

Договір довічного утримання: особливості укладання

Договір довічного утримання – це правочин за яким 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, взаємно чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно. Відповідно до ст. 746 Цивільного кодексу України, сторонами договору довічного утримання є відчужувач і набувач. Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 775 ЦК України).

Потрібно враховувати, що договір довічного утримання підлягає державній реєстрації згідно зі ст. 745 ЦК

України

, а у випадках недодержання встановленої форми укладення такого договору він вважається недійсним. Право власності на майно повинне бути зареєстроване у відповідних державних органах, про що у договорі здійснюється відповідний запис.

Предметом договору може бути:

– житловий будинок або його частина, квартира або її частина;

– інше нерухоме майно (земельна ділянка, садовий будинок, дача, гараж, нежитловий будинок, нежитлове приміщення, виробничий комплекс, рухоме майно, на яке поширюється режим нерухомого майна, тощо);

– рухоме майно, що має значну цінність.

Оскільки законодавство не встановлює вартісного вираження значної цінності або приблизного переліку таких речей, ними можуть бути транспортні засоби, антикварні речі, твори мистецтва, культурні цінності, коштовності, колекції з перелічених предметів, обладнання, цінні папери, нематеріальні активи, зокрема, об'єкти права інтелектуальної

власності, тощо.

Особливостями договору довічного утримання є те, що:

– майно переходить у власність набувача, проте розпоряджатися таким майном набувач за життя відчужувача не зможе, оскільки при посвідченні договору довічного утримання (догляду) накладається заборона відчуження майна в установленому порядку, про що робиться напис на всіх примірниках договору (ст. 73 Закону України «Про нотаріат»);

– зобов'язання з довічного утримання мають особистісний характер, оскільки встановлюються щодо конкретно визначеної фізичної особи;

– договір довічного утримання може бути укладений на користь третьої особи (утриманця), якій набувач повинен надати довічне утримання та догляд;

– договір носить тривалий характер та вимагає від набувача постійного і систематичного виконання своїх обов'язків.

Ч. 4 ст. 746 ЦК України передбачає, що договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Відчужувачем може бути будь-яка фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я (ч.1 ст.746 ЦК України). За загальними вимогами щодо чинності правочину (ст. 203 ЦК України), особа, яка його вчиняє, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.

За договором довічного утримання (догляду) відчужувач має такі права:

- визначити умови забезпечення його житлом, зокрема, у будинку (квартири), що ним передано набувачу за договором;
- визначити всі види матеріального забезпечення, догляду (опікування), які надаватиме йому або третій особі набувач;
- вимагати виконання умов договору з надання утримання (догляду), зокрема, безпосередньо набувачем;
- у разі потреби має право порушувати питання про заміну майна, переданого за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ;
- розірвати договір у разі неналежного виконання набувачем своїх зобов'язань у судовому порядку.

Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути лише повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа (ч. 2 ст.746 ЦК України).

За договором довічного утримання (догляду) набувач має такі права:

- 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) (ч. 1 ст.747 ЦК України);
- за взаємною згодою з відчужувачем набувач має право вирішити питання про заміну

переданого йому за договором майна на іншу річ. Заміна речі повинна відбуватися на підставі внесення змін до договору довічного утримання (догляду) з дотриманням вимог до форми цього договору;

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

5) набувач має право на розірвання договору.

Обов'язки набувача:

– забезпечувати відчужувача або третю особу (утриманця) відповідно до умов договору матеріальним утриманням та (або) доглядом (опікуванням) довічно;

– забезпечувати відчужувача або третю особу (утриманця) житлом;

– у разі смерті відчужувача(чів) поховати його (їх). Якщо договір укладено відчужувачем на користь третьої особи, цей обов'язок може бути покладений на набувача щодо третьої особи (утриманця) за домовленістю сторін.

Набувач не має права за життя відчужувача передавати його у власність іншій особі на підставі будь-якого правочину (крім заповіту), укладати щодо нього договір іпотеки (застави). На таке майно за життя відчужувача не може бути звернене стягнення. Втрата, знищення або пошкодження майна, переданого за договором набувачу, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем.

Стаття 752 ЦК України передбачає, що 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. При вирішенні питання про заміну набувача пріоритет мають члени його родини. Інша особа може стати набувачем лише за згодою відчужувача і первісного набувача.

Відмова відчужувача у наданні згоди на передання обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) іншій особі може бути оскаржена до суду. У цьому разі суд бере до уваги тривалість виконання договору та інші обставини, які мають істотне значення.

Відповідно до 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;

– на вимогу набувача;

– у разі смерті відчужувача;

Припинення договору довічного утримання (догляду) у разі смерті відчужувача (або третьої особи) оформлюється нотаріусом, який посвідчив договір довічного утримання (догляду).

