

**ДОГОВІР ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ****CONTRACT MAINTENANCE FOR LIFE: COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS****Сердюк А.О., студентка I курсу магістратури***Інститут підготовки кадрів для органів юстиції України  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого***Федчишина Ю.В., студентка I курсу магістратури***Інститут підготовки кадрів для органів юстиції України  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого***Назарова І.В., студентка I курсу магістратури***Інститут підготовки кадрів для органів юстиції України  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

У статті досліджено правову природу договору довічного утримання в Україні. Наведений договір завжди займав важливе місце як у дослідженнях науковців, так і на побутовому рівні. Адже багатьом з нас відомо, що багато самотніх літніх людей не мають можливості або не спроможні забезпечувати себе самостійно, і саме тому потребують допомоги від сторонніх осіб. Саме у таких випадках у нагоді стає договір довічного утримання, в результаті якого набувач стає власником нерухомого майна літньої людини, а відчужувач своєю чергою отримує послуги з піклування та забезпечення.

Проведено порівняльний аналіз української моделі цього договору з договором довічного утримання зарубіжних країн, а саме Японії, Франції, Польщі. Досліджено значення та актуальність договору довічного утримання як правового механізму гарантування та захисту прав людини.

Проаналізовано істотні умови договору, а також характерні для нього ознаки. Виявлено відмінності та особливості договору довічного утримання відповідно до національного та іноземного законодавства. Водночас треба сказати, що у більшості наукових праць висвітлюються саме окремі аспекти договору довічного утримання, в яких відсутній комплексний аналіз правової природи цього інституту та його регулювання на законодавчому та міжнародному рівнях.

На підставі наявних розбіжностей у регулюванні інституту довічного утримання у різних країнах на національному рівні виникають труднощі колізійного регулювання, що потребують застосування прив'язок до українського законодавства. Виявлено недоліки та потребу у вдосконаленні чинного законодавства у цій сфері з урахуванням актуальних державотворчих явищ. Тому, на нашу думку, для досягнення своєї мети під час укладення цього договору кожною стороною доцільно буде найбільш точно зазначати види і обсяг утримання та (або) догляду, які буде одержувати відчужувач від набувача. Також потрібно доповнити договір положеннями про можливість заміни утримання певними платежами.

**Ключові слова:** міжнародне приватне право, цивільне право, договір довічного утримання, набувач, відчужувач, істотні умови.

The article examines the legal nature of the contract of permanent alimony in Ukraine. This agreement has always occupied an important place both in the research of scientists and at the household level. Many of us know that many lonely elderly people do not have the opportunity or are unable to maintain for themselves, and this is why they need help from outsiders. It is in such cases that the contract of lifetime maintenance becomes necessary as a result of when the purchaser becomes the owner of the immovable property of the elderly person, and one receives care and provision services.

A comparative analysis of the Ukrainian model of this agreement with the contracts of life maintenance of Japan, France, Poland has been conducted. The significance of the lifetime maintenance agreement as a legal mechanism for guaranteeing and protecting human rights has been studied.

The essential conditions of this agreement, its differences and features in accordance with national and foreign legislation have been analyzed. At the same time, in the majority of scientific works, the separate aspects of the contract of life maintenance in which there is no complex analysis of the legal nature of the given institute are covered.

Due to the existing differences in the regulation of the institution of life imprisonment in different countries at the national level, there are difficulties in conflict regulation, which require the use of bindings in accordance with Ukrainian law. As a result of the research disadvantages were found and the need to improve legislation in this area, taking into account current state-building phenomena.

Therefore, in our opinion, to achieve its goal in concluding this agreement, each party will be most accurate to specify the types and scope of maintenance and (or) care that will receive the alienator from the purchaser. It is also necessary to add to the contract a provision on the possibility to replace the withholding with certain payments.

**Key words:** international private law, civil law, contract of permanent alimony, acquirer, alienor, essential terms.

Стосовно нормативного закріплення договору довічного утримання треба сказати, що у зв'язку з прийняттям у 2003 році нового Цивільного кодексу України відбулися суттєві зміни щодо правового регулювання цього інституту, що своєю чергою стало підставою для стрімкого зростання інтересу у працях юристів до цього виду договору.

Тим не менш, попри запровадження цього договору ще у минулому столітті, він залишається актуальним та ефективним у застосуванні серед населення України й донині. Досліджуючи досвід європейських держав у цій сфері та враховуючи реалії функціонування національної правової системи, постало питання про доцільність встановлення відмінностей у функціонуванні цього інституту

та запровадження до законодавства України відповідних змін з урахуванням досвіду іноземних держав.

Правова природа договору довічного утримання досліджувалась у працях О.М. Великороди, О.В. Дзери, Н.Л. Цопіної, М.С. Долинської, О.С. Іоффе, Н.С. Кузнецової, А.О. Куртакової, В.О. Кучера, М.В. Лаптоша, Р.О. Стефанчука, О.С. Яворської та інших. Праці цих науковців мають величезну теоретичну та практичну цінність, тому заслуговують уваги.

За мету поставлено дослідження поняття та правової природи договору довічного утримання в Україні та світі. Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі основні завдання: дослідити доктринальні та легальні поняття договору довічного утримання в Україні та зару-

біжний досвід, провести їх порівняльний аналіз. Визначити правову природу договору довічного утримання; здійснити його цивільно-правову характеристику. Виявити спільні риси та особливості цього інституту за законодавством двох держав.

**Виклад основного матеріалу.** Перш за все з'ясуємо визначення договору довічного утримання на легальному та доктринальному рівнях.

Стаття 744 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК України) визначає, що за договором довічного утримання 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 довічного утримання [1].

У дослідженні О.М. Великороди наведено визначення договору довічного утримання як правочин, за яким відчужувач передає набувачеві у власність нерухоме або будь-яке рухоме майно, натомість набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [2, с. 6].

М.С. Долинська визначає договір довічного утримання як довготривалий правочин про перехід у власність майна (нерухомого чи цінного рухомого) під взаємне зобов'язання набувача щодо надання відчужувачу довічного утримання та (або) догляду, який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, якщо його предметом є нерухоме майно [3, с. 324].

На нашу думку, не доречно визначено об'єкт даного договору. По-перше, законодавець зазначає, що «... одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно...». Тобто обмежень щодо передачі нерухомого майна не встановлено, а поняття «нерухоме майно» включає в себе і житловий будинок, і квартиру або їх частини. Тому потрібно або узагальнити об'єкт під категорією «нерухоме майно» або конкретизувати поняття «інше нерухоме майно», хоча в останньому потреба відсутня.

По-друге, в іншій частині статті зазначено, що предметом може бути рухоме майно, яке має значну цінність. Проте, на нашу думку, доречніше було б зазначити, що предметом договору може бути будь-яке рухоме майно, оскільки цінність тої чи іншої речі є оціночною. Враховуючи, що сторони укладають договір з власної волі та самостійно визначають його предмет, то рухоме майно, яке передається набувачу, має для нього конкретну значну цінність з огляду на обсяг обов'язків сторони з утримання та/або догляду визначеного змістом укладеного договору. Таким чином, предметом договору довічного утримання є будь-яке нерухоме та рухоме майно.

Отже, договір довічного утримання виступає цивільно-правовим засобом реалізації однією стороною свого права на соціальний захист, а інша сторона отримує можливість отримати у власність нерухоме або інше цінне майно в обмін на фізичні та майнові ресурси для утримання відчужувача.

Метою цього договору є передача відповідного майна (рухомого та нерухомого) однією стороною як плата за надані послуги з утримання (догляду) іншій стороні. При цьому кожна зі сторін договору переслідує свою мету. Так, для набувача – це отримати майно для себе у власність, а для відчужувача – отримати послуги з догляду та/або утримання від такої особи. З огляду на наведене треба сказати, що мета цього договору досягається набувачем протягом довготривалого часу, на відміну від інших цивільно-правових договорів, де момент виконання визначається вчиненням одноразової дії.

Сторонами договору довічного утримання (догляду) є відчужувач та набувач. Відчужувачем у договорі дові-

чного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Таким чином, законом не забороняється укладення договору з неповнолітніми та малолітніми особами з урахуванням ст. ст. 31, 32 ЦК України. В такому разі неповнолітні особи можуть укладати договір лише за наявності письмової нотаріально посвідченої згоди батьків (усиновлювачів, піклувальників) або органу опіки та піклування. Щодо малолітніх осіб, то договір укладається від імені третьої особи з дозволу органу опіки та піклування, про що зазначено у ст. 71 ЦК України.

Змістом договору є перехід права власності від відчужувача до набувача, а також виникнення обов'язку у набувача утримувати (доглядати) відчужувача.

Істотними умовами договору є: предмет та ціна. Для цього виду договору строк не належить до істотних умов, тому що визначається тривалістю життя відчужувача майна. Зазначений договір має ознаку тривалого, оскільки зберігає силу до моменту смерті відчужувача і вимагає систематичного виконання набувачем своїх обов'язків.

Також цей 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.

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.

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 довічного утримання відносять до алеаторних (ризикових) договорів. Також слід зауважити, що цьому договору притаманні ознаки фідучіарності, що виражені в особливому довірчому характері відносин сторін [4, с. 79–84].

Таким чином, договір довічного утримання (догляду) є реальним, односторонньо зобов'язуючим, відплатним, алеаторним, тривалочасним, з особливим довірчим характером.

Звертаючись до іноземного законодавства у цій сфері, О. Великорода зазначає, що в країнах Європи виділяються два підходи до інституту довічного утримання: а) відсутність спеціального правового регулювання та застосування до відносин по довічному утриманню загальних положень про довічну ренту; б) спеціальне правове регулювання договору довічного утримання [6, с. 53].

На прикладі країни Японії можна побачити цей інститут у ряді законів, зокрема: Закон про пенсії працівників поштової служби 1949 року, Закон про охорону здоров'я, пенсії та страхування 1941 року, Закон про державні пенсії 1959 року та інші. В Цивільному Кодексі Японії, що набрав чинності 1898 р., також передбачений договір довічного утримання.

Відповідно до ст. 689 ЦК Японії за договором довічного утримання одна сторона зобов'язана регулярно надавати гроші та інші речі контрагенту або третій особі протягом всього часу до власної смерті, смерті контрагента або третьої особи.

З огляду на цю норму можна виділити основні риси наведеного договору. По-перше, відсутня умова про передачу майна у власність особи, яка бере на себе обов'язок з утримання контрагента. По-друге, довічне утримання здійснюється шляхом надання виключно грошей або

інших необхідних речей. По-третє, договір припиняється у разі настання смерті однієї із сторін або третьої особи.

У підручнику «Цивільне право Японії» наведений приклад договору довічного утримання: громадянин А. зобов'язаний виплачувати кожного місяця 100 тис. єн громадянину Б., який довгий час працював у магазині громадянина А. Таким чином, виплати мають характер добровільних аліментів. Сакае Вагацума та Тору Арکیدзумі зазначають, що договір довічного утримання може існувати в різних формах, зокрема, відповідне зобов'язання може прийматися без будь-якої винагороди, тобто існує як договір дарування або з винагородою – договір купівлі-продажу, також може виникати на підставі заповіту. Договір довічного утримання, передбачений ЦК Японії, має особливий характер та суттєво відрізняється від договору довічного утримання, які передбачені законодавчими актами країн Європи в тому числі і України [7, с. 121–123].

Стосовно законодавства Франції, то у цій країні взагалі відсутнє поняття договору довічного утримання, однак у Французькому Цивільному Кодексі 1804 р. містилася глава під назвою «Про договір довічної ренти», яка складалася з двох розділів: 1) умови, необхідні для дійсності договору; та 2) наслідки договору. Сучасний Цивільний Кодекс Франції не містить поняття довічної ренти, але в ньому містяться норми, які регулюють відносини з укладення такого договору. Довічна рента може бути встановлена на відплатних та безвідплатних умовах, встановлена на час життя рентоотримувача або на час життя третьої особи, яка не є отримувачем ренти. Визначені також порядок виплати рентних платежів та наслідки невиконання обов'язку з їх виплати [8, с. 10].

Наведений договір завжди є результатом нотаріальної дії. Нотаріус у Франції представляє інтереси держави, тобто угода знаходиться на державному контролі. Рента виплачується виключно у грошовій формі та складається з одноразового платежу, який становить 20–50% від вартості майна, яке є предметом договору та щомісячних платежів. Розмір рентних платежів сторони встановлюють на власний розсуд, враховуючи вартість майна, вік та стать відчужувача, розмір одноразового платежу під час підписання договору, а також, чи проживатиме відчужувач у приміщенні довічно. Договір довічної ренти є досить популярним, однак розглядається не як договір купівлі-продажу, а як інвестиція в майбутнє. З іншого боку, надає можливість особам похилого віку отримувати дохід для власного утримання, не втрачаючи власного житла та не змінюючи звичних умов життя.

Досить цікавим є регулювання договору довічного утримання в законодавстві Польщі, положення якого детально регулюють обов'язки набувача за договором довічного утримання. В Цивільному кодексі Польщі інститут довічного утримання регулюється главою II розділу 34 (статті 908-916). Згідно з параграфом 1 статті 908, якщо взамін передачі нерухомості у власність набувач зобов'язався забезпечити відчужувачу довічне утримання, то він зобов'язаний за відсутності інших умов у договорі, прийняти відчужувача як свого домашнього, надавати йому харчування, одяг, жиле приміщення, освітлення, опалення, забезпечити йому відповідну допомогу та догляд у разі хвороби, а також влаштувати йому за власний рахунок похорон відповідно до місцевих звичаїв. 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 через певні причини між особою, що має право на довічне утримання, і зобов'язаною особою склались такі відносини, що від сторін неможливо вимагати, щоб вони залишалися одна з одною в безпосередній близькості, суд, на вимогу однієї з сторін може

замінити всі чи деякі обов'язки, що входять до складу довічного утримання, довічної ренти відповідної вартості. І тільки у виняткових випадках суд має право на вимогу однієї зі сторін розірвати договір довічного утримання [5, с. 182–184].

Наявність суттєвих розбіжностей у національних підходах до регулювання договорів довічного утримання зумовлює значні складності колізійного регулювання цих питань, коли такі відносини набувають транскордонного характеру. Відповідно до закону України «Про міжнародне приватне право» у випадках, передбачених законом, учасники (учасник) правовідносин можуть самостійно здійснювати вибір права, що підлягає застосуванню до змісту правових відносин (стаття 5). У разі відсутності вибору права до змісту правочину застосовується право, яке має найбільш тісний зв'язок із правочином, для договору довічного утримання визначальним правом буде право відчужувача (ст. ст. 32, 44).

Аналізуючи Закон Японії «Про загальні правила застосування законів», регулювання договору довічного утримання має кілька прив'язок, враховуючи особливості майна, яке є предметом договору. Оскільки договір довічного утримання може мати безвідплатний характер, то ці відносини будуть регулюватися відповідно до особистого закону особи, яка надає утримання. Однак ці відносини будуть регулюватися правом Японії: 1) якщо відносини виникли між іноземцем-отримувачем та громадянином Японії, який отримує таке утримання, і іноземець фізично не може здійснити утримання на території Японії і немає особи, яка могла б це зробити за нього; 2) відносини виникли між іноземцем-отримувачем та іноземцем, який отримує таке утримання на території Японії (стаття 35). Щодо відплатних договорів: права *in rem* у відношенні до рухомого та нерухомого майна, а також будь-які права, які потребують реєстрації, регулюються правом місця, де знаходиться таке майно (*lex rei sitae*) (стаття 13).

Правова природа договору довічного утримання за правом Франції має характер договору ренти. Предметом договору виступає виключно нерухоме майно. Відповідно до ст. 3 Цивільного Кодексу Франції відносини з приводу нерухомого майна, навіть того, яке належить іноземцям, регулюються законом Франції.

Регулювання договору довічного утримання в Польщі має спільні риси з українським. Зокрема, стаття 4 Закону Польщі «Про міжнародне приватне право» закріплює принцип автономії волі сторін *lex voluntatis*, у разі якщо сторони не обрали застосовне право, то застосовується право країни, яке тісно пов'язане із правовідносинами (*proper law*), при цьому закон відсилає до Регламенту Європейського Парламенту та Ради Європейського Союзу № 593/2008 від 17 червня 2008 г. «Про право, яке підлягає до застосування щодо договірних зобов'язань» («Рим I»). У Регламенті зазначено, що у разі відсутності вибору права до змісту правочину застосовується право, яке передбачено для визначених категорій договорів. У разі, якщо договір не віднесений до жодної з категорій або за своїми ознаками належить до різних категорій договорів, то застосовується право місця проживання сторони, яка повинна здійснити виконання, яке має вирішальне значення для змісту договору. Щодо договору довічного утримання спеціальне регулювання в законі та Регламенті відсутнє.

**Висновки.** В умовах входження України в європейську спільноту договірне регулювання відносин відіграє надзвичайно важливе значення. Одним із договорів, актуальність дослідження якого в сьогоденні умовах зростає, є договір довічного утримання (догляду).

На цей час у ЦК України досить чітко врегульований порядок переходу права власності за договором довічного утримання (догляду), але недостатньо врегульовано питання виконання зобов'язання з боку набувача

майна. Це і є недоліком віднесення договору довічного утримання (догляду) до договорів про передачу майна у власність. Отримавши майно у власність, набувач виконує свої обов'язки щодо надання утримання та догляду відчужувачу. Тобто у разі укладання договору довічного утримання (догляду) ще не досягнута мета договору. Вона досягається поступово, в часі, впродовж якого відчужувач виконує свої зустрічні зобов'язання.

На наш погляд, деталізація обов'язків за договором довічного утримання досить суттєво зменшує можливість зловживання виконанням зобов'язань з боку відчужувача майна, а також чітко врегульовує коло обов'язків набувача майна за договором.

До того ж, враховуючи відмінності у регулюванні інституту довічного утримання в різних державах, виникає потреба у зверненні до внутрішнього законодавства для вирішення питань щодо застосування колізійних норм.

Отже, доцільним буде якомога точніше в договорі довічного утримання (догляду) зазначити види і обсяг утримання та (або) догляду, які буде одержувати відчужувач від набувача. Також потрібно доповнити договір положеннями про можливість заміни утримання певними платежами.

Все це надасть більше можливостей кожній зі сторін договору довічного утримання досягти своєї мети під час укладення договору.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: станом на 16 жовтня 2020 року зі змінами і доповненнями. *Верховна Рада України*. Харків : Право, 2020. 356 с.
2. Великорода О.М. Договір довічного утримання : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2006. 25 с.
3. Долинська М.С. Особливості нотаріального посвідчення договору довічного утримання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 64. С. 318–324.
4. Лаптош М.В., Костенко-Костейчук Г.А. Загальна характеристика договору довічного утримання. *Трипільська цивілізація*. 2012. Вип. 3. С. 79–84.
5. Чучкалова Д.О. Деякі проблемні питання договору довічного утримання. *Сучасні проблеми цивілістики* : зб. матеріалів наук.-практ. конф. НЮУ ім. Я. Мудрого. Харків: б.в., 2014. С. 182–184.
6. Великорода О.М. Договір довічного утримання в законодавстві країн Євросоюзу та Швейцарії. *Развитие гуманитарных наук. Проблемы и перспективы*. Польща, Катовіце, 2013. № 1. С. 50–54.
7. Сакаэ Вагацуми, Тору Ариидзуми. Гражданское право Японии. Кн. 2. / пер. с яп. В.В. Батуренко. Москва : Прогресс, 1983. 334 с.
8. Лазарева Е.В. Пожизненная рента в гражданском праве современной России : монография. Томск : Изд-во Том. ун-та, 2006. 154 с.