса у відсутності спадкоємців у набувача. Враховуючи те, що спадщина приймається не тільки шляхом подачі заяви про прийняття спадщини до шести місяців з дня смерті спадкодавця, а й деякими категоріями спадкоємців, можна сказати, - автоматично, враховуючи те, що законодавством передбачено п'ять черг спадкоємців, та те, що рішенням суду може бути наданий додатковий строк для прийняття спадщини особам, які його пропустили, нотаріус не може стовідсотково знати про відсутність спадкоємців у набувача. Очевидно, якщо у нотаріуса є, навіть, щонайменший сумнів у відсутності спадкоємців, питання припинення договору довічного утримання (догляду), зняття заборони з майна, доцільно вирішувати в судовому порядку [57, с. 60].

Розглянувши судову практику, то більшість судових рішень, які стосувались саме розірвання договору довічного утримання, вирішувались на користь відчужувача, але в одній справі рішення суду було відмовити позивачу у задоволенні позовних вимог, оскільки факт невиконання договору набувачем не був доведений. До суду про розірвання договору, як правило,

звертаються вічужувачі. Випадки звернення до суду набувачів про розірвання договору є поодинокими.

Так, до одного з районних судів звернулися з позовом ОСОБА_1 та ОСОБА - 2 - сини відчужувачки за договором довічного утримання (догляду) про розірвання договору, укладеного нею з набувачем - відповідачкою по справі - ОСОБА - 3. У посовній заяві позивачі зазначали, що їхня мати не є одинокою літньою людиною, має двох синів. Вони постійно здійснюють догляд за нею. Необхідності утримувати матір не було, оскільки вона працювала, мала достатньо коштів для свого утримання. Ніколи між ними та мамою не виникало ніяких спорів щодо її догляду та утримання. Відповідачка маму не доглядала і не утримувала, а уклала такий договір лише з метою заволодіння будинком. Відповідачка та її представник проти позову заперечували, оскільки сама відповідачка належним чином виконувала свої обов'язки згідно з договором довічного утримання, що підтверджується чеками на витрати по утриманню відчужувачки за договором, медичними документами тощо. Окрім цього, у судових засіданнях встановлено, що позивачі жодної допомоги матері практично не надавали. Сама ж відчужувачка в судовому засіданні пояснила, що не має наміру розривати договір, оскільки набувачка належно виконує свої обов'язки, претензій до неї немає, а сини, матері не допомагають. Представник державної нотаріальної контори пояснив у судовому засіданні, що договір довічного утримання (догляду) укладено відповідно до законодавчих вимог, сторони розуміли, про що йдеться. Оцінивши усі докази у справі, суд відмовив у задоволенні позовних вимог [20].

Рішення суду цілком справедливе з огляду на наведені докази. Оцінка морального аспекту справи залишається поза винесеним рішенням. Як мати при живих дітях змушена під тиском життєвих обставин укладати договір про утримання зі сторонньою особою, не дочекавшись виконання юридичного обов'язку з боку власних дітей? Окрім цього, варто зауважити і правовий аспект справи. Сини - позивачі у справі про розірвання договору

довічного утримання (догляду) і вимагають розірвання договору, не будучи його стороною. Суд не дав оцінки такому стану речей і розглядав заявлений позов по суті.

Цікавими є резолютивні частини судових рішень у справах про розірвання договору довічного утримання (догляду), якими задовольняються вимоги позивачів - відчужувачів за договором до відповідачів - набувачів за доовором у разі розірвання договору через його невиконання останніми.

Так, міськрайонним судом розглянута справа за позовом ОСОБА_1 і до ОСОБА_2 про розірвання договору довічного утримання (догляду). Як вбачається з матеріалів справи, 20 березня 1998 р. між ОСОБА_1, ОСОБА_3 і ОСОБА_2 укладено договір довічного утримання. Відповідно до умов договору ОСОБА_1 та ОСОБА_3 (відчужувачі) передали у приватну власність належну їм на праві спільної сумісної власності квартиру ОСОБА_2 (набувачу), яка зобов'язалась надавати відчужувачам довічно матеріальне забезпечення натурі у вигляді житла, харчування, догляду і необхідної допомоги. Укладений договір посвідчений державним нотаріусом, 2 липня 2008 р. ОСОБА_3 померла. З початку дії договору відповідачка періодично передавала їм лише кошти і більше ніяких обов'язків за договором не виконувала, так як проживає у м. Києві. Починаючи з середини 2006 року, відповідачка перестала виконувати будь-які обов'язки за договором. Останніми роками позивачка тяжко хворіє, потребує постійного догляду та допомоги, яку відповідачка не надає.

Відповідачка ОСОБА_2 в судові засідання не з'явилась, подавши заяву про розгляд справи без її участі, в якій позовні вимоги заперечила та пояснила, що умови договору довічного утримання вона виконувала в повному обсязі. Заслухавши покази свідків та оцінивши наявні докази, суд дійшов висновку про підставність позовних вимог та можливість розірвання договору. Проте у резолютивній частині судового рішення з посиланням на ст.ст. 203, 215, 216, 744, 755, 756 ЦК України суд визнав договір недійсним [21].

Виносячи таке рішення, суд припустив низку помилок як матеріально, так і процесуального характеру, адже позивачка просила розірвати договір довічного утримання. Суд же визнав договір недійсним, вийшовши за межі позовних вимог, чим порушив вимоги ст. 11 ЦПК України. Мотивувальна та резолютивна частини судового рішення не узгоджені, тому що у мотивувальній частині суд оцінює докази на підтвердження підстав для розірвання договору, а у резолютивній – визнає договір недійсним.

Визнання договору недійсним та розірвання договору - нетотожні поняття, як за правовими підставами, так і за правовими наслідками. Нормами ст. 215 ЦК України встановлені підстави визнання правочину недійсним та види недійсних правочинів. А нормами ст. 216 ЦК України встановлені наслідки визнання правочину недійсним. Зокрема недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Загальним правовим наслідком недійсності правочину, у тому числі і договору (оскільки договір - це двосторонній правочин), є реституція - повернення сторін у попереднє становище, що існувало до вчинення правочину (до моменту укладення договору). Якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною. Такі правові наслідки застосовуються, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів.

Нормами глави 57 ЦК України не встановлені особливі правила визнання недійсним договору довічного утримання (догляду). Тому цей договір може бути визнаний недійсним з урахуванням положень ст.ст. 215, 216 ЦК України. Але в аналізованій справі позивач просить розірвати договір з підстав, що встановлені нормами ст. 755 ЦК України. Такі підстави встановлені судом. Відповідно за наявності та доведення факту невиконання набувачем умов договору довічного утримання (догляду) як правової

підстави для його розірвання підлягають застосуванню норми ст. 756 ЦК України, а саме:

- відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення;
- витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд підлягають поверненню.

Саме такі правові наслідки мали б бути, застосовані в аналізованій справі. Немає жодних правових підстав визнавати договір довічного утримання недійсним та застосовувати реституцію. Тим більше, що у мотивувальній частині судового рішення чітко встановлені підстави для розірвання договору, а не для визнання його недійсним. Тому одночасне посилання на норми ст.ст. 215, 216 та для ст.ст. визнання 755, 756 його є неправильним.

Отже, у завершенні данного питання можна зробити наступні висновки. Договір може бути припинений за таких підстав:

1. За згодою сторін шляхом його розірвання. Припинення договору довічного утримання за згодою сторін оформляється нотаріусом, який посвідчив договір довічного утримання, шляхом посвідчення договору про розірвання договору довічного утримання.

2. За рішенням суду про його розірвання. Припинення договору за рішенням суду оформляється за заявою зацікавленої особи — сторони договору та на підставі рішення суду про розірвання договору довічного утримання (догляду) нотаріусом, який посвідчив вказаний договір.

а) на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений. 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

б) на вимогу набувача. Тільки у тому випадку, коли через не залежні від нього обставини його майнове становище змінилося настільки, що він не в

зможі надавати відчужувачеві належне матеріальне забезпечення, обумовлене в договорі. За таких обставин суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором.

3. З настанням юридичних фактів.

а) у зв'язку зі смертю відчужувача. Припинення договору у разі смерті відчужувача (третьої особи) оформляється нотаріусом, який посвідчив договір довічного утримання, за заявою набувача та за документальним підтвердженням смерті відчужувача (третьої особи).

б) у разі ліквідації юридичної особи набувача. Якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно, що було передано за договором довічного утримання (догляду), перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання. У ЦК України нічого не сказано про юридичні наслідки переходу майна відчужувача до кількох засновників. Виходячи із суті договору, то до цих засновників за договором довічного утримання переходять права і обов'язки набувача, пропорційно їх часток у статутному фонді.

в) у разі смерті набувача. Безпосереднім юридичним фактом припинення договору буде відмова спадкоємців набувача прийняти спадщину або закінчення терміну для прийняття спадщини. Адже дія договору не припиняється зі смертю набувача а його права та обов'язки переходять до спадкоємців за заповітом чи за законом. у разі відсутності у нього спадкоємців або відмови від прийняття майна та виконання зобов'язань.

3.3 Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за договором довічного утримання

В науковій літературі проблеми договору довічного утримання (догляду) досліджуються такими вченими як М.В. Лаптошем, В.Ф. Масловим, Г.В. Озернюком та іншими. В той же час, є всі підстави вважати,

що праць присвячених саме відповідальності за договором довічного утримання (догляду) недостатньо для розкриття та вирішення всіх теоретичних та практичних проблем, які пов'язані з цим договором.

Під цивільно-правовою відповідальністю як різновидом санкції розуміють покладення на правопорушника оснований на законі неvigідних правових наслідків, які виявляються у позбавленні його певних прав або в заміні невиконаного обов'язку новим, або у приєднанні до невиконаного обов'язку нового додаткового [88, с. 160].

Що ж до договору довічного утримання (догляду), то до договірної відповідальності можна притягнути тільки набувача, так як за цим правочином обов'язки покладені тільки на нього.

Стосовно відчужувача, то на нього може бути покладена позадоговірна відповідальність, наприклад, якщо він руйнує чи псує майно набувача (в тому числі і те, яке було передане за договором довічного утримання (догляду)), у вигляді відшкодування заподіяних збитків або покладення додаткового обов'язку відремонтувати зіпсоване майно.

Як правило, відповідальність набувача проявляється у позбавленні його певних прав. Так, частина перша статті 756 ЦК України передбачає, що 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 передане, і має право вимагати його повернення. У цьому разі витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача не підлягають поверненню [3].

Таким чином, якщо набувач не виконує чи неналежно виконує свої обов'язки, то при розірванні договору, він втрачає право власності на передане йому за договором майно. В договорі довічного утримання (догляду) може бути передбачене і покладення на набувача, у випадку порушення ним умов даного правочину, нового додаткового обов'язку, у вигляді сплати неустойки у формі штрафу.

Для того, щоб притягнути боржника до цивільно-правової відповідальності, за загальним правилом, потрібна наявність певних підстав.

Юридичною підставою такої відповідальності є закон (в даному випадку ЦК України), а фактичною – склад цивільного правопорушення. Вона настає за наявності таких умов:

- а) протиправної поведінки (дії чи бездіяльності) особи;
- б) шкідливого результату такої поведінки (шкоди);
- в) причинного зв'язку між протиправною поведінкою і шкодою;
- г) вини особи, яка заподіяла шкоду.

Буде доречним уточнення : перші три умови (протиправність, шкода, причинний зв'язок) є об'єктивними, а четверта (вина) – суб'єктивною-підставами цивільно- правової відповідальності [88, с. 178].

В договорі довічного утримання (догляду) протиправність полягає в порушенні набувачем даного зобов'язання.

Вона може виражатись тільки через бездіяльність, яка буває двох видів:

- а) частковою – коли набувач неналежно виконує свої обов'язки;
- б) повною – коли він взагалі не виконує свої обов'язки.

Другою неодмінною підставою є шкода, яка проявляється у втраті чи зменшенні утримання та (або) догляду.

Варто зазначити, що в даному правочині шкода може мати не тільки майнове (незабезпечення харчуванням, медикаментами), але й особисте вираження (відсутність догляду за відчужувачем, незабезпечення прогулянками на свіжому повітрі тощо). В принципі в договорі довічного утримання (догляду) проблема шкоди не стоїть так гостро як в інших договорах. Вона по суті припускається.

На перше місце виходить протиправна поведінка, яка автоматично спричинює шкоду, розмір якої практично ніякого значення не має. Це пояснюється специфічним способом забезпечення даного зобов'язання, адже, за загальним правилом, у випадку розірвання цього договору при порушенні

набувачем своїх обов'язків, майно передане за договором повертається відчужувачу, а витрати набувача не відшкодовуються.

Таким чином, практично завжди вартість майна, що повертається відчужувачу, значно перевищує розмір шкоди.

Ще однією необхідною умовою цивільно-правової відповідальності є наявність безпосереднього причинного зв'язку між протиправною поведінкою правопорушника і збитками потерпілої сторони. В даному випадку, мається на увазі, що протиправна бездіяльність набувача є причиною, а шкода, що виникла у відчужувача, – наслідком такої протиправної поведінки.

Для покладення відповідальності за цивільне правопорушення, крім вищеназваних умов, за загальним правилом, потрібна ще одна умова – вина заподіювача. Вина в цивільному праві розглядається як психічне ставлення особи до своєї протиправної поведінки та її наслідків [91, с. 192 – 193].

Проте, згідно з пунктом один частини першої статті 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 [3].

При цьому майно, яке було передане за договором, повертається відчужувачу. Таким чином, набувача можна притягнути до цивільно-правової відповідальності навіть за відсутності його вини. Хоча, як правило, при порушенні набувачем своїх обов'язків, наявна його вина. Але, слід зазначити, що в певних ситуаціях особа, що порушила зобов'язання може бути звільнена від цивільно-правової відповідальності. Згідно зі статтею 617 Цивільного кодексу України, підставами звільнення від відповідальності є непереборна сила та випадок.

Під непереборною силою (форс-мажорними обставинами) розуміють надзвичайну і невідворотну за даних умов подію; а випадок (казус) має місце тоді, коли психічний стан особи, яка порушила зобов'язання

характеризується відсутністю її вини [93, с. 149]. Таким чином, якщо набувач доведе, що порушення зобов'язання сталося внаслідок двох вищезгаданих обставин, він звільняється від відповідальності.

Проте, слід додати, що, згідно з тією ж статтею 617 ЦК України, не вважається випадком, і, відповідно, не є підставою для звільнення від відповідальності такі обставини як недодержання своїх обов'язків контрагентом боржника, відсутність на ринку товарів, потрібних для виконання зобов'язання, відсутність у боржника необхідних коштів [3].

На практиці досить часто буває так, що відчужувач, в основному через особисті конфлікти, відмовляється приймати належне виконання, запропоноване набувачем, аргументуючи це невисокою якістю, хоча, як правило, достатніх підстав для цього нема.

В законодавстві така ситуація отримала назву «прострочення кредитора» (в даному випадку відчужувача). Прострочення відчужувача буде також і у разі, коли він змінив своє місце проживання і не повідомив про це набувача, внаслідок чого останній не міг виконувати свої обов'язки.

При таких обставинах виникає питання чи буде набувач притягатися до відповідальності, якщо він не міг належним чином виконувати свої обов'язки у зв'язку з простроченням відчужувача. Згідно з частиною другою статті 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 [3]. Це означає, що 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 притягатися до цивільно-правової відповідальності, якщо він доведе, що пропонував належне виконання, так як 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. В цьому випадку відстрочка діє доти, доки набувач не довідався про нове місцезнаходження відчужувача.

Слід зазначити, що подібні відстрочення, враховуючи те, що договір довічного утримання (догляду) укладається на строк життя відчужувача, мають, швидше, характер призупинення виконання набувачем його обов'язків.

Цікавим є те, як набувач може уникнути необґрунтованих позовів відчужувача про розірвання договору у зв'язку з неналежним виконанням договору, та судового свавілля.

Так, наприклад, в Ухвалі Верховного суду України від 10.10.2001 р. у справі за позовом відчужувача до набувача про розірвання договору довічного утримання було встановлено наступне. За умовами договору відповідач зобов'язаний довічно повністю утримувати відчужувача, надавати необхідні продукти, одяг, забезпечувати належний догляд, матеріальну та фізичну допомогу. Проте з дня підписання договору відповідач не виконує його умов і не надає йому ніякої допомоги [92, с. 546].

Позов було задоволено в повному обсязі, а договір розірвано на підставі заяв свідків та неможливості набувача надати суду докази здійснення належного догляду та забезпечення відчужувача продуктами харчування, ліками та матеріальною допомогою.

Позов було задоволено в повному обсязі, а договір розірвано на підставі заяв свідків та неможливості набувача надати суду докази здійснення належного догляду та забезпечення відчужувача продуктами харчування, ліками та матеріальною допомогою.

В іншій Ухвалі Верховного суду України від 12 грудня 2007 року у справі за позовом набувача про визначення іншого порядку надання довічного утримання, ніж було зазначено в договорі та зустрічним позовом відчужувача про розірвання договору було встановлено, що за договором набувач зобов'язався довічно утримувати та доглядати відчужувача шляхом

забезпечення продуктами харчування, одягом, взуттям, ліками, та наданням йому медичних та побутових послуг.

Суд встановив, що з моменту укладення договору набувач фактично не виконував всіх його умов, оскільки між сторонами склалися такі відносини, які виключають можливість нормального виконання ними зобов'язань за цим договором. На зауваження набувача про виплату грошового утримання згідно оцінки за договором продуктів харчування, одягу, взуття, ліків, та надання послуг відчужувачу, суд відмовив набувачу в тому, щоб той виконував договір перераховуючи кошти на рахунок відчужувача, адже договором було визначено інший порядок виконання зобов'язань. Враховуючи наведене, суд прийняв рішення розірвати договір довічного утримання та повернути квартиру назад відчужувачу [96, с. 457-459].

В усіх наведених вище судових рішеннях позиція формувалась, в першу чергу, на підставі свідчень сторін справи, залучених ними свідків, наданих доказів. Такими свідченнями сторони намагались підтвердити або спростувати факт надання догляду, придбання харчів, одягу, медикаментів для відчужувача, тощо. Тобто сторони фактично позбавляли себе можливості спиратись на беззаперечні факти, такі як задокументовані грошові розрахунки.

Підтвердженням виконання договору є банківські виписки, баланс рахунку (електронні платежі), квитанції про перерахунок коштів від набувача на адресу та ім'я відчужувача (для поштового переказу). Відповідно до умов такого договору, довічне утримання відчужувача має не лише грошову оцінку, а й здійснюється виключно в грошовій безготівковій формі.

В такому разі, набувач може бути певен, що, вчасно сплачуючи фіксовану суму грошового утримання, він захищений від безпідставного розірвання договору [94, с. 664].

У разі розірвання договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, то частина друга ст. 756 ЦК України передбачає визначення правових наслідків на розсуд

суду. При цьому суд може залишити за набувачем право власності на частину майна з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором. Цей наслідок застосовується судом у разі неможливості виконання набувачем своїх обов'язків за договором з обставин, що мають істотне значення. Такими обставинами можуть бути погіршення майнового стану, втрата працездатності, тяжка хвороба близьких родичів тощо. У інших випадках суд приймає рішення про передачу майна відчужувачеві у власність без відшкодування понесених набувачем витрат за договором.

Під час строку дії договору довічного утримання можуть статися події, які можуть істотно вплинути на його виконання. Відповідно до договору довічного утримання набувач зобов'язаний утримувати відчужувача довічно. У випадку смерті набувача обов'язки за договором довічного утримання переходять до його спадкоємців [94, с. 671].

Спадкоємці повинні продовжити утримувати відчужувача згідно з укладеним договором довічного утримання. Спадкоємець за заповітом може відмовитися від прийняття майна, що було передане відчужувачеві, право власності переходить до спадкоємця за законом. Згода відчужувача на передачу обов'язків набувача до його спадкоємця за ст. 757 ЦК України не передбачається.

Однак, виходячи зі змісту ст. 752 ЦК України та пунктів 86—87 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, можна зробити висновок, що для передачі в порядку спадкування прав та обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) згоди відчужувача не потрібно.

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 автоматично припиняється. Відповідно припиняються і всі правовідносини

між відчужувачем і набувачем (його спадкоємцями), майно, що було предметом договору повертається відчужувачеві [47, с. 264].

Тобто обов'язки набувача за договором довічного утримання переходять до його спадкоємця лише за наявності згоди останнього на це, а також на прийняття майна у спадщину. Для припинення цього договору з підстав, передбачених вище, необхідна письмова заява відчужувача, яку він повинен подати до нотаріуса для того, щоб одержати майно у власність. У цьому випадку відчужувачеві повертається правовстановлювальний документ на майно з написом нотаріуса про його припинення, який разом з листом нотаріуса подається до відповідного реєструючого органу для перереєстрації.

Важливе значення для вирішення спорів, пов'язаних з розірванням договору довічного утримання (догляду) мають правові наслідки смерті набувача, який виступав позивачем у справі. Так, у серпні 1995 р. Х. звернулася з позовом до З. про розірвання договору довічного утримання, посилаючись на те, що відповідач не виконував обов'язків за цим договором і не надавав їй ніякої допомоги. Рішенням Харківського районного суду м. Києва договір було розірвано, але з часом ухвалою суду воно було скасовано за нововиявленими обставинами. У процесі розгляду справи спадкоємиця позивачки за заповітом Щ. звернулася до відповідача З. з позовом про розірвання договору довічного утримання, але у його задоволенні їй було відмовлено [47, с. 287].

За скаргою Щ. заступником Голови Верховного Суду України було заявлено протест, у якому вказувалося на скасування постанови президії Київського міського суду з підстав її ухвалення з порушенням норм процесуального права. І судова палата з цивільних справ Верховного Суду України визнала, що протест підлягає задоволенню.

Позивачка Х. померла у 1996 р. Президія Київського міського суду закрила провадження у справі, посилаючись на те, що зазначені спірні правовідносини не допускають процесуального правонаступництва. Але

судом не було враховано, що у разі, коли відчужувачем житлового будинку за договором довічного утримання пред'явлено до суду позов про його розірвання, смерть відчужувача не є підставою для припинення зобов'язання та закриття провадження у справі на підставі ст. 223 ЦК 1963 р. (ст. 608 нового ЦК України) та ч. 8 ст. 227 ЦПК України 1963 р. (ст. 205 нового ЦПК України), якщо у позивача є спадкоємці за законом або заповітом.

Предметом вимог Х. і Щ. був захист прав на майно, яке успадковувалось. Оскільки Щ. вважалась спадкоємицею за заповітом, то у зазначених правовідносинах допускалось процесуальне правонаступництво в порядку ст. 106 ЦПК 1963 р. (ст. 37 нового ЦПК). Тому, виходячи із викладеного, судова палата з цивільних справ Верховного Суду України задовольнила протест голови Верховного Суду України, а постанову президії Київського міського суду скасувала і направила справу на розгляд спору по суті до суду першої інстанції.

Отже, на підставі викладеного, можна зробити висновок, що смерть позивачки Х. у справі про розірвання договору довічного утримання не могла бути підставою для закриття провадження у справі у разі наявності спадкоємців за законом або заповітом.

Зазначена позиція Верховного Суду України знайшла своє закріплення у Правових позиціях, висловлених судовою колегією у цивільних справах Верховного Суду України у зв'язку з аналізом причин перегляду судових рішень у цивільних справах у 1996 р. від 1 грудня 1997 р. У п. 67 Правових позицій підкреслено, що смерть особи, яка провела відчуження належного їй жилого будинку за договором довічного утримання, не виключає права її спадкоємців заявити позов про розірвання договору з тих підстав, за яких такі вимоги міг заявити спадкодавець, або про визнання його недійсним з передбачених законом підстав.

За змістом чинного законодавства про спадкове право до спадкоємців переходить не лише відповідальність по боргах спадкодавця, а і його право

на заявлення вимог про виконання боргових зобов'язань чи повернення майна [35].

Згідно цивільному законодавству набувачем за договором довічного утримання (догляду) може бути фізична та юридична особа. Як вже зазначалось вище смерть набувача може бути причиною припинення(розірвання) договору довічного утримання, а які ж наслідки настануть у разі припинення юридичної особи—набувача за договором довічного утримання?

Це передбачено ст. 758 ЦК України: якщо у юридичної особи є правонаступник, то права і обов'язки за договором переходять до правонаступника, тоді припинення договору не відбудеться. Якщо у разі ліквідації юридичної особи—набувача майно перейшло до її засновника (учасника), то права і обов'язки за договором переходять до цього засновника (учасника).

Якщо ж юридична особа ліквідується, і в статуті підприємства не вказано правонаступників, то договір довічного утримання припиняє свою дію і майно, що було за ним передане, повертається у власність відчужувача, який повинен звернутись із заявою до нотаріальної контори з вимогою про припинення договору довічного утримання, на підставі чого відбувається перереєстрація права власності на нерухоме майно, що було передане за договором. у разі ліквідації юридичної особи набувача.

Якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно, що було передано за договором довічного утримання (догляду), перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання. У ЦК України нічого не сказано про юридичні наслідки переходу майна відчужувача до кількох засновників.

Виходячи із суті договору, то до цих засновників за договором довічного утримання переходять права і обов'язки набувача, пропорційно їх часток у статутному фонді [25, с. 271].

Підсумовуючи все вищесказане, можна зробити наступні висновки.

Набувача можна притягнути до цивільно-правової відповідальності навіть за наявності тільки трьох підстав – протиправної поведінки, яка виражається тільки у бездіяльності, шкоди та причинного зв'язку між такою поведінкою та заподіяною шкодою.

При порушенні набувачем його обов'язків передбачається така санкція як повернення відчужувачу майна, переданого за договором довічного утримання (догляду), без відшкодування витрат зроблених набувачем. Даним правочином може бути передбачено також стягнення неустойки у формі штрафу.

При вирішенні питання про відповідальність набувача повинні враховуватись і загальні норми про виконання зобов'язань, тому ситуацію, коли набувач не може належно виконувати свої обов'язки з вини відчужувача, слід розглядати як прострочення кредитора (відчужувача). В таких випадках набувач не повинен притягатися до цивільно-правової відповідальності.

Слід наголосити, що одним з основних принципів цивільного права є рівноправність учасників цивільних правовідносин, але законодавець надав відчужувачу значні переваги, передбачивши, що 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, витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню. Але на практиці саме відчужувач доволі часто зловживає своїми правами.

Трапляється так, що відчужувач, відмовляється приймати належне виконання, запропоноване набувачем, аргументуючи це його низько якістю, хоча, достатніх підстав для цього немає.

В законодавстві така ситуація отримала назву «прострочення кредитора». Прострочення відчужувача матиме місце також у разі, якщо він

змінив своє місце проживання і не повідомив про це набувача, в наслідок чого останній не міг виконувати свої обов'язки [41, с. 319].

Набувач може бути певен, що, вчасно сплачуючи фіксовану суму грошового утримання, він захищений від безпідставного розірвання договору, якщо підтвердженням виконання договору будуть банківські виписки, баланс рахунку (електронні платежі), квитанції про перерахунок коштів від набувача на адресу та ім'я відчужувача (для поштового переказу). Відповідно до умов такого договору, довічне утримання відчужувача має не лише грошову оцінку, а й здійснюється виключно в грошовій безготівковій формі.

Настання смерті відчужувача майна є умовою припинення договору довічного утримання незалежно від строку надання утримання(догляду). Тобто, коли особа померла, відразу після укладення договору довічного утримання, чи у момент, коли за вартістю обсяг надаваної допомоги досяг вартості майна немає значення всі зобов'язання набувача припиняються лише після смерті відчужувача.

Це, у свою чергу, захищає інтереси відчужувача, забезпечуючи гарантію на надання йому зі сторони набувача належного утримання (догляду) [41, с. 322-323].

Можна дійти висновку, що договір довічного утримання є алеаторним, оскільки на момент його укладення не можливо визначити, що буде більше: вартість отриманого майна чи остаточна вартість зустрічного надання догляду (утримання), оскільки тривалість життя відчужувача на момент укладення договору є невідомим, також невідомо: як зміниться оцінка майна на момент виникнення у набувача права розпорядження цим майном, неможливо визначити чи добросовісним виявиться набувач і відповідач.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Здійснивши дослідження правового регулювання договору довічного утримання на підставі викладеного в випускній кваліфікаційній роботі матеріалу можна зробити наступні висновки:

1. Договір довічного утримання (догляду) є реальним, односторонньо зобов'язуючим, відплатним, алеаторним, триваючим, з особливо довірчим характером та має складний предмет: • предметом є матеріальне забезпечення та (або) догляд, якими набувач повинен забезпечувати відчужувача; • предметом виступає майно, яке відчужувач передає набувачеві натомість утримання та (або) догляду. Таким чином, договір довічного утримання (догляду) дає можливість набути у власність житло чи інше цінне майно без значних грошових коштів, адже усе компенсуються зусиллями набувача на утримання відчужувача. Також, договір є оптимальним варіантом для обох сторін даних правовідносин, оскільки він спрямований на передання майна у власність і разом з тим поєднує в собі й задоволення інтересів сторін, пов'язаних з доглядом.

2. Становлення інституту довічного утримання в Україні має свою тривалу історію, витoki якої походять ще з часів звичаєвого права традиційної української громади. Після розпаду середньовічної держави за часів козацтва, українське суспільство вступило в епоху модернізації, і правова регламентація у сфері права, а саме інституту довічного утримання, набрала договірних писаних форм. Таким чином, правове регулювання договірних відносин з довічного утримання (догляду) зазнало значного оновлення. Інститут довічного утримання (догляду) у сьогоденні - не ідеальний. До норм, що регламентують його зміст, необхідно внести деякі зміни, зокрема, доцільним було б у ЦК України передбачити можливість укладення додаткової угоди, яка б конкретизувала обов'язки набувача з надання утримування (догляду), а розроблення форми такої угоди, було б дуже необхідне. Сучасне поняття та визначення місця договору довічного утримання в системі цивільно-правових договорів, сформувалося лише на початку 21 століття.

3. Сторонами договору довічного утримання є відчужувач та набувач. За своєю юридичною природою зазначений договір 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 та догляд. Відповідно до статті 744 ЦК України у набувача можуть виникнути два зобов'язання паралельно: забезпечувати відчужувача утриманням та забезпечити догляд довічно, але обов'язок щодо утримання поглинає зобов'язання з догляду. при цьому відчужувачем за цим договором може бути будь-яка фізична особа, незалежно від віку та стану здоров'я, а набувачем – фізична особа, яка здатна надавати відчужувачеві обумовлене договором забезпечення, тобто повнолітня дієздатна фізична особа, а також юридична особа або ж кілька фізичних осіб, які отримують майно на праві спільної сумісної власності, а їх обов'язок по утриманню відчужувача є солідарним, тобто таким, за яким у відчужувача є право вимагати виконання

обов'язків за договором як від усіх набувачів, так і від кожного з них окремо. Згідно із статтею 636 ЦК України, третя особа забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно і виступає виключно в ролі особи, яка забезпечується утриманням, та не є окремою стороною в договорі.

4. Відповідно до статті 745 ЦК України договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Якщо ж у власність передається нерухоме майно, цей договір підлягає державній реєстрації. Набуття договором довічного утримання (догляду) юридичної сили закон пов'язує з обов'язковістю дотримання нотаріальної форми договору, тобто його нотаріального посвідчення. Це означає, що момент виникнення прав та обов'язків між сторонами, передбачених договором утримання, настає з нотаріальним оформленням договору. У цей момент також виникає і право власності у набувача щодо майна, яке йому передається за договором, окрім тих видів майна, виникнення права власності щодо яких закон пов'язує з обов'язковістю проходження додаткових процедур - державної реєстрації.

5. Нерухоме майно підлягає державній реєстрації. Відповідно до частини першої ст. 181 ЦК України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, них також належать садиби, дачі, садові будинки, гаражі тощо. Нотаріальне посвідчення договору утримання з відчуженням нерухомого майна провадиться за місцезнаходженням такого майна. Законодавство не дає визначення «рухомого майна, яке має значну цінність», а також не встановлює вартісного вираження значної цінності такого майна, критеріїв її визначення або приблизного переліку таких речей.

6. Відповідно до частини четвертої ст. 746 ЦК України договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи. Зміст такого договору полягає у тому, що відчужувач майна передає іншій особі (набувачеві) майно у власність, взамін чого

останній зобов'язується надати третій особі, визначеній відчужувачем, довічне утримання. Договір довічного утримання, укладений стосовно утримання третьої особи, не може передбачати обов'язків для неї, проте у ньому можуть бути передбачені випадки, коли встановлені у договорі зобов'язання можуть породжувати для третьої особи права щодо кожної із сторін, які уклали такий договір, разом або окремо (ст. 511 ЦК України). У разі, якщо третя особа відмовиться від права, наданого їй на підставі договору, сторона, яка уклала договір на користь цієї третьої особи, може сама скористатися цим правом, або перевести це право на іншу особу.

7. ЦК України зазначає, що набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду), але має бути у договорі конкретно визначена та частина помешкання у якій відчужувач має право проживати. Ця норма закону, зазвичай застосовується у договорах довічного утримання, так як предметом таких договорів є житлова нерухомість де проживає відчужувач, який бажає дожити у ній свої дні. Закон виступає на стороні відчужувача і захищає його від небезпеки втрати майна набувачем до припинення договору довічного утримання (догляду) за зобов'язаннями останнього, а саме, кредитори набувача не мають права звернути стягнення на майно набувача, набуте ним за договором довічного утримання (тобто, забрати за борги), протягом життя відчужувача.

8. Договір довічного утримання вважається припиненим: а) за згодою сторін шляхом його розірвання. Припинення договору довічного утримання за згодою сторін оформляється нотаріусом, який посвідчив договір довічного утримання, шляхом посвідчення договору про розірвання договору довічного утримання; б) за рішенням суду про його розірвання. Припинення договору за рішенням суду оформляється за заявою зацікавленої особи — сторони договору та на підставі рішення суду про розірвання договору довічного утримання (догляду) нотаріусом, який посвідчив вказаний договір: - на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений.

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; - на вимогу набувача. Тільки у тому випадку, коли через не залежні від нього обставини його майнове становище змінилося настільки, що він не в змозі надавати відчужувачеві належне матеріальне забезпечення, обумовлене в договорі. За таких обставин суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором; в) з настанням юридичних фактів: - у зв'язку зі смертю відчужувача. Припинення договору у разі смерті відчужувача (третьої особи) оформляється нотаріусом, який посвідчив договір довічного утримання, за заявою набувача та за документальним підтвердженням смерті відчужувача (третьої особи); - у разі ліквідації юридичної особи набувача. Якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно, що було передано за договором довічного утримання (догляду), перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання. У ЦК України відсутні уточнення про юридичні наслідки переходу майна відчужувача до кількох засновників. Тому, зазначимо, що до засновників, за договором довічного утримання, переходять права і обов'язки набувача, пропорційно їх часток у статутному фонді; - у разі смерті набувача. Юридичним фактом припинення договору буде відмова спадкоємців набувача прийняти спадщину або закінчення терміну для прийняття спадщини. Дія договору не припиняється зі смертю набувача, але у разі відсутності спадкоємців або відмови від прийняття майна та виконання зобов'язань, його права та обов'язки переходять до спадкоємців за заповітом чи за законом.

9. Аналізуючи нотаріальну практику щодо укладення та посвідчення договорів довічного утримання та спадкових договорів слід зазначити, що спадкові договори за час дії ЦК України 2003 року не стали поширеними,

скоріше навпаки – їх укладення та посвідчення носить поодинокий характер, тоді як кількість укладених договорів довічного утримання з року в рік зростає.

З метою удосконалення чинного законодавства України з питання регулювання договору довічного утримання (догляду), слід внести зміни та доповнення, а саме:

- внести зміни до ст. 744 ЦК України, викласти так: «За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, рухоме майно, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно».
- викласти у такій редакції частину першу ст. 746 ЦК України: «Відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я, але за умови наявності обсягу дієздатності».
- зазначити у частині третій ст. 746 ЦК України: «відчужуване майно переходить до співнабувачів на праві спільної часткової власності, для уникнення спорів при виділі чи поділі такого майна»;
- вказати у пункті один частини першої ст. 755, ст. 756 ЦК України: «тільки суттєві порушення є підставою для розірвання договору довічного утримання (догляду)»;

Зазначені пропозиції щодо правового регулювання договору довічного утримання можуть бути імплементовані до законодавства України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України № 254к/96-ВР від 28.06.1996 року // [Електронний ресурс]. – <http://zakon.rada.gov.ua>.
2. Сімейний кодекс України № 2947-III від 10.01.2002 року // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua>.
3. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 року // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua>.
4. Цивільний кодекс Української РСР (Кодекс втратив чинність на підставі Кодексу N 435-IV (435-15) від 16.01.2003, ВВР, 2003, NN 40-44, ст.356) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06>
5. Податковий кодекс України № 2755-VI від 02.12.2010 // [Електронний ресурс]: Режим доступу: - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
6. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 №7-93 (зі змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-93>

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо пенсійного забезпечення: Закон України від 03.10.2017 № 2148-VIII (зі змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-19>
8. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII (зі змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua>.
9. Про прожитковий мінімум: Закон України від 15 липня 1999 р. № 966-XIV (зі змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/966-14>
10. Про державну службу: Закон України від 10.12.2015 №889-VIII XII (зі змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – https://ips.ligazakon.net/document/view/t372300?an=1&ed=2015_01_25
11. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 05.10.2004 № 2658-III // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
12. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII (зі змінами та доповненнями) // [Електронний ресурс]: Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
13. Про розірвання договору довічного утримання: Ухвала Верховного суду України від 10.10.2001 // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: - <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0040700-01>
14. Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду) : роз'ясненні Мініюсту України від 1 квітня 2011 р. [Електронний ресурс] : – Режим доступу : - www.rada.gov.ua
15. Рішення Верховного суду України м. Київ від 13.04.2016 р. у справі № 6-2891цс15 за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2 про визнання права власності на нерухоме майно в порядку спадкування // [Електронний ресурс] // Режим доступу : – <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-2891cs15>

16. Рішення Верховного суду України м. Київ від 24.05.2017 року № 6-843цс17 за зустрічним позовом ОСОБА_2 до ОСОБА_1 про поділ спільного майна подружжя // [Електронний ресурс] // Режим доступу : - [http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/7864c99c46598282c2257b4c0037c014/54335c9f1b771121c2257fc60049107b/\\$FILE/6-237%D1%86%D1%8116.doc](http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/7864c99c46598282c2257b4c0037c014/54335c9f1b771121c2257fc60049107b/$FILE/6-237%D1%86%D1%8116.doc)
17. Рішення Верховного суду України м. Київ від 18.05.2016 року № 6-237цс16 за позовом про стягнення упущеної вигоди за позовом ОСОБА_1 про перегляд Верховним Судом України рішення Богунського районного суду м. Житомира // [Електронний ресурс] // Режим доступу : - [http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/7864c99c46598282c2257b4c0037c014/54335c9f1b771121c2257fc60049107b/\\$FILE/6-237%D1%86%D1%8116.doc](http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/7864c99c46598282c2257b4c0037c014/54335c9f1b771121c2257fc60049107b/$FILE/6-237%D1%86%D1%8116.doc)
18. Рішення Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 26.05.2016 р. у справі № 344/3581/16-2 // [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/review/58724609>.
19. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 13.02.2017 по справі №520/9473/16-ц [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/64925369>.
20. Рішення Жовківського районного суду Львівської області від 28.05.2016 р. у справі № 444/528/13 – ц за позовом ОСОБА_1, ОСОБА_2 до ОСОБА_3 про розірвання договору довічного утримання: Єдиний реєстр судових рішень України // [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32578289>;
21. Рішення Стрийського міського суду Львівської області у справі № 2 – 2688/11 від 14.03.2012 за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2 про розірвання договору довічного утримання: Єдиний реєстр судових рішень України // [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24142599>

22. Апанасюк М.П. Види договору ренти // Журнал Інформація і право. – 2014. - № 1(10) // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://ippi.org.ua/apanasyuk-mp-vidi-dogovoru-renti>
23. Балюк В. М. Відмежування договору ренти від договору довічного утримання / В. М. Балюк // Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 91 річниці з дня народження В. П. Маслова, Харків, 15 лют. 2013 р. / Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». – Х.: Право, 2013. – С. 246–249.
24. Борисова В.І. Цивільне право: підручник: у 2-ох томах, т. 2 / В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бегова [та ін.]. / За ред. В.І. Борисової, І.В. Фатеевої, В.Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – 816 с
25. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2001. – 780с
26. Бурдальова І.В. Договір довічного утримання (ренти) в Україні: особливості та нюанси. – 2011. // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: http://www.prostopravo.com.ua/nedvizhimost/stati/dogovor_pozhiznennogo_soderzhaniya_renty_v_ukraine_osobennosti_i_nyuansy
27. Бурчака Національної академії правових наук України. – К., 2007. – 20 с.
28. Великорода О. М. Договір довічного утримання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. М. Великорода; Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. – К., 2006. – 24 с.
29. Великорода О.М. Становлення інституту довічного утримання / О.М. Великорода // Право України. – 2003. – № 12. – С. 122–125.
30. Великорода О.М. Виникнення договору довічного утримання в Україні / О.М. Великорода // Проблеми вдосконалення правового регулювання щодо вивчення прав та основних свобод людини і громадянина в Україні:

- Матер. Регіональн. міжвуз. наук. конф. молодих аспірантів (м. ІваноФранківськ, 19 квіт. 2003 р.). – Івано-Франківськ, 2003. – С. 118–119.
31. Великорода О.М. Договір довічного утримання [Текст]: Дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Великорода О.М. / Прикарпатський національний ун-т ім. Василя Стефаника. Юридичний ін-т. – Івано-Франківськ, 2006. – 193 с.
32. Великорода О.М. Договір довічного утримання в законодавстві країн Євросоюзу та Швейцарії / О.М. Великорода // Развитие гуманитарных наук. Проблемы и перспективы. – 2013. – № 1. – С. 50-54.
33. Великорода О.М. Договір довічного утримання: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец.12.00.03 «цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.М. Великорода. – К., 2006. – 25 с
34. Великорода. О.М. Цивільне право України: підручник: у 2-х кн. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 1999. – Кн. 2. – 320 с.
35. Веселовська Л.А. Договір на користь третьої особи. Коментарі фахівців // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: - <http://catcut.net/f57x>
36. Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посібник / М.К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.
37. Горбунова Л.М. Договір довічного утримання. - 2008. – 75 с. // Договір довічного утримання (ренти) в Україні: особливості та нюанси // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://www.judges.org.ua/article/Dovichne-Utrym.pdf>
38. Гриняк А.Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізич-них осіб: автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес // К. : Світ, 2007. – 20 с.
39. Дзера О.В. Зобов'язальне право – 2011. // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://uristinfo.net/2010-12-27-04-58-59/49-ov-dzera-zobovjazalne-pravo/901-glava-14-dogovir-dovichnogo-utrimannja.html>
40. Довічне утримання / Л.М. Горбунова, С.В.Богачов, І.В. Іванчук; м-во юстиції України. – К. : ТОВ «Поліграф-експрес», 2006. - 41с.

41. Долинська М.С. Особливості нотаріального посвідчення договору довічного утримання / М.С. Долинська // Актуальні проблеми держави і права. - 2012. - № 64. - С. 318-324.
42. Домбругова А.В. Принцип добросовісності за договором довічного утримання (догляду). Юридична фірма «K&S partners» – 2016. // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: http://ua.pravoks.com.ua/princip_dobrosovsnost_za_dogovorom
43. Ем В.С. Договор ренты / В.С. Ем / Законодательство. – 1998. – № 5. – С. 8–19.
44. Етнографія України: навч. посіб. / За ред. проф. С.А. Макарчука. – вид. 2-ге, перероб. і доп. – Львів : Світ, 2004. – 520 с
45. Заїка Ю.О. Українське цивільне право. Навч. посіб. – К.: Істина, 2005. – 312 с.
46. Заломов А.В. Договір довічного утримання. Коментарі фахівців // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.pantyukhov.com.ua/publikaciy/dogovir-dovichnogo-utrimannya.html>
47. Здійснення захисту цивільних прав / Вавілін Є.В / 2-ге вид., перероб. і допов. - М. : Статут, 2016. – 744 с.
48. Зейкан Я.П. Оподаткування доходів, отриманих за договором довічного утримання // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.visnuk.com.ua/ua/pubs/id/4196>
49. Иоффе О.С. Ответственность по советскому гражданскому праву / О.С. Иоффе. – М.: Государственное издательство юридической литературы, 1955. – 227 с
50. Івашова І.П. Особливості правового регулювання договору довічного утримання (догляду) / І.П. Івашова // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. : Юриспруденція. 2017. № 26. С. 62 – 64.

51. Космін Ю. Договір довічного утримання / Ю. Космін // Право України. – 2000. – № 2. – С. 69-71
52. Козир О.В. Проблемні питання договору довічного утримання: тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної конференції «Тенденції розвитку юридичної науки в ХХІ столітті» 22 травня 2014 р. / О.В. Козир. – Київ: Національний авіаційний університет, 2014. – С. 393-395.
53. Коршунова, Н. М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 1 / Под редакцией В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. - М. : Эксмо, 2016. – 480 с.
54. Коршунова, Н. М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / Под редакцией В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. - М. : Эксмо, 2017. – 571 с.
55. Кравчук В. Договір ренти // Довідник нотаріуса. — 2004. - № 5. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://yurradnik.com.ua/stati/d0-b4-d0-be-d0-b3-d0-be-d0-b2-d1-96-d1-80-d1-80-d0-b5-d0-bd-d1-82-d0-b8-3/>
56. Кузьмич О. Я. Договір на користь третьої особи в цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук : спец. 12.00.03 «цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Кузьмич Олег Ярославович. — К., 2010. — 21 с.
57. Лаптош М. В. Договір довічного утримання: питання теорії / М. В. Лаптош, А.О. Куртакова // Трипільська цивілізація. – 2012. – № 8(11). – С. 58- 62.
58. Луць В.В. Контракти у підприємницькій діяльності : навч. посіб. / В.В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 1999. – 560 с.
59. Майданик Р.А. Аномалії в цивільному праві України : навч.-практ. посіб. / відп. ред. – К. : Юстініан, 2007. – 912 с.
60. Малиновська Н.Р. Договір довічного утримання // Барішівський Вісник. – 2018. // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.barvisnik.com.ua/?p=1205>

61. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. В. М. Коссака. – К. : Істина, 2004. – 976 с.
62. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2005–2005. – Т. II. – 2005. – 1008 с
63. Нестерова І.В. Договір довічного утримання (догляду) за цивільним законодавством України. / І.В. Нестерова // Держава та регіони. Серія: Право. – 2005. – № 2. – С. 158-159.
64. Немков А.М. Договір довічного утримання. Журнал «Дім Юриста» // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: http://domjurista.ua/res.php?res_id=108944
65. Озернюк Г.В. Історичні джерела рентних правовідносин / Г.В. Озернюк // Актуальні проблеми держави і права. – 2010. – Вип. 53. – С. 282–291.
66. Пантюхова В.А. Договір довічного утримання - роз'яснення. Коментарі фахівців // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://protocol.ua/ua/dogovir_dovichnogo_utrimannya/
67. Пилипенко С.А. Договір довічного утримання: історія становлення та розвитку / С.А. Пилипенко // Матеріали підсумкової науково-теоретичної Інтернет-конференції «Стан, проблеми та перспективи сучасної юриспруденції України в умовах євроінтеграції України: юридичні та суспільні аспекти» (м. Київ, 23 квітня 2015 р.). – К. : Нац. акад. внутр. справ., 2015. – С. 289–292
68. Посвятенко Ю.Д. Договір довічного утримання та спадковий договір. Роль нотаріуса в захисті прав та інтересів громадян. // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://protocol.ua/ua/dogovir_dovichnogo_utrimannya_ta_spadkoviy_dogovir_rol_notariusa_v_zahisti_prav_ta_interesiv_gromadyan/
69. Рева О.О. Основні права та обов'язки сторін за договором довічного утримання (догляду) // [Електронний ресурс]. - Режим доступу:

https://pidruchniki.com/1566072157237/pravo/osnovni_prava_obovyazki_storin_dogovorom_dovichnogo_utrimannya_doglyadu

70. Рибачок В. А. Окремі аспекти становлення інституту довічного утримання / В. А. Рибачок // Часопис Київського університету права. — 2013. — № 4. — С. 191—194.
71. Розгон О.В. Теоретичні та практичні аспекти виконання договору довічного утримання / О.В. Розгон // Юридичний науковий журнал. — 2016. - № 2. — С. 39-42.
72. Семчик. В.І. Рента земельної ділянки // Журнал Юридичний радник — 2012. - № 2 // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://yurradnik.com.ua/stati/d1-80>.
73. Скаржинський М. В. Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. — К., 2006. — 20 с.
74. Скаржинський М.В. Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис на здобуття наук. ступ. канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / М.В. Скаржинський. — К. : Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка, 2006. — 21 с.
75. Скузоватов В. Ю. Договор пожизненного содержания с иждивением в праве россии и других странах СНГ и Балтии: автореф. дисс. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец.12.00.03 «гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / В.Ю. Скузоватов. — М., 2014. — 27 с.
76. Смірнова І.С. Український юридичний портал «РАДНИК» // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://radnuk.info/komentar/chky/chky-knuga5/chky-knuga5-pozd3/151-gk-glava57/2462--746-----.html>
77. Спадкове право: Нотаріат. Адвокатура. Суд : наук. - практ. посіб. / С.Я. Фурса, Є.І. Фурса, О.М. Клименко, С.Я. Рябовська, Л.О. Кармаза та ін.; За заг. ред. С.Я. Фурси. — К. : Видавець Фурса С.Я. : КНТ, 2007.

78. Стрельбицька Л.М. Цивільне право : навч. посіб. / Л.М. Стрельбицька, М.П. Стрельбицький. – К. : Центр навч., наук. та період. вид. НА СБ України, 2015. – 225 с.
79. Стрижак І. В. Проблема визначення поняття «предмет договору» / І. В. Стрижак // Вісник Академії митної служби України. — 2010. — № 2. — С. 124—129.
80. Стрижак Є.Ю. Особливості договору довічного утримання. Коментарі фахівців. – 2017. // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://artemrada.gov.ua/2582>
81. Судова практика у справах про визнання договору довічного утримання недійсним. – 2014. - №1. // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://legal-clinic.at.ua/load/sudova_praktika/civilni_spravi/sudova_praktika_u_spravakh_pro_viznannja_dogovoru_dovichnogo_utrimannja_nedijsnim_chastin_a_1/23-1-0-218
82. Ткаченко М.В. Історія розвитку довічного утримання // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2015. – №35.// [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.visnyk-juris.uzhnu.uz.ua/file/No.35/part_2/8.pdf
83. Ткаченко М.В. Поняття та сутність договору довічного утримання / М.В. Ткаченко // Национальный юридический журнал: теория и практика. - 2017. - № 3. - С. 76-79.
84. Токунова А. В. Істотні умови договору факторингу / А. В. Токунова // Науковий вісник Херсонського державного університету. — 2014. — № 3. — С. 245—249.
85. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Спадкове право. Теорія та практика : навч. посіб. – К. : Атіка, 2008 - 507 с.
86. Харитонов Е. О. Гражданское право. Частное право. Цивилистика. Физические лица. Юридические лица. Вещное право. Обязательства. Виды договоров. Авторское право. Представительство: [учебное

- пособие] / Е. О. Харитонов, Н. А. Саниахметова. – К. : А.С.К., 2002. – 827 с.
87. Цивільне право України : [навч. посібник] / [кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера]. — Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. — 468 с.
 88. Цивільне право України : навч. посіб. / За ред. І.А. Бірюкова, Ю.О. Заїки. - К., 2004. – 456 с.
 89. Цивільне право України. Академічний курс: Підруч.: У двох томах / За заг. ред. Я. М. Шевченко. — Т. 2. Особлива частина. — К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — 408 с.
 90. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: Підручник/ С.С. Бичкова, І.А.Бірюков та ін. // За заг. ред. С.С. Бичкової. - К. : КНТ, 2014. - 428 с.
 91. Цивільне право України: Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / С. С. Бичкова, І. А. Бірюков, Ю. О. Заїка та ін.; за заг. ред. С. С. Бичкової. – 3-тє вид., змін. та доповн. – К. : Алерта, 2014. – 496 с.
 92. Цивільне право України: Особлива частина: Підручник. – Т. 2. / За заг. ред. О.В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер. – 2010. – 1173 с.
 93. Цивільне право України: Підручник/ За ред.. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – 2-е вид., перероб і допов. - К. : Істина, 2014. – 784 с.
 94. Цивільне право України: Підручник: У 2 т. / Борисова В. І., Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Фатєєвої, В. Л. Яроцького. -К. : Юрінком Інтер, 2004. - Т. 2. - 552 с.
 95. Цивільне право: Підручник /За ред. Гонгало Б.М. - М. : Статут, 2016. – 511 с.
 96. Цивільне право: Підручник: / За ред. Карпичева М.В., Хужина А.М / 1-е вид., - М. : ІНФРА-М, 2016. – 624 с.
 97. Цивільний кодекс України (науково практичний коментар). / за ред. Є.О. Харитинова. – Харків : Одиссей, 2001. – 800 с

98. Цивільний кодекс України: наук. – практ. посіб. : у 2 ч. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. – К. : Видавничий дім «Ін Юре», 2004–2004. – Ч. 2. – 2004. – 896 с.
99. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту ЦК. — К., 2004. – 254 с.
100. Чуєва О.В. Заміна набувача за договором довічного утримання (догляду) внаслідок його смерті // Журнал Юридичний радник - 2017. - №1(91). // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://yurradnik.com.ua/stati/zamina-nabuvacha-za-dogovorom-dovichnogo-utrimannya-doglyadu-vnaslidok-yogo-smerti>
101. Чуйкова В.Ю. Роз'яснення щодо договору довічного утримання. Інтернет журнал «ПРОТОКОЛ». – 2017. // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: https://protocol.ua/ua/roz_yasnennya_shchodo_dogovoru_dovichnogo_utrimannya/
102. Шама Н.П. Договір довічного утримання та оподаткування доходу. Коментарі фахівців. – 2018. // [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.gazeta1.com/statti/dogovir-dovichnogo-utrymannya-ta-opodatkuvannya-dohodu/>
103. Шевчук Л.В. Договір ренти // Журнал Юридичний радник - 2012. № 1(61) // [Електронний ресурс]: - Режим доступу: <http://yurradnik.com.ua/stati/d0-b4>.
104. Шимон С. І. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії / С. І. Шимон // Юридична Україна. — 2011. — № 4. — С. 58—64.
105. Яворська О. С. Договір довічного утримання: проблеми теорії та практики застосування / О. С. Яворська // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична. Збірник наукових праць / Головний редактор В. Л. Ортинський. – Л., 2009. – № 3 – 574 с.