

Згідно з ст. ст. 745, 748 ЦК України договір довічного утримання (догляду) укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню, а набуття права власності набувачем відбувається відповідно до ст. 334 ЦК України, якою передбачено виникнення прав на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, з дня такої реєстрації відповідно до закону [6]. Проте з огляду на умови воєнного стану не завжди є можливість нотаріального посвідчення договору та проведення його державної реєстрації.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» передбачено, що забороняється державна реєстрація, вчинення інших реєстраційних дій нотаріусами, робоче місце (контору) яких розташовано в межах адміністративно-територіальної одиниці, що належить до територій активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих російською федерацією територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, затвердженого Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації [9]. Тобто особи, які фактично уклали договір довічного утримання та не мають змоги його посвідчити, повинні зробити таку дію при першій можливості, адже в протилежному випадку – договір буде вважатись нікчемним та не створить жодних правових наслідків.

Вважаємо, що проблемним питанням в даному випадку є і ситуація фактичного укладення договору довічного утримання та виконання його умов без фізичної можливості нотаріального посвідчення і державної реєстрації та подальша смерть відчужувача, адже в такому випадку звернення набувача до суду з метою визнання укладеним договором довічного утримання дійсним та визнання права власності на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України ускладнюється. Такий висновок можна зробити з огляду на судову практику з даного питання, а саме Постанову Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30.01.2013 № 6-162цс12, якою визначено, що дана норма ЦК України не може бути застосована щодо правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню і державній реє-

страції [10], адже за змістом ст. ст. 210, 334, 640 ЦК України в даному випадку договір є укладеним з моменту державної реєстрації. Дані норми підтверджено судовою практикою з вказаного питання [11, 12], та слушно зазначено у праці Є.О. Харитонові і О.В. Старцева [13, с. 399].

Особливої уваги, на нашу думку, заслуговує можливість укладення договорів довічного утримання щодо нерухомого майна на тимчасово окупованій території. Згідно з ч. 5 ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території [14]. Тобто, задля укладення договору довічного утримання сторонам необхідно виїхати за межі окупованої території, що не завжди виявляється фізично можливим.

Зазначені факти свідчать про необхідність внесення змін в законодавство для формування механізму укладення договорів довічного утримання в районах ведення бойових дій та на тимчасово окупованих територіях. На нашу думку, вихід із вказаної ситуації – це забезпечення цифровізації відповідних процедур укладення договорів, насамперед, в частині обов'язкового їх посвідчення при деокупації території.

Важливо відмітити, що проблематика питань укладення договорів довічного утримання особливо суттєво впливає на права та інтереси осіб похилого віку через неможливість юридичного оформлення такого договору та може мати наслідки у вигляді звуження обов'язків особи, яка має виступати набувачем за договором. Тому проведення державою та неурядовими організаціями роз'яснювальної роботи, особливо серед осіб похилого віку, які можуть стати відчужувачами за договором довічного утримання, а саме щодо необхідності обов'язкового укладення та юридичного оформлення договору довічного утримання та передбачення у такому договорі усіх його істотних умов, а також законодавче надання більших можливостей для укладення договору на територіях, що перебувають в зоні бойових дій та (або) на тимчасово окупованих територіях, є важливим елементом захисту майнових прав людей похилого віку під час дії воєнного стану.

Виконання договору довічного утримання та окремі підстави його припинення в період дії воєнного стану. Зобов'язання мають виконуватись: щодо належного предмета зобов'язання,

належними сторонами, у належний строк, у належному місці та належним способом [15, с. 379].

На наш погляд, можливість виконання договорів довічного утримання та багатьох інших під час дії воєнного стану має низку об'єктивних підстав, що не можуть залежати від сторін. Серед таких підстав важливо виділити законодавчі (адміністративні) та обставини воєнного характеру. Зазвичай перші є наслідком других. До законодавчих (адміністративних) можемо віднести встановлення законодавчим або іншим органом державної влади будь-яких обмежень, спричинених правовим режимом воєнного стану (заборона на нотаріальну діяльність та державну реєстрацію правочинів на певній території, примусова евакуація з території, неможливість реєстрації припинення договору відповідно до закону, призов набувача на військову службу під час мобілізації тощо). Обставинами воєнного характеру являється будь-яка воєнна подія, що суттєво впливає на можливість виконання договору. Це може бути окупація або навпаки деокупація певної території, погіршення безпекової ситуації та пов'язані із цим обставини (фізична неможливість набувачем надання догляду відчужувачу, виїзд набувача в іншу місцевість тощо), а також знищення майна, що виступає предметом договору довічного утримання.

Відповідно до ст. 756 ЦК України передбачено можливість розірвання договору довічного утримання у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором. В такому разі відчужувач повертає собі майно, яке ним було передано набувачу (знову набуває на нього право власності), а витрати набувача не підлягають поверненню. Цією ж статтею передбачено, що у разі наявності підстав, які мають істотне значення за рішенням суду, набувач може залишити за собою право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором. В той же час серед підстав припинення договору довічного утримання, передбачених ст. 755 ЦК України, зазначено 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, а також вимога набувача без додаткових умов [6]. З огляду на вказане, можемо охарактеризувати основні випадки невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків за договором довічного утримання, а також неможливість подальшого

виконання своїх обов'язків набувачем з підстав, що мають істотне значення та їх правові наслідки під впливом дії воєнного стану:

1. Невиконання договору довічного утримання спричинене від'їздом набувача до іншої місцевості або фізична неможливість виконання умов договору. Очевидно, що такі обставини можуть бути не пов'язаними з виною набувача, але основною метою відчужувача за договором довічного утримання є отримання догляду та утримання від набувача, який взамін отримує у власність майно, передане відчужувачем та зобов'язується виконувати свої обов'язки все життя відчужувача (довічно) [16, с. 40].

Надання набувачем систематичного матеріального забезпечення відчужувачу, а саме надання такого забезпечення в натурі (житло, харчування, догляд та необхідна допомога) являється істотною умовою договору довічного утримання [15, с. 507].

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду в своїй Постанові від 30.06.2021 прийшов до висновку, що для розірвання договору довічного утримання з підстав неналежного виконання набувачами умов договору достатньо встановлення такого факту. Вина, тобто підстави, з яких набувачі неналежним чином виконували умови вказаного договору, значення не має [17]. Постановою Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 18.08.2021 визначено, що факт проживання набувача за кордоном унеможлиблює здійснення догляду за відчужувачем, а тому договір довічного утримання підлягає розірванню [18].

3. З огляду на зазначене, на нашу думку, вбачається відсутність можливості надання передбаченого умовами договору належного утримання та догляду за відчужувачем зі сторони набувача, з огляду на його актуальне проживання в іншій місцевості, тому такий договір має бути розірваний судом на підставі позовної заяви відчужувача. Крім того, з огляду на фактичне залишення особи (відчужувача), що потребує піклування наодинці, сумнівним на нашу думку є задоволення можливих зустрічних вимог набувача щодо залишення за собою частини майна на підставі ч. 2 ст. 756 ЦК України [6].

2. Знищення предмету за договором довічного утримання внаслідок воєнних дій. Відповідно до положень ч. 3 ст. 754 ЦК України втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед від-

чужувачем [6]. У разі втрати майна, що виступає предметом договору, незважаючи на специфіку договору та його зміст (надання відчужувачу матеріального забезпечення довічно) [15, с. 508], необхідно враховувати особистий характер таких зобов'язань, та логічним є те, що розірвання договору в даному випадку буде в інтересах набувача [19, с. 86], адже з огляду на втрату предмету договору, набувач при подальшому належному виконанні договору не зможе від нього нічого отримати.

Підтримуємо думку щодо передбачення обов'язкового страхування відчуженого майна із визначенням порядку розпорядження коштами, виплаченими страховиком у випадку втрати майна [19, с. 86]. Проте, на даний час з огляду на триваючу повномасштабну агресію, ракетні обстріли населених пунктів є великий ризик пошкодження або взагалі знищення нерухомого майна, що виступає предметом договору довічного утримання, а страхування воєнних ризиків є досить дороговартісним.

Листом Міністерства юстиції України від 16.04.2024 надано роз'яснення, що у разі знищення нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, яке є предметом договору довічного утримання, право на отримання компенсації за таке майно відповідно до Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» має набувач за договором довічного утримання (догляду) [20, 21]. Тобто, у разі знищення або пошкодження нерухомого майна, переданого набувачу, він має право на компенсаційні виплати, тому державою надано певний захист і таким правовідносинам та відповідно зменшено ризик порушення прав відчужувачів за договором довічного утримання.

З даного приводу не у повному обсязі погоджуємося із думкою щодо припинення або часткового припинення зобов'язань за договором довічного утримання внаслідок вищезазначених обставин [22, с. 128], з огляду на наявність компенсаційного механізму в державі, а також конкретної норми ч. 3 ст. 754 ЦК України.

3. Призов на військову службу під час мобілізації військовозобов'язаного набувача. Згідно з Указом Президента України «Про загальну мобілізацію» від 24.02.2022 у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України оголошено загальну мобілізацію [23].

Відповідно до ст. 752 ЦК України, якщо набувач з підстав, що мають істотне значення не може виконувати свої обов'язки, такі обов'язки за договором довічного утримання можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за їхньою згодою, відмова відчужувача у наданні згоди може бути оскаржена у судовому порядку [6].

Закон не розкриває змісту поняття підстав, що мають істотне значення [24, с. 429], але, на нашу думку, вказану підставу можливо до них віднести.

Тому, в даному випадку, з огляду на наявність підстав, що мають істотне значення набувач може запропонувати відчужувачу свою заміну або вимагати залишення за собою частини майна, що йому передано на підставі ч. 2 ст. 756 ЦК України.

Висновки. У статті розглянуто та проаналізовано особливості укладення та виконання договорів довічного утримання під час дії правового режиму воєнного стану.

Необхідно надалі розвивати законодавство, з огляду на ситуацію в країні, а саме застосовувати методи цифровізації до усіх можливих процесів в державі, звісно на даний час ніхто не зможе замінити нотаріальне посвідчення договору та його державну реєстрацію, проте на період воєнного стану є доцільним створити конструкцію, в якій можливо засвідчення намірів сторін щодо укладення договору довічного утримання. Така конструкція у подальшому зможе у більшості випадків захистити права та інтереси сторін за договором, в разі відсутності спору.

Особливістю договорів довічного утримання, на нашу думку, являється їх соціальна направленість, адже завдяки їх укладенню люди, особливо похилого віку, можуть отримати утримання та догляд, які у них відсутні і так їм потрібні особливо в часи соціально-економічної невизначеності періоду воєнного стану. Звісно, така конструкція може бути дієвою лише у разі добросовісності набувача за договором довічного утримання. Саме тому в статті описані ситуації та можливості зловживання своїми обов'язками зі сторони набувача за договором та можливі шляхи їх вирішення. Визначено та обґрунтовано, що виїзд набувача в іншу місцевість може

бути сприйнятий як неналежне виконання ним своїх обов'язків за договором, а не як підстава, що має істотне значення, та навпаки призов на військову службу під час мобілізації військовозобов'язаного набувача визначено як підставу, що має істотне значення. Проаналізовано питання наслідків знищення нерухомості, яка виступає предметом за договором довічного утримання, та можливі зловживання з боку набувача в такій

ситуації, встановлено наявність механізму компенсації державою завданого збитку та права набувача на них.

З огляду на вищезазначене, опираючись на матеріали дослідження, та з метою захисту майнових прав людей похилого віку в період воєнного стану, вбачається необхідність у подальшому вивченні такої тематики та надання дієвих пропозицій щодо посилення їх правового захисту.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Указ Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 № 64/2022. (Указ затверджено Законом № 2102-IX від 24.02.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>
2. Указ Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 06.05.2024 № 271/2024 (Указ затверджено Законом № 3684-IX від 08.05.2024). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/271/2024#n2>
3. Kyiv School of Economics «Понад \$54 млрд — збитки житлового фонду України внаслідок повномасштабної війни на кінець травня 2023 року». URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/ponad-54-mlrd-zbitki-zhitlovogo-fondu-ukrayini-vnaslidok-povnomashtabnoyi-viyni-na-kinets-travnya-2023-roku/>
4. Міністерство соціальної політики України // розділ «Внутрішньо переміщені особи». URL: <https://www.msp.gov.ua/timeline/Vnutrishno-peremishcheni-osobi.html>
5. World Population Dashboard Ukraine 24. URL: <https://www.unfpa.org/data/world-population/UA>
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
7. Харитонов Є. О., Харитонova О. І. Проблеми самозахисту приватних прав в умовах війни. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/52/3.pdf>
8. Пилипенко С. А. Договір довічного утримання: історія становлення та розвитку. URL: <https://elar.naiu.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/00c9f8e5-6cde-4637-97d5-9f0c10641283/content>
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-p#Text>
10. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30.01.2013 №6-162цс12. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29192448>
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 20.12.2021 по справі №205/2016/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102149581>
12. Постанова Полтавського апеляційного суду від 21.12.2023 по справі № 643/4021/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109390669>
13. Харитонов Є. О., Старцев О. В. Цивільне право України : підручник. К. : Істина, 2007. 816 с.
14. Закон України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014, № 26, ст.892. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text>
15. Цивільне право України: Підручник // Є.О. Харитонов, Н.О. Саніахметова. К.: Істина, 2005. 776 с.
16. Розгон О. В. Теоретичні та практичні аспекти виконання договору довічного утримання. *Юридичний науковий електронний журнал*. №2/2016 с. 39-42. URL: http://www.lsej.org.ua/2_2016/11.pdf
17. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду від 30.06.2021 по справі № 310/5175/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98105342>
18. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 18.08.2021 по справі № 645/3284/19-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99088261>
19. Великорода О. М. Забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду). *Прикарпатський юридичний вісник*. 2012. Вип. 2. URL: http://www.pjv.nuoua.od.ua/v1_2012/08.pdf
20. Лист Міністерства юстиції України від 16.04.2024 р. № 58255/Ш-10625/8.4.4 Щодо роз'яснення законодавства. URL: <https://document.vobu.ua/doc/24671>
21. Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 60, ст.191. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>
22. Погребняк М. В. Дисертація «Припинення зобов'язання з договору довічного утримання (догляду)». URL: <https://univer.km.ua/sites/default/files/users/user161/Погребняк/diss%20Погребняк.pdf>
23. Указ Президента України «Про загальну мобілізацію» від 24.02.2022 № 65/2022. (Указ затверджено Законом № 2105-IX від 03.03.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/65/2022#Text>
24. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар./ За заг. ред. Є.О. Харитонova, О.І. Харитонovoї, Н.Ю. Голубевої. 2-е вид., перероб. та доп. К. Правова єдність, 2009. 744 с.

Романовський Денис Сергійович

Договір довічного утримання (догляду) в період воєнного стану

У статті розглянуто та проаналізовано окремі особливості укладення, виконання та розірвання договорів довічного утримання в період дії правового режиму воєнного стану в Україні.

Зроблено висновок, що положення ч. 2 ст. 220 ЦК України не можуть бути застосовані щодо правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню і державній реєстрації, зокрема щодо визнання дійсним договору довічного утримання. Проаналізовано судову практику, що впливає із договорів довічного утримання та їх розірвання, визнання недійсними.

Проаналізовані нормативно – правові акти, які впливають на укладення договорів довічного утримання, визначено необхідність у цифровізації всіх можливих процесів укладення договорів на окупованій території або де ведуться бойові дії.

Виокремлені підстави, що впливають на виконання договорів довічного утримання та не можуть залежати від сторін за договором під час дії правового режиму воєнного стану, це законодавчі (адміністративні) та обставини воєнного характеру. До законодавчих (адміністративних) віднесено встановлення законодавчим або іншим органом державної влади будь-яких обмежень правового режиму воєнного стану. Обставинами воєнного характеру визначено будь-яку воєнну подію, що істотно впливає на можливість виконання договору. Це може бути окупація або навпаки деокупація певної території, погіршення безпекової ситуації та пов'язані із цим обставини, а також знищення майна, що виступає предметом договору довічного утримання.

Аргументовано підстави для розірвання договору довічного утримання. Доведено, що виїзд набувача в іншу місцевість може бути сприйнятий як неналежне виконання ним своїх обов'язків за договором, а не як підстава, що має істотне значення та навпаки призов на військову службу під час мобілізації військовозобов'язаного набувача визначено як підставу, що має істотне значення. Підкреслено можливість отримання набувачем компенсації за знищене нерухоме майно, що виступає предметом договору довічного утримання, у зв'язку із цим відмічено зменшення ризику порушення прав зі сторони набувача.

На підставі статистичних даних визначено необхідність вивчення сфери захисту майнових прав особливо людей похилого віку в період воєнного стану.

Ключові слова: майнові права, договір довічного утримання, воєнний стан, укладення договору, виконання договору, розірвання договору, знищення майна, мобілізація.

Romanovskyi Denys

Contract of lifetime maintenance (care) during martial law

The article examines and analyses certain peculiarities of concluding, performing and terminating life care contracts during the period of martial law in Ukraine.

It is concluded that the provisions of p. 2 of art. 220 of the Civil Code of Ukraine cannot be applied to transactions that are subject to both notarization and state registration, in particular, regarding the recognition of a lifetime maintenance contract as valid. The judicial practice resulting from life maintenance contracts and their termination, recognition as invalid was analyzed.

The regulatory and legal acts affecting the conclusion of lifetime maintenance contracts were analyzed, and the need for digitalization of all possible processes of conclusion of contracts in the occupied territory or where hostilities are taking place was determined.

Highlighted reasons that affect the execution of life maintenance contracts and cannot depend on the parties to the contract during the legal regime of martial law are legislative (administrative) and circumstances of a military nature. Legislative (administrative) include the establishment by a legislative or other body of state power of any restrictions on the legal regime of martial law. Circumstances of a military nature are defined as any military event that significantly affects the possibility of fulfilling the contract, it can be the occupation or, on the contrary, the de-occupation of a certain territory, the deterioration of the security situation and related circumstances, as well as the destruction of property that is the subject of a contract of lifetime maintenance.

Argued reasons for terminating the lifetime maintenance contract. It has been proven that the acquirer departure to another area can be perceived as his improper performance of his obligations under the contract, and not as a reason that is of significant importance, and on the contrary, conscription for military service during the mobilization of a conscripted acquirer is defined as a reason that has significant value. The possibility of the acquirer receiving compensation for the destroyed real estate, which is the subject of a lifetime maintenance contract, is emphasized, in this connection, the risk of violation of rights on the part of the acquirer is reduced.

Some reasons for terminating the contract of lifetime maintenance are argued, in particular, that the transfer of the acquirer to another area can be perceived as improper performance of his obligations under the contract, and not as a reason that is of significant importance and, on the contrary, conscription for military service during the mobilization of military conscription the intended acquirer is defined as a basis that is of significant importance. The possibility of the acquirer receiving compensation for the destroyed real estate, which is the subject of a lifetime

maintenance contract, is emphasized, in this connection, the risk of violation of rights on the part of the acquirer is reduced.

On the basis of statistical data, the necessity of studying the sphere of protection of property rights, especially of elderly people during the period of martial law, has been determined.

Key words: material rights, life maintenance contract, martial law, conclusion of a contract, performance of a contract, termination of a contract, destruction of property, mobilization.