

1. Поняття і форма договору довічного утримання (догляду)

1. Договір довічного утримання є одностороннім. За цим договором лише одна особа — набувач наділена обов'язками, а відчужувач — лише правами. Цей договір є оплатним, оскільки набувач набуває за цим договором майно у власність, а відчужувач — необхідне утримання у вигляді певних матеріальних благ та послуг. При цьому вартість переданого відчужувачем майна, як правило, не може бути еквівалентною вартості наданого набувачем утримання. Адже договір довічного утримання не має визначеного строку дії. Тому розмір утримання залежатиме від тривалості життя відчужувача, якщо договір не буде розірвано з інших підстав, передбачених законом.

Немає єдності думок про реальність чи консенсуальність договору довічного утримання. Виходячи з вимоги щодо форми договору, дефініції ст.744 ЦК, а саме; "одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно" можна зробити висновок, що цей договір є консенсуальним.

Майно, що відчужується, може бути нерухомістю (будинок, квартира) або рухомими речами, що мають значну цінність (транспортні засоби, антикварні речі, ювелірні вироби тощо).

2. Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням. З нотаріальною формою договору довічного утримання пов'язується момент виникнення права власності на майно у набувача. Водночас нотаріус повинен накласти заборону на відчуження набувачем майна до припинення договору.

Договір довічного утримання, за яким відчужується нерухомість, підлягає реєстрації. Тому право власності у набувача виникає з моменту державної реєстрації нерухомості. Порядок реєстрації той самий, що і при набутті права власності на нерухомість за іншими

договорами.

2. Сторони в договорі довічного утримання (догляду)

I. Сторонами договору є відчужувач і набувач. Відчужувачем може бути будь-яка особа незалежно від віку і стану здоров'я. Отже, будь-яка фізична особа може бути відчужувачем за умови відповідного обсягу дієздатності.

Набувачем може бути фізична особа, яка може утримувати відчужувача. Виходячи зі змісту коментованої статті, набувачем може бути дієздатна фізична особа, яка може матеріально утримувати набувача. Крім фізичних осіб, набувачами можуть бути також юридичні особи. До останніх належать ті, які відповідно до статутних завдань мають можливість надати послуги з утримання відчужувача.

ЦК надає відчужуване право передбачити в договорі кілька набувачів, які отримають майно на праві спільної сумісної власності. Зазначені особи несуть обов'язки з утримання перед відчужувачем солідарно. 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 ДІІ з надання утримання, має право регресу до інших набувачів.

Договір довічного утримання може бути укладений на користь третьої особи. У такому випадку набувач зобов'язаний виконати свій обов'язок не на користь відчужувача, а на користь третьої особи.

2. Майно, що належить на праві спільної сумісної власності(наприклад, подружжю), також може бути відчужено за договором довічного утримання. При цьому у разі смерті одного із співвласників майна, що було відчужене на підставі договору довічного утримання, обсяг зобов'язань набувача відповідно зменшується.

Якщо відчужувачем є учасник права спільної сумісної власності, то договір довічного утримання може бути укладений після визначення частки цього співвласника у спільному майні або визначення між співвласниками порядку користування. Якщо предметом договору довічного утримання є будинок або його частина, то виділ частки повинен проводитися згідно з положеннями законодавства про спільну власність і постанови Пленуму Верховного Суду "Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок".

3, Момент набуття права власності за договором довічного утримання (догляду) пов'язується з переданням майна, якщо інше не передбачено угодою сторін. Оскільки договір довічного утримання(догляду) повинен бути нотаріально посвідчений, то право власності на майно у набувача виникає з моменту такого посвідчення. Якщо договір підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту такої реєстрації (наприклад, у разі передачі нерухомості).

3. Обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду)

1. Набувач за договором довічного утримання зобов'язується забезпечити відчужувачеві утримання та догляд. Утримання може полягати як у матеріальному забезпеченні, так і в наданні догляду. При цьому всі види забезпечення та догляду мають бути передбачені в договорі. Це може бути надання харчування, житла, створення необхідних побутових умов (заміна білизни, прибирання квартири (будинку), та ін. Всі види матеріального забезпечення повинні мати оцінку в грошовому виразі.

Якщо конкретні види утримання та догляду не визначені в договорі довічного утримання, то у разі спору необхідно виходити із засад забезпечення необхідних умов соціального, медичного та побутового рівня відчужувача.

Одним з обов'язків набувача є поховання відчужувача. Якщо частина майна перейшла до спадкоємців, то витрати на поховання у разі недосягнення згоди між набувачем та

іншими спадкоємцями повинні розподілятися на засадах справедливості. В основу такого принципу можна покласти пропорційність витрат стосовно набутого майна.

2. За договором довічного утримання відчужувач може передати набувачеві будинок (квартиру). В такому разі набувач повинен забезпечити відчужувача (або третю особу) житлом. Це може бути окрема кімната (ізольована або суміжна) залежно від характеристики переданого будинку або квартири. В договорі повинно бути чітковизначено, яка частина помешкання надається відчужувачеві. При цьому необхідно дотримуватися вимог ЖК щодо вимог до житлового приміщення.

Перелічені в договорі довічного утримання (догляду) види утримання і догляду повинні бути визначені в грошовій оцінці. Розмір утримання та догляду підлягає індексації відповідно до чинного законодавства. Оцінка повинна здійснюватися згідно з цінами, що склалися на ринку товарів, послуг.

3. Набувач наділений правом передати свої права та обов'язки за договором довічного утримання іншій особі у разі неможливості виконувати зазначені обов'язки з поважних причин. Закон не розкриває змісту поняття підстав, що мають істотне значення. До них можна віднести погіршення майнового стану набувача, погіршення здоров'я, необхідність піклуватися про тяжко хворого члена сім'ї або інваліда тощо. В такому випадку обов'язки набувача можуть бути передані за згодою відчужувача члену сім'ї набувача або іншій особі за взаємною угодою.

Законодавець не передбачає правових наслідків відмови відчужувача у наданні згоди на передання обов'язків за договором довічного утримання іншій особі. Вказується лише, що спір розглядається судом. Відповідно можна тлумачити, що, врахувавши тривалість виконання договору та інші обставини, суд може відмовити в переданні прав та обов'язків або дозволити покладення їх виконання на іншу особу.

За взаємною згодою сторони можуть змінювати умови договору, зокрема, щодо предмета договору. При цьому може змінюватися обсяг обов'язків набувача залежно від характеристики конкретного предмета договору. Сторони вправі залишити обсяг обов'язків набувача незмінним.

4. Хоча в набувача виникає право власності на майно, за договором довічного утримання він не може його відчужувати на підставі правочину або передавати у заставу. Таким чином, зміст права власності на час чинності договору довічного утримання має деЩо обмежений характер, оскільки набувач не вправі повністю розпоряджатися майном.

З тих самих міркувань на річ, передану за договором довічного Утримання, не можна звернути стягнення. Таке обмеження встановлено протягом чинності договору довічного утримання (життя відчужувача).

Особливість договору про довічне утримання полягає в тому, Що він не припиняється у зв'язку із втратою (знищенням) майна, Що передано. Загибель зазначеного майна внаслідок непереборної сили або з інших підстав не припиняє обов'язку набувача надавати утримання (догляд).

4. Підстави і правові наслідки припинення договору довічного утримання (догляду)

1. Договір довічного утримання може бути припинений за рішенням суду з Ініціативи як набувача, так і відчужувача. На вимогу відчужувача договір може бути розірваний у разі неналежного виконання або невиконання набувачем передбачених договором обов'язків. Наявність вини набувача значення не має.

Підставою припинення договору довічного утримання є смерть відчужувача. Коментований договір укладається з метою надати відповідне забезпечення відчужувачеві протягом його життя. Смерть відчужувача припиняє обов'язок набувача щодо його утримання і є юридичним фактом, що припиняє договірні відносини.

2. Договір довічного утримання (догляд) може бути розірваний також з ініціативи набувача у разі неможливості його подальшого виконання з підстав, що мають істотне значення. ЦК не дає переліку таких підстав. До них можуть належати інвалідність

самого набувача, переїзд в іншу місцевість і відмова відчужувача змінити місце проживання, неможливість виконувати свої обов'язки внаслідок погіршення майнового стану набувача тощо. В такому разі залежно від тривалості утримання суд може зберегти за набувачем прав власності на частину майна.

Наслідки розірвання договору довічного утримання залежать від підстав його розірвання. Якщо договір був розірваний внаслідок невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, останній повинен повернути майно відчужувачеві. В такому випадку право власності на майно, передане за договором довічного утримання у набувача припиняється після припинення договірних відносин із зазначених підстав. Відповідно, право власності поновлюється у відчужувача. Крім цього, витрати, зроблені набувачем щодо утримання майна, йому не відшкодовуються.

5.1 Правові наслідки смерті набувача або припинення юридичної особи — набувача

1. Смерть набувача не припиняє договір довічного утримання (догляду). Права і обов'язки набувача за договором переходять до його спадкоємців, у тому числі і право власності на майно, передане набувачеві відчужувачем. При цьому, якщо спадкоємець за заповітом відмовляється від прийняття спадщини, правонаступниками можуть бути спадкоємці за законом.

У разі відсутності спадкоємців або їх відмови від прийняття спадщини майно повертається відчужувачеві, який набуває знову на нього право власності. Зі смертю набувача за відсутності спадкоємців або у разі їх відмови прийняти спадщину припиняється договір довічного утримання. Безпосереднім юридичним фактом припинення договору буде відмова спадкоємців набувача прийняти спадщину або закінчення терміну для прийняття спадщини.

2. У разі реорганізації юридичної особи її права та обов'язки, в тому числі зобов'язання за договором довічного утримання (догляду), переходять до правонаступників.

Одним із способів припинення юридичної особи є її ліквідація. При ліквідації не відбувається передання прав і обов'язків у порядку правонаступництва. Тому у разі ліквідації юридичної особи договір довічного утримання припиняється і майно переходить у власність відчужувача. Після розрахунків з кредиторами майно юридичної особи переходить до засновника (учасника). Якщо до останнього переходить майно відчужувача, то він стає набувачем за договором довічного утримання (догляду). Юридична особа може бути створена шляхом об'єднання майна кількох засновників (учасників). У ст.758 ЦК нічого не сказано про юридичні наслідки переходу майна відчужувача до кількох засновників. Виходячи із суті договору, до цих засновників переходять права і обов'язки набувача за договором пропорційно їх часткам у статутному фондi.