



**Куртакова Анна Олександрівна,**  
доктор філософії у галузі права,  
доцент кафедри комерційного та трудового права  
Інституту права імені князя Володимира Великого,  
Міжрегіональна Академія управління персоналом,  
м. Київ

**Лаптош Михайло Вікторович,**  
магістрант Інституту права  
імені князя Володимира Великого,  
Міжрегіональна Академія управління персоналом,  
м. Київ



УДК 347.45/47

## Договір довічного утримання: питання теорії

Зміни в економічному, соціальному житті, що відбуваються в останні роки в Україні, призвели до істотного оновлення вітчизняного цивільного права. Одне із самих значних подій цього десятиліття – прийняття і введення в дію нового Цивільного кодексу України (ЦК України). Історія знає чимало прикладів, коли саме поява цивільних кодексів стала початком для багатьох держав і народів на їхньому шляху до величчя.

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.

Договірний інститут довічного утримання (догляду), закріплений нормами гл. 57 ЦК України, не є новим для українського цивільного законодавства. Але, слід зазначити, що з прийняттям нового ЦК України предмет договору значно розширився, оскільки тепер, крім житлового будинку, квартири або їх частини, надаватись у власність

може й інше рухоме або нерухоме майно. Однак, загальною вимогою до відчужуваного за договором довічного утримання (догляду) майна є його оборотоздатність.

Проблематиці договору довічного утримання присвячено науковій праці О.С. Йоффе, Р.А. Майданчика, І.В. Несторової, О.М. Великороди та інших вчених-цивілістів.

Договір довічного утримання (догляду) – це договір, за яким одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність жилий 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).

За визначенням договору, за ст. 744 ЦК України, та інших правових норм, розміщених у гл. 57 зазначеного Кодексу, впливає, що, по-перше, знято обмеження щодо суб'єктивного складу договору, що було чинним у ЦК України 1963 року, по-друге, значно розширене коло об'єктів, щодо яких можливе укладення договору довічного утримання; по-третє, врегульовано правові наслідки розірвання договору тощо.

Слід зауважити, що у Цивільному кодексі УРСР 1922 р. не було норм про довічне утримання (догляд). Але у нотаріальній інструкції від 17 листопада 1928 року зазначалося, що у договорі дарування міг бути включеним пункт щодо обов'язку особи, яка одержала дар, утримувати дарувальника або третіх осіб до смерті (згодом що

норму було скасовано) [1, с. 50]. У ЦК України 1963 року норми, присвячені правовому регулюванню договірних відносин з довічного утримання, структурно розміщувалися у системі норм, що врегульовували надання послуг, зокрема, – відносини з передання майна у власність. Беручи за основу вихідний критерій, а саме – юридичні наслідки укладення договору, цей договір не можна однозначно віднести до конкретної групи договорів: чи то до групи договорів про надання послуг, чи до групи договорів про передання майна у власність. Аналізуючи сутність договірних відносин сторін, вважаємо, що основна мета укладення і виконання договору не зводиться лише до передання майна у власність набувачеві. Відчужувач за договором має основну мету – одержати догляд, утримання від особи, яка може його надати як за матеріальними, так і за моральними критеріями (такі критерії є важливими саме для відчужувача). З позицій набувача його прагнення отримати майно у власність не може бути реалізоване без вияву волі, ініціативи відчужувача. Мета набувача в такому разі не є визначальним, спонукальним мотивом до укладення договору. Саме за цими моментами договір довічного утримання відрізняється від договору купівлі-продажу чи дарування. У договорах купівлі-продажу все-таки рушійним моментом до його укладення є мотиви покупця, інтерес якого безпосередньо спрямований на придбання майна у власність. Прагнення продавця – передати майно у власність не завжди зустрічає адекватне втілення, оскільки покупець (на ринку чи поза ринковими відносинами) може не проявити інтересу до такого майна. У договорі ж довічного утримання (догляду) головним чином саме відчужувач і його прагнення є визначальними, саме він обирає набувача. Якщо у договорі купівлі-продажу передання майна у власність є одним з елементів виконання договору і в сукупності з кореспондуючими обов'язками покупця з оплати майна веде до припинення договору шляхом його виконання, то у договорі довічного утримання, навпаки, передання майна у власність набувачеві не веде до припинення договору. Це тільки початкова стадія формування взаємовідносин сторін. Отримавши майно у власність, набувач виконує свої обов'язки щодо надання утримання та догляду відчужувачу. Тобто, з переданням майна у власність набувачеві ще не досягнуто основної мети договору. Вона досягається в часі, упродовж якого відчужувач виконує свої зустрічні зобов'язання.

Саме під таким кутом зору розглядає природу договору довічного утримання (догляду) Ю. Космін [2, с. 70]. І.В. Нестерова, наприклад, 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.

Договір довічного утримання (догляду), на думку автора, слід розглядати як комплексний також тому, що він об'єднує утримання та догляд, які за своїм змістом не є тотожними зобов'язаннями та поняттями [3, с. 158]. На складний (комплексний) характер мети договору довічного утримання звертає увагу й Р.А. Майданик. Мета договору передбачає надання майнового утримання в обмін на передачу титулу власника зобов'язаній особі. За своєю спрямованістю договір довічного утримання має дві взаємопов'язані цілі, які передбачають зміну власника майна й надання послуг з майнового утримання [4, с. 336].

Норми, що присвячені правовому регулюванню відносин сторін з довічного утримання, структурно розташовані 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 [5, с. 15]. М.К. Галянтич вважає, що слід погодитися з тими, хто зазначає, що договір довічного утримання (догляду) є різновидом договору ренти [6, с. 242]. За російським законодавством, договір довічного утримання розглядається як різновид договору ренти.

Аналізуючи норми гл. 56 і гл. 57 ЦК України, можна стверджувати, що договір довічного утримання є різновидом ренти й відрізняється від нього певними ознаками. По-перше, платник ренти зобов'язується виплачувати одержувачеві ренти 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. Умова про догляд за договором ренти, виходячи зі змісту ст. 731, 737 ЦК України, не виключається. Фактично лише зміщуються акценти: за договором ренти – рентні платежі; за договором довічного утримання – утримання, догляд. По-друге, за договором ренти обов'язок платника ренти може носити безстроковий характер або здійснюватися протягом певного строку, тоді як набувач за договором довічного утримання здійснює свій обов'язок довічно. По-третє, майно під виплату ренти може передаватися у власність платника як на відплатних, так і на безвідплатних засадах (ст. 734 ЦК України), тоді як за договором довічного утримання майно передається у власність набувача взаємін утримання, яке він має надати. Еквівалентність вартості переданого майна й витрат на утримання (догляд) не може бути заздалегідь відомою. Аналізуючи, по суті, обидві договірні конструкції, слід виділити ще й інші специфічні риси, зокрема, щодо підстав розірвання договору, можливості відмови від договору та їх правових наслідків [7].

На сьогодні, в умовах великої кількості самотніх людей, не здатних забезпечити себе матеріально самостійно, а з іншої сторони – людей, у яких гострою є потреба у житлі, одержали широке поширення договори довічного утримання (догляду). Правильно складений договір довічного утримання (догляду) дозволить захистити права сторін, тоді як їхні порушення спричиняють тяжкі наслідки для кожної із сторін [8].

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. 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 [8].

Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням. З нотаріальною формою договору довічного утримання пов'язується момент виникнення права власності на майно у набувача. Водночас нотаріус повинен накласти заборону на відчуження набувачем майна до припинення дії договору.

Істотною умовою договору є надання набувачем систематичного матеріального забезпечення відчужувачеві, причому у вигляді житла, харчування, догляду та необхідної допомоги.

Складовою частиною матеріального забезпечення відчужувача майна може бути догляд за ним. У договорі також має бути чітко обумовлено, в чому полягатиме цей догляд. Аби уникнути спорів з цього приводу, необхідно у договорі визначити види, способи і форми такого догляду, їхню періодичність, якість та зміст. Такий догляд може включати й медичне обслуговування [8].

За договором довічного утримання право власності на відчужуване майно переходить до набувача з усіма наслідками, що з цього випливають. Проте, чинне законодавство встановлює певні

обмеження щодо цього майна. Передусім відчужувач майна має бути його власником. Право власності набувача обтяжене істотною заборонаю, що обмежує розпорядження майном. Набувач при житті відчужувача обмежений у праві розпорядження ним. Продаж, обмін або дарування набувачем при житті відчужувача у протиріччі з установленою законом заборонаю спричиняє недійсність такого договору. Це обмеження обумовлене специфікою договору і є гарантією виконання набувачем обов'язку довічно утримувати відчужувача.

Однією з важливих умов договору є строк його чинності. Оскільки набувач зобов'язаний утримувати відчужувача довічно, то строк договору не можна чітко визначити. Строк чинності договору може бути досить тривалий, проте практиці відомі не поодинокі випадки припинення договору раніше настання смерті відчужувача. Це характеризує договір довічного утримання як договір з невизначеним строком, тобто зобов'язання, які впливають з цього договору є такими, що тривають у невизначений строк.

Окремо хотілося б звернути увагу ще на одну особливість зазначеного договору. Відповідно до ст. 746 ЦК України відчужувачем у договорі довічного утримання може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я, тоді як Цивільним кодексом УРСР відчужувачем за зазначеним договором могла бути виключно непрацездатна особа за віком або за станом здоров'я. Набувачем же може виступати як фізична особа за умови, що вона є повнолітньою та дієздатною, так і юридична особа [9].

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. Однак, в юридичній літературі висловлено й позицію, що цей договір слід вважати взаємним, оскільки набувач має право вимагати його розірвання [10, с. 157]. Але слід зауважити, за ст. 651 ЦК України, право вимагати розірвання договору надається будь-якій з його сторін. Крім цього, для договору довічного утримання право сторін на його розірвання визначене нормою ст. 755 ЦК України. Тому не зовсім справедливим є визначення права набувача на розірвання договору як таке, що впливає з самого договору. Законодавче закріплення такого права не впливає на характеристику договору довічного утримання як односторонньо зобов'язуючого.

Договір довічного утримання є відплатним. За цим договором набувач отримує у власність майно, вартість якого на момент укладення договору відома. Натомість вартісний вираз утримання, що буде надаватися набувачем відчужувачу за договором, не може бути точно відомим, визначеним, адже неможливо визначити строк дії договору. Тому з огляду на цю обставину договір дові-

чного утримання відносять до алеаторних (ризикових) договорів. Аналізуючи природу названого договору, О.С. Іоффе вказував на такі його юридичні особливості, як тривалість й алеаторність. Така характеристика договору підтримується багатьма науковцями. Договір довічного утримання є абсолютно або імперативно алеаторним (ризиковим), оскільки закон не допускає укладення на визначений строк чи визначеного вимогою відчужувача договору довічного утримання [4, с. 340]. Також, слід зауважити, що цьому договору притаманні ознаки фідуціарності, що виражені в особливому довірчому характері відносин сторін.

Цей договір триваючий, оскільки зберігає силу до моменту смерті відчужувача і вимагає систематичного виконання набувачем своїх обов'язків (надання матеріального забезпечення у вигляді житла, харчування, необхідної допомоги тощо). Велике значення мають також і моральні взаємовідносини, адже поняття «утримання», очевидно, охоплює не тільки натуральний його вираз. Тому законодавець повинен надати право відчужувачу розірвати договір у разі недотримання моральних норм набувачем.

З огляду на специфіку оцінки відплатності в договорі довічного утримання дещо спірним є твердження, що у зв'язку з визнанням довічного утримання не ціною переданого майна, а своєрідним зустрічним наданням, зазначений договір має розглядатися самостійним договірним типом з передачі майна у власність безоплатно, на який поширюються загальні положення про дарування (а не про купівлю-продаж) [4, с. 341]. Адже від того, що зустрічний еквівалент не визначений в обмін на передане у власність майно, вартість якого відома, природа договору як відплатного аж ніяк не змінюється.

Момент виникнення права власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду), визначається за правилами ст. 334 ЦК України, про що зазначено у відсилочній нормі ст. 748 ЦК України. Оскільки договір довічного утримання (догляду) є реальним, то передання майна здійснюється на стадії його укладення. Підхід до вирішення питання про момент виникнення права власності за нотаріально посвідченими договорами чи договорами, які підлягають державній реєстрації, свідчить про те, що законодавець не надає жодного правового значення факту передання майна. Такий підхід є невірним, хоча зручним для практичного застосування. Момент виникнення права власності формалізовано. Незалежно від фактичних дій сторін, набуття права власності за всіма договорами, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, пов'язується з моментами публічного засвідчення своїх намірів [8].

Таким чином, правове регулювання договірних відносин з довічного утримання (догляду) зазнало значного оновлення. Договір довічного

утримання (догляду) є реальним, односторонньо зобов'язуючим, відплатним, 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. Пропозиції, сформульовані в результаті проведеного дослідження, сприятимуть досягненню ефективного рівня правового регулювання.

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.

Надійний захист прав всіх учасників договірних відносин – це ознака системи права розвинутої демократичної держави.

### Список використаних джерел

1. *Нотаріат УРСР*: зб. зак. актів і відом. мат. з нотаріату, чинних на 1 травня 1938 р. / упоряд. А.Д. Каплан, А.В. Данішевський. – К., 1938.
2. *Космін Ю.* Договір довічного утримання / Ю. Космін // *Право України*. – 2000. – № 2. – С. 69 – 71.
3. *Нестерова І.В.* Договір довічного утримання (догляду) за цивільним законодавством України / І.В. Нестерова // *Держава та регіони. Серія: Право*. – 2005. – № 2. – С. 158 – 159.
4. *Майданик Р.А.* Аномалії в цивільному праві України / Р.А. Майданик. – К.: Юстиніан, 2007.
5. *Скаржинський М.В.* Житло як об'єкт цивільно-правових відносин: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право» / М.В. Скаржинський. – К., 2006.
6. *Галянтич М.К.* Житлове право України: навч. посібник / М.К. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2007.
7. *Обшее гражданское уложение Австрийской империи 1811 года* / Пер. Вербловского Г. – СПб., 1884.
8. *Велигорода О.М.* Виникнення договору довічного утримання в Україні // *Проблеми вдосконалення правового регулювання щодо вивчення прав та основних свобод людини і громадянина в Україні: Матер. Регіональн. міжвуз. наук. конф. молодих аспірантів (м. Івано-Франківськ, 19 квіт. 2003 р.)*. – Івано-Франківськ, 2003. – С. 118 – 119.
9. *Велигорода О.М.* Договір довічного утримання: дис. канд. юрид. наук – Івано-Франківськ, 2006.

10. *Цивільне право України*: підручник: у 2-х кн. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 1999. – Кн. 2. – 320 с.

**Лаптош М.В., Куртакова А.О. Договір довічного утримання: питання теорії**

У статті розглядаються теоретичні основи правового регулювання зобов'язальних відносин з договору довічного утримання, аналізується суб'єктний склад договору, права та обов'язки сторін, специфіка видів забезпечення його виконання.

**Ключові слова:** договір довічного утримання, набувач, відчужувач, забезпечення виконання договору.

**Лаптош М.В., Куртакова А.А. Договор пожизненного содержания: вопросы теории**

В статье рассматриваются теоретические основы правового регулирования обязательственных отношений по договору пожизненного содержания, анализируется субъектный состав договора, права и обязанности сторон, специфика видов обеспечения его выполнения.

**Ключевые слова:** договор пожизненного содержания, приобретатель, отчуждатель, обеспечения выполнения договора.

**Laptoosh M.A. Kurtakova A.A. Contract maintenance for life: theory**

The article reviews current problems of legal regulation of relations binding contract with perpetual maintenance, analysis of possible agreement, the rights and responsibilities, specific types of its execution.

**Key words:** contract of permanent alimony, acquirer, alienor, providing contract execution.