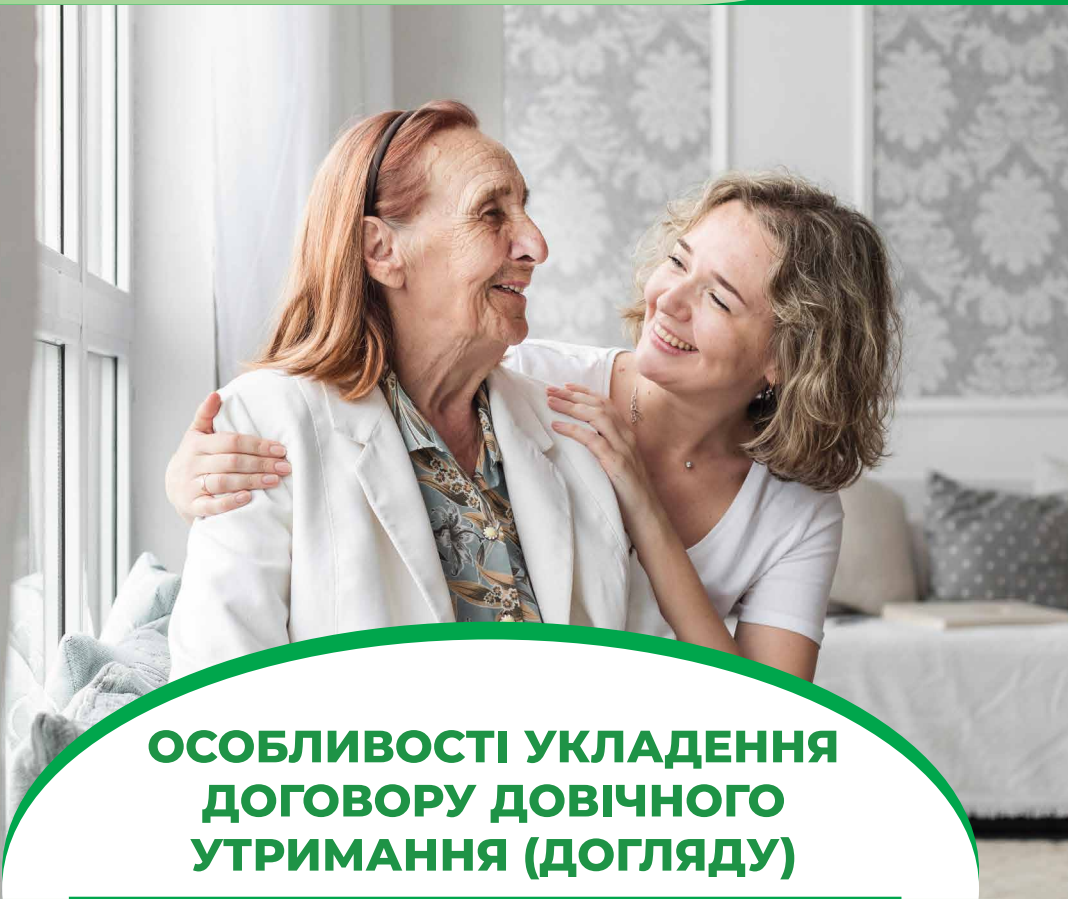




EMBASSY OF THE UNITED STATES
KYIV, UKRAINE



ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ (ДОГЛЯДУ)

“Здійснено в рамках проекту “Захист майнових прав людей поважного віку” за підтримки Фонду сприяння демократії Посольства США в Україні. Погляди авторів не обов'язково збігаються з офіційною позицією уряду США. / Supported by the Democracy Grants Program of the U.S. Embassy to Ukraine. The views of the authors do not necessarily reflect the official position of the U.S. Government.”

Дуже часто у людей поважного віку через різноманітні життєві обставини виникає потреба укладення договору довічного утримання (догляду). Однак, у більшості випадків вони не володіють інформацією про те, що являє собою договір довічного утримання (догляду), які особливості та наслідки його укладення. Саме тому, слід детально розібратися з тим, що ж являє собою даний договір.

Порядок укладення договору довічного утримання (догляду) регулюється Цивільним кодексом України, в якому зазначено:

За договором довічного утримання (догляду) 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, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Для договору довічного утримання передбачена письмова форма укладення, яка **підлягає нотаріальному посвідченню**. Крім того, якщо за договором передається у власність набувачеві нерухоме майно, то такий договір підлягає державній реєстрації.

Сторонами в договорі довічного утримання (догляду) є **відчужувач** та **набувач**.

Відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я, а **набувачем** – може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа.

Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за

договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності. Тоді їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним.

Крім того договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Чи може бути предметом договору довічного утримання (догляду) майно, яке є у власності кількох осіб?

Так, якщо відчужувачем є один із співвласників майна, що належить їм на праві спільної сумісної власності, договір довічного утримання (догляду) може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування цим майном.

Крім того майно, яке належить подружжю може бути відчужене ним на підставі договору довічного утримання (догляду). У разі смерті одного з подружжя, обсяг зобов'язання набувача відповідно зменшується.

Які ж обов'язки можуть бути у набувача за договором довічного утримання (догляду)?

Відповідно до законодавства у договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача.

Якщо обов'язки набувача не були конкретно визначені або якщо виникла потреба забезпечити відчужувача іншими видами матеріального забезпечення та догляду (ніж ті, що передбачені в договорі) спір має вирішуватися відповідно до засад справедливості та розумності.

Крім того, Цивільним кодексом України передбачено, що набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача поховати його, навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання (догляду). Якщо ж частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем.

Ще одним обов'язком набувача може бути забезпечення відчужувача житлом у будинку або квартирі, які йому передані за договором довічного дарування (утримання), якщо такий обов'язок буде прямо прописаний. У такому випадку в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, в якій відчужувач має право проживати.

Якщо набувач зобов'язаний надавати матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, то таке матеріальне забезпечення підлягає грошовій оцінці. Така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законом.

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.

Відмова відчужувача у наданні такої згоди може бути оскаржена до суду. У цьому разі суд бере до уваги тривалість виконання договору та інші обставини, які мають істотне значення.

Крім того сторони договору можуть домовитися про заміну речі, яка була передана за договором на іншу річ, однак у цьому разі обсяг обов'язків набувача може

бути за домовленістю сторін змінений або залишений незмінним.

Найважливішим в договорі довічного утримання (догляду) є те, що набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передавати за договором, укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину, тобто не може вчиняти з даним майном жодних дій.

Отже слід пам'ятати, що особа, якій ви передаєте своє майно за договором, за вашого життя не може ним розпоряджатися (продавати, дарувати), що є вашою гарантією.

Втрата (знищення), пошкодження майна, яке було передане набувачеві, не є підставою для припинення чи зменшення обсягу його обов'язків перед відчужувачем.

Коли договір довічного утримання (догляду) може бути припинений?

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 нена належного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини;
- ▶ на вимогу набувача.

Також договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача.

У разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. В такому випадку витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню.

Якщо ж договір розривається у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання набувачем з підстав, що мають істотне значення, суд може залишити за набувачем право власності на частину майна, з урахуванням тривалості часу, протягом якого він належно виконував свої обов'язки за договором.

Отже, приймаючи рішення укласти такий договір, спершу, вам необхідно впевнитись в людях, з якими ви маєте будувати договірні відносини.

Якщо набувач за договором довічного утримання (догляду) помирає, то його обов'язки переходять до спадкоємців до яких перейшло право власності на майно, що було передане йому відчужувачем.

Якщо спадкоємець за заповітом відмовився від прийняття майна, що було передане відчужувачем, право власності на це майно може перейти до спадкоємця за законом.

Якщо спадкоємців немає або вони відмовилися від прийняття майна, то право власності на це майно набуває відчужувач. В даному випадку договір довічного утримання (догляду) припиняється.

У разі, якщо набувачем є юридична особа і вона припиняє свою діяльність шляхом ліквідації і все її майно

Якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно, що було передане їй за договором довічного утримання (догляду), перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду).

У разі, якщо набувачем є юридична особа і вона припиняє свою діяльність шляхом ліквідації то право власності на майно, що передане за договором довічного утримання (догляду) переходить до відчужувача.

Договір довічного утримання є альтернативною договором купівлі-продажу, однак, при цьому, майно передається вами лише за певних умов, які чітко визначаються в договорі.

Укладаючи такий договір, ви насамперед ставите за мету отримання матеріального забезпечення, догляду та інших послуг, яких ви потребуєте. Та у разі порушення таких умов, таких договір можна розірвати.

Слід також пам'ятати, що особа, якій ви передаєте своє майно за договором, за вашого життя не може ним розпоряджатися (продавати, дарувати), що є вашою гарантією.

Контакти організації:

м.Львів, вул.Промислова 50/52, каб.625 (6 пов)

тел. 097 86 41 345, 095 59 78 887

email: prawolviv@gmail.com

<https://www.facebook.com/SocietyLawLviv>