

3. Між ким може укладатися договір довічного утримання?

Сторонами договору довічного утримання є відчужувач та набувач.

Відчужувачем може бути будь-яка фізична особа незалежно від його віку та стану здоров'я, що має майно на праві приватної власності, яким вона може розпоряджатися на свій розсуд. Із цього випливає, що будинок (його частина), а також інше рухоме майно, що має значну цінність, яке має перейти за договором у власність набувача, не може бути обтяжене заставою або іншими забор'язаннями.

Набувачем є повнолітня дієздатна особа, яка в змозі надавати належне матеріальне забезпечення. Особливістю укладення договору довічного утримання (догляду) щодо майна, що є у спільній власності, є те, що набувачем майна за договором може бути і юридична особа. При цьому юридична особа може мати навіть і більші можливості для матеріального забезпечення відчужувача. Статутом юридичної особи чи іншим засновницьким документом має бути передбачена можливість оплатного придбання майна у власність, і такий правочин не може суперечити цілям її створення та діяльності. За договором довічного утримання можливий перехід обов'язків набувача у разі його смерті до спадкоємців, яким надходить відчужуваний за договором будинок. Якщо спадкоємці відмовляються від будинку, або таких осіб немає, майно повертається відчужувачу. Щодо юридичних осіб-набувачів майна, у разі їхнього припинення можливим є правонаступництво обов'язків за договором довічного утримання. Спадкувати обов'язки відчужувача майна за договором довічного утримання неможливо, тому що договір припиняється у разі смерті відчужувача.

Набувачами можуть бути кілька фізичних осіб, які стають співвласниками майна, що передається їм за договором довічного утримання на праві спільної сумісної власності. У випадку порушення набувачами обов'язку перед відчужувачем настає солідарна відповідальність. Відчужувач у такому випадку може вимагати сплати неустойки або відшкодування збитків як від усіх набувачів разом, так і кожного з них окремо..

Тобто відчужувач може пред'явити вимогу щодо належного утримання відповідно до договору до всіх або будь-кого з набувачів. У такому випадку той з набувачів, хто вчинив дії з надання утримання, має право зворотної вимоги до інших набувачів щодо

3. Між ким може укладатися договір довічного утримання?

повернення грошової суми (або іншого майна) виплаченої останнім відчужувачу.

За бажанням відчужувача утримання (догляд) за договором довічного утримання може надаватись і третім особам. Набувач зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, вказаної в договорі. Якщо відчужувач укладає договір на користь третьої особи, то така особа за договором забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно. Таким чином, відчужувач передає у власність набувачеві цінне майно, взамін чого останній отримує це майно і зобов'язується забезпечувати третю особу утриманням та (або) доглядом.

Безумовно може виникнути запитання відносно того, чи стає така третя особа окремою стороною у договорі? Фахівці вважають, що третя сторона не є третьою стороною в цьому договорі та не є необхідністю вимагати згоду третьої особи на укладення договору. Загально правова позиція щодо участі третьої особи у договорі зазначена в статті 636 Цивільного кодексу, в якій не передбачено, що третя особа є окремою стороною в договорі, а встановлено, що третя особа лише має право вимагати від боржника виконання обов'язку на свою користь або ж відмовитися прийняти виконання.

Таким чином, законодавством передбачено можливість укладення договору довічного утримання (догляду) на користь третьої особи, яка забезпечується утриманням та (або) доглядом довічно і виступає тільки в ролі особи, яка забезпечується утриманням, а не набувачем цінного майна, до того ж третя особа не є окремою стороною в договорі, і її згода на укладення договору не є необхідною. (В Цивільному кодексі про це не йдеться, однак на думку деяких фахівців у галузі права третя особа має висловити свою згоду на цю угоду; така згода має бути нотаріально посвідчена і за юридичною сутністю її слід визнати одностороннім правочином.)