

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ КОНСУЛЬТУЄ В РАМКАХ ПРОЄКТУ «Я МАЮ ПРАВО!»: що потрібно знати про договір довічного утримання (догляду)?

Багатьом з нас знайома ситуація, коли літні люди, які не спроможні самі забезпечувати власні потреби, змушені звертатися за допомогою до сторонніх осіб. В більшості випадків, на користь цих осіб, укладаються договори, в результаті чого вони стають власниками нерухомого майна, а літні люди залишаються на вулиці. Юридична необізнаність громадян – є головною причиною таких негативних наслідків. Таким чином виникає питання: як уберегти себе від шахраїв та відчутти захищеність?

Що таке договір довічного утримання?

Договір довічного утримання (догляду) - домовленість двох сторін, за якою одна сторона (відчужувач) передає у власність другій стороні (набувачеві) 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.

Договір довічного утримання вважається укладеним з моменту передання майна.

Хто є сторонами у даному договорі?

Сторонами договору є відчужувач та набувач. Відчужувачем може бути фізична особа незалежно від віку та стану здоров'я. Набувачем може бути фізична (кілька фізичних осіб) або юридична особа.

Яка форма укладення договору довічного утримання?

Для договору довічного утримання (догляду) передбачена **обов'язкова письмова форма та нотаріальне посвідчення**. Недотримання цієї вимоги тягне за собою визнання договору недійсним.

У свою чергу, нотаріус, завіряючи договір, повинен перевірити документи, необхідні для відчуження майна. Якщо предметом договору є нерухомість, то такий договір підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Які обов'язки покладаються на сторони за договором довічного утримання (догляду)?

Виконання договору полягає у надання всіх видів матеріального забезпечення у натурі відповідно до змісту договору. При укладанні договору довічного утримання сторони повинні визначити всі види матеріального забезпечення, обсяг, способи та форми догляду, їх періодичність, якість та зміст, наприклад:

- вид і кількість харчування – скільки разів на добу, калорійність та окремі елементи;
- медичне обслуговування – вид послуги медичного обслуговування, які ліки необхідні, їх кількість і приблизна вартість;
- матеріальне забезпечення - чітко визначена грошова сума, черговість виплат грошових сум тощо.

У разі смерті відчужувача набувач зобов'язаний поховати його, навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання. Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем.

За договором довічного утримання можливий перехід обов'язків набувача у разі його смерті до спадкоємців, яким надходить відчужуване за договором майно. Якщо спадкоємці відмовляються від майна, воно повертається відчужувачу, а договір вважається припиненим.

Якщо договір довічного утримання укладений щодо майна, що є у спільній сумісній власності?

Майно, що належить кільком фізичним особам чи подружжю (або одному з подружжя) на праві спільної сумісної власності, може бути відчужене на підставі договору довічного утримання.

Співвласники майна, а також подружжя за договором довічного утримання повинні передати набувачеві майно, останній, у свою чергу, повинен надати відчужувачам (кожному окремо) належне утримання.

У разі смерті одного із відчужувачів, оскільки виконання було призначене безпосередньо особисто для відчужувача, договір припиняється. Набувач у свою чергу продовжує утримувати іншого співвласника, який залишився.

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.

Яким чином вносяться зміни до договору?

Сторони в договорі можуть передбачати заміну майна, яке було передане набувачеві. Тобто набувач та відчужувач за певних обставин, які виникли у процесі дії договору довічного утримання можуть домовитися про заміну речі на іншу. У цьому разі обсяг обов'язків набувача може бути за домовленістю сторін змінений або залишений незмінним.

Коли припиняється дія договору?

Смерть відчужувача майна є однією з умов припинення договору довічного утримання.

Договір довічного утримання може бути розірваний лише на підставі рішення суду:

- на вимогу відчужувача або третьої особи у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від їх вини;
- на вимогу набувача.

Однак, варто пам'ятати:

- невиконання обов'язків або неналежне виконання обов'язків не завжди призводить до припинення договору. Відчужувач вправі пред'явити позов про відшкодування збитків. У винятковому випадку існує можливість подати позов не про припинення дії договору довічного утримання, а про обов'язок набувача виконати в натурі обов'язки, взяті на себе, або про стягнення грошової компенсації всіх видів матеріального забезпечення, вказаних у договорі;
- набувач вправі припинити договір тільки в тому випадку, коли через незалежні від нього обставини його майнове становище змінилося настільки, що він не в змозі надавати набувачеві належне матеріальне забезпечення, обумовлене в договорі. У разі розірвання договору 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.

Яка відмінність між договором довічного утримання, договором дарування та заповітом?

| <i>Документ</i> | <i>Суть</i> | <i>Право власності на майно після підписання</i> | <i>Внесення змін</i> | <i>Розірвання договору</i> | <i>Умова про надання підтримки</i> |
|------------------------------------|--|--|---|---|--|
| Договір довічного утримання | Відчужувач передає у власність набувачеві 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. | Право власності на майно переходить набувачу. Але набувач до смерті відчужувача не має право продавати, дарувати, міняти, передавати в заставу таке майно. | В процесі дії договору довічного утримання сторони можуть домовитися про заміну майна на інше і у зв'язку з цим на зміну обов'язків набувача майна. | Договір може бути розірваний за рішенням суду | Набувач майна зобов'язаний забезпечувати відчужувача довічним утриманням |
| Договір дарування | Дарувальник передає або зобов'язується передати в майбутньому обдарованому безоплатно майно (дарунок) у власність | Право власності на майно переходить обдарованому, який має право: <ul style="list-style-type: none"> • вимагати передачі йому майна; • проживати у подарованому будинку; • вимагати від дарувальника висилитися із житла; • заборонити дарувальнику користуватися майном | Внесення змін до договору законодавством не передбачено | Договір дарування може бути розірваний дарувальником: <ul style="list-style-type: none"> • щодо нерухомих речей чи іншого цінного майна, якщо обдарований умисно вчинив злочин проти життя, здоров'я, власності дарувальника, його родичів; • якщо обдарований вчинив умисне вбивство дарувальника, спадкоємці дарувальника мають право вимагати розірвати договір; | За домовленістю сторін, але без права вимоги такої підтримки від іншої сторони |

| | | | | | |
|----------------|---|---|--|---|--|
| | | | | <ul style="list-style-type: none"> • якщо обдарований створює загрозу безповоротної втрати дарунка, що має для дарувальника велику немайнову цінність; • якщо внаслідок недбалого ставлення обдаровуваного до речі, що становить історичну, наукову, культурну цінність, може бути знищена або істотно пошкоджена | |
| Заповіт | Особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті | Право власності на майно залишається у спадкодавця. Спадкоємцям таке право перейде лише після смерті спадкодавця. | Зміни можуть вноситися в будь-який час | В будь-який час заповіт може бути скасований, або складений новий заповіт, що автоматично скасовує попередній | За домовленістю сторін, але без права вимоги такої підтримки від іншої особи |

Куди звертатися за більш детальною консультацією та роз'ясненнями?

Якщо у вас залишились питання з цього приводу, будь ласка, телефонуйте до контакт-центру системи безоплатної правової допомоги за номером **0 (800) 213 103**, цілодобово та безкоштовно в межах України. В центрах та бюро надання безоплатної правової допомоги по всій країні ви можете отримати юридичну консультацію та правовий захист.