

ЩОДО ЗАГАЛЬНОЇ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

Метою даної статті є здійснення всебічного дослідження договору довічного утримання (догляду), а саме: його поняття й умов, прав та обов'язків сторін договору, особливостей його виконання і припинення. Цей вид договору в новому Цивільному кодексі України (далі – ЦК) зазнав суттєвих змін, які торкнулися як його предмета, так і учасників. Сьогодні він має розглядатися як різновид договору ренти – нового інституту для цивільного законодавства України, незважаючи на те, що в ЦК України договору довічного утримання (догляду) присвячено окрему главу (гл. 57).

Згідно зі ст. 744 ЦК за таким договором одна сторона (відчужувач) передає другій (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 (або) доглядом довічно.

Відчужувач, передаючи у власність зазначене майно, насамперед має на меті отримати матеріальне забезпечення, догляд, послуги, яких він потребує. Набувач же завдяки даному договору набуває право власності на відчужене майно, тому цей правочин належить до договорів, за якими переходить право власності на це майно.

Договір довічного утримання (догляду) має реальний характер. За ним відчужувач передає (а не зобов'язується передати) майно набувачеві, хоча в юридичній літературі щодо цього висловлена й інша позиція науковців [Див.: 4, с. 114; 5, с. 499]. Консенсуальність договору надавала б можливість набувачеві вимагати від відчужувача – сторони слабшої й тому потребуючої особливого захисту – передачі майна взамін на довічне утримання (догляд). Реальна ж модель розглядуваного договору захищає відчужувача від такої вимоги. За таким договором майно передається набувачеві, так

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

би мовити, сьогодні, а його еквівалент буде надано відчужувачеві в майбутньому, тобто впродовж тривалості його життя. Отже, для укладення договору довічного утримання (догляду) недостатньо зустрічної згоди сторін, а необхідна ще й передача майна набувачеві. Значить, оскільки після завершення цієї процедури відчужувач не несе ніяких обов'язків, а має лише право вимагати від набувача довічно надавати йому утримання (догляд), то даний договір слід вважати одностороннім. Відплатність останнього зумовлена тим, що набувач, отримавши майно відчужувача, зобов'язаний забезпечити тому утримання (догляд) у виді грошових сум, житла та інших матеріальних благ і послуг. При цьому не можна вести мову про еквівалентність переданого майна довічному утриманню, яке надасть набувач. Досліджуваний договір не має визначеного строку дії, бо триває протягом життя відчужувача, що й зумовлює розмір утримання (догляду), наданого набувачем

Договір довічного утримання (догляду) має складний предмет: по-перше, це майно, яке відчужувач передає набувачеві; по-друге, його предметом є саме утримання та (або) догляд, яким набувач повинен забезпечити відчужувача. Як уже зазнача-

лось, за цим договором відчужувач передає у власність набувачеві житловий будинок, квартиру, їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність (ст. 744 ЦК). Житлові будинки і квартири законодавець вирізняє серед іншого нерухомого майна тому, що саме вони найчастіше знаходяться у власності фізичних осіб. Рухоме майно, як предмет договору довічного утримання (догляду), в законі не конкретизується, лише підкреслюється його значна цінність. Як вбачається, ним можуть бути транспортні засоби, антикварні речі, твори мистецтва, ювелірні вироби, побутова техніка, предмети домашнього вжитку тощо, але за умови що вони мають значну цінність. Останнє поняття є оціночним, тому на нашу думку, порівнювати вартість такого майна необхідно з вартістю майна нерухомого, бо саме воно передусім віднесено законодавцем до предмета розглядуваного договору.

Майно, що передається набувачеві за таким договором, має належати відчужувачеві на праві власності, що підтверджується відповідними правовстановлюючими документами (зокрема, щодо майна нерухомого). За ч. 3 ст. 746 ЦК якщо набувачами виступають декілька фізичних осіб, то майно їм належатиме на праві спільної сумісної

власності, а обов'язок перед відчужувачем буде солідарним. Якщо відчужувач є одним із співвласників майна, яке належить їм на праві спільної сумісної власності, то договір довічного утримання (догляду) може бути укладено після визначення частки останнього у спільному майні або встановлення порядку користування цим майном.

Цивільне законодавство закріплює особливі вимоги щодо форми цього договору: за ст. 745 ЦК він має бути нотаріально посвідчений, а договір, за яким передається нерухоме майно, підлягає також державній реєстрації. З формою договору довічного утримання (догляду) ЦК пов'язує момент виникнення права власності на майно в набувача. Так, ст. 748 ЦК встановлює, що набувач стає власником майна, переданого йому за таким договором, відповідно до ст. 334 ЦК. Отже, право власності в набувача за договором, який потребує нотаріального посвідчення, виникає з моменту такого посвідчення, а за договором, який підлягає державній реєстрації, – з моменту такої реєстрації. Разом з правом власності до набувача переходить і ризик випадкової загибелі або пошкодження майна. Відповідно до ч. 3 ст. 754 ЦК втрата (знищення) чи пошкодження майна, переданого набувачеві, не є підставою для

припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем, що підкреслює мету договору довічного утримання (догляду) як надання відчужувачеві довічного матеріального забезпечення.

Оскільки набувач зобов'язаний утримувати відчужувача довічно, тобто до його смерті, строк дії договору не визначається. Зазвичай відносини за цим договором є тривалими, але відомі випадки, коли зобов'язання припинялось і невдовзі після його укладення. З огляду на це даний договір не належить до правочинів зі скасувальною обставиною, передбачених ч. 2 ст. 212 ЦК, оскільки стосовно останньої невідомо, настане вона чи ні, а смерть відчужувача є неминучою, тільки сторони не можуть знати час її настання.

Повторимося, що сторонами договору довічного утримання (догляду) є відчужувач і набувач. Відчужувачем відповідно до ч. 1 ст. 746 ЦК може бути фізична особа незалежно від віку і стану здоров'я. Набувачем за цим правочином може бути повнолітня дієздатна фізична особа або особа юридична. Законодавець підкреслює повну дієздатність фізичної особи – набувача, оскільки той повинен самостійно виконувати обов'язки за таким договором, зокрема, матеріаль-

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

но забезпечувати відчужувача, здійснювати за ним догляд, надавати допомогу, харчування та ін. Новелою ЦК є визнання набувачами за договором довічного утримання (догляду) юридичних осіб, а якщо вже законом не встановлено інше, то ними можуть бути також юридичні особи, що займаються підприємницькою діяльністю.

Розглядуваний договір може укладатись на користь третьої особи (ч. 4 ст. 746 ЦК), наприклад, коли один із подружжя як власник майна (приміром, автомобіля, що належить йому на праві приватної власності), укладає його на користь другого з подружжя (ст. 636 ЦК). Відчужувачем може укладатися такий договір одночасно на користь свою і третьої особи, наприклад, одного з подружжя як відчужувача і того з подружжя, хто не є власником переданого майна. У цьому випадку останній отримує матеріальне забезпечення разом з відчужувачем і має таке ж саме право вимагати надання догляду й утримання як і відчужувач. Припиняється такий договір смертю останнього з подружжя.

Стаття 747 ЦК регулює особливості укладення договору довічного утримання (догляду) майна, що належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, зокрема, подружжю.

За ним кожен з подружжя має право на утримання (догляд) як співвласник цього майна, переданого набувачеві (ч. 1 ст. 747 ЦК). У разі смерті одного з відчужувачів обсяг зобов'язань набувача з надання утримання (догляду) зменшується вдвоє, якщо різний обсяг надання утримання (догляду) кожному з подружжя не встановлено в договорі.

Зміст розглядуваного правочину складають права й обов'язки сторін. Відповідно до статей 744 і 749 ЦК набувач зобов'язується систематично забезпечувати відчужувача утриманням і (або) доглядом. Утримання полягає в матеріальному забезпеченні, яке може мати натуральну (харчування) або грошову форму (грошові суми). Види забезпечення й догляду відчужувача сторони зазначають у договорі. Це може бути надання житла, організація щоденного харчування, придбання продуктів харчування, предметів гігієни, побутової хімії, забезпечення необхідним одягом (купити, замовити, пошити), виплата грошових сум, організація медичного обслуговування, санаторно-курортного лікування, виклик та оплата послуг перукаря, водія, прибирання квартири (будинку) тощо. Види догляду й утримання мають бути конкретно названі в договорі (зокрема, виклик перукаря щомісячно, надання харчування

власного приготування тричі на день з переліком страв і т.д.). Відсутність чітко визначених видів матеріального забезпечення й догляду впливає на можливість відчужувача розірвати договір у зв'язку з порушенням набувачем своїх обов'язків щодо надання такого утримання (догляду).

Закон особливо виділяє зобов'язання набувача по забезпеченню відчужувача житлом у будинку (квартирі), переданому йому за таким правочином. Так, якщо сторони передбачають даний вид утримання, то ст. 750 ЦК вимагає, щоб у договорі було конкретно визначено ту частину помешкання, в якій відчужувач має право проживати. Стосовно інших видів забезпечення існує загальне правило, що вони з урахуванням їх характеру й особливостей повинні надаватися відчужувачеві за договором довічного утримання (догляду) систематично. Відповідно до ст. 751 ЦК матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачеві, підлягає грошовій оцінці, яка підлягає індексації в порядку, встановленому законом.

Незважаючи на безспірну важливість визначення сторонами в договорі видів утримання (догляду) відчужувача, ч. 1 ст. 749 ЦК встановлює, що в ньому не повинні, а лише можуть бути визначені всі види матеріально-

го забезпечення й догляду (опікування), якими набувач має забезпечити відчужувача. Якщо, якщо обов'язки набувача не були конкретно названі в договорі або якщо виникає потреба забезпечити відчужувача додатковими видами матеріального забезпечення й догляду, спір щодо цього має вирішуватися відповідно до засад справедливості й розумності. У зв'язку з цим постає питання: для чого укладається договір довічного утримання (догляду), якщо обов'язки набувача перед відчужувачем щодо видів матеріального забезпечення й видів догляду (опікування) можуть конкретно не визначатися в договорі? Цілком очевидно, що ст. 749 ЦК має застосовуватися лише в разі виникнення потреби забезпечити відчужувача додатковими видами матеріального забезпечення й догляду, які не були передбачені сторонами на момент укладення договору й необхідність яких виникла пізніше. Оскільки досліджуваний правочин укладається з метою надання відчужувачеві матеріального забезпечення й догляду (опікування), види всіх послуг, їх, розмір, порядок і строки надання повинні бути названі в договорі якомога детальніше, а не визначатися судом відповідно до засад справедливості й розумності в разі виникнення спору щодо цього. (Види матеріального за-

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

безпечення й види догляду (опікування) належать до предмета договору довічного утримання (догляду), а значить, мають бути визначені в ньому).

Набувач за договором довічного утримання наділяється наступними обов'язками: а) довічно надавати відчужувачеві конкретні види матеріального забезпечення (в натуральній та/або грошовій формі) та/або догляду (опікування) у строки, передбачені цим правочином; б) забезпечити відчужувача житлом, якщо такий обов'язок було передбачено в договорі; в) поховати відчужувача, навіть якщо такий обов'язок не було передбачено правочином (ч. 3 ст. 749 ЦК). При цьому, якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на поховання мають бути справедливо розподілені між ними й набувачем.

Закон, забезпечуючи виконання договору довічного утримання (догляду), в ст. 754 ЦК встановлює, що:

– набувач не може до смерті відчужувача передане йому за договором довічного утримання майно продати, обміняти, подарувати, укласти щодо нього договір застави чи передати у власність іншій особі на підставі іншого правочину;

– протягом життя відчужувача на майно, передане набувачеві за договором довічного ут-

римання, не може бути звернене стягнення за зобов'язаннями набувача;

– втрата, знищення, пошкодження переданого майна не припиняє дії договору довічного утримання (догляду) і не є підставою для припинення чи зменшення обсягу обов'язків набувача перед відчужувачем.

Досліджуваний нами договір, укладений з набувачем – фізичною особою, належить до фидуціарних договорів і передбачає особисте виконання обов'язків останнього. Лише при неможливості подальшого виконання набувачем своїх обов'язків з підстав, що мають істотне значення, вони можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача (тобто особі, яка є відомою відчужувачеві) або іншій особі за згодою сторін (ч. 1 ст. 752 ЦК).

До прав набувача законодавець відносить право вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду), яке не обмежене ніякими умовами та поважними причинами (п. 2 ч. 1 ст. 755 ЦК).

Відчужувач має право: а) вимагати від набувача належного виконання передбачених договором обов'язків (статті 749 і 750 ЦК); б) замінити майно, передане набувачеві, за згодою останнього (ст. 753 ЦК); в) вимагати в судовому порядку розірвання до-

говору в разі невиконання чи неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини (ст. 755 ЦК).

Відповідно до ч. 2 ст. 755 ЦК такий правочин припиняється зі смертю відчужувача. Оскільки набувач зобов'язаний забезпечувати відчужувача утриманням і (або) доглядом протягом життя останнього, відповідно, смерть відчужувача припиняє зобов'язання його виконанням (ст. 599 ЦК). Договір також може бути припинений: а) за домовленістю набувача й відчужувача (ст. 604 ЦК); б) поєднанням набувача й відчужувача в одній особі, наприклад у випадку спадкування (ст. 606 ЦК); в) звільненням відчужувачем одержувача від його обов'язків за договором, тобто прощенням боргу (ст. 605 ЦК).

На вимогу однієї зі сторін договору довічного утримання (догляду) може бути розірваний за рішенням суду згідно зі ст. 755 ЦК. Так, на вимогу відчужувача майна рішенням суду договір може бути розірваний, якщо набувач не виконує чи неналежно виконує свої обов'язки незалежно від його вини (ч. 1 ст. 755 ЦК). У таких випадках відчужувач набуває право власності на майно, яке він передав за договором, а значить, має право вимагати від набувача його повернення (ч. 1 ст. 756 ЦК). Витрати, які поніс на-

бувач у зв'язку з утриманням та/або доглядом відчужувача за умовами даного договору поверненню не підлягають.

За рішенням суду розглядуваний правочин може бути розірваний також і на вимогу набувача (ч. 1 ст. 755 ЦК). Як уже зазначалося, закон не встановлює ніяких умов, причин або випадків для цього. Розірвання може бути викликане неможливістю виконання набувачем своїх обов'язків, приміром, в зв'язку із істотним погіршенням стану здоров'я. Саме в такому випадку в разі задоволення вимог набувача суд може залишити за ним право власності на частину майна з урахуванням часу, протягом якого він належно виконував обов'язки за договором довічного утримання (догляду) відповідно до ч. 2. ст. 756 ЦК.

Під час строку дії цього договору можливе настання таких обставин, як смерть набувача (фізичної особи) або припинення юридичної особи-набувача, що суттєво впливають на дію даного правочину.

Так, у разі смерті фізичної особи-набувача його права й обов'язки переходять до спадкоємців, до яких перейшло право власності на майно, передане відчужувачем (ч. 1 ст. 757 ЦК). Якщо спадкоємець за заповітом відмовився від прийняття переданого відчужувачем майна,

ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

право власності на нього може перейти до спадкоємця за законом. Якщо ж у набувача немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого відчужувачем, право власності на нього набуває відчужувач. За таких обставин договір довічного утримання припиняє свою дію.

При припиненні юридичної особи – набувача за договором довічного утримання (догляду) настають правові наслідки, передбачені ст. 758 ЦК:

– якщо в юридичної особи є правонаступник, права й обов'язки за договором переходять до нього;

– якщо вона ліквідується, договір припиняє свою дію і майно повертається відчужувачеві;

– якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно перейшло до її засновника (учасника), то відповідно до нього переходять і права й обов'язки за договором довічного утримання (догляду).

В якості висновку до загальної характеристики договору довічного утримання (догляду) необхідно вказати, що такі новели ЦК як передання за договором рухомого майна, яке має значну цінність, можливість укладення договору працевздатним відчужувачем та юридичною особою-набувачем є принциповими щодо усталеного погляду на мету цього договору, потребують перевірки часом та створюють підґрунтя для подальших наукових досліджень.

Список літератури: 1. Антошкіна В. К. Договори довічного утримання за участю подружжя // Право України. – 2008. – № 1. – С. 119-124. 2. Великорода О.М. Проблеми виконання договору довічного утримання (догляду) // Актуальні питання цивільного та господарського права: – 2006. – № 1. – С.37-39. 3. Харитонов Є.О., Харитонова О.І., Старцев О.В. Цивільне право України: Підручник. – Вид. 2-ге, перероб. і доп. – К.: Істина, 2009. – 816 с. 4. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. – Кн. 2 / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 640 с. 5. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004.– 928 с.

Надійшла до редакції 28.03.2009 р.