



ДОГОВІР ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

Є. КАРПОВА,

студентка III курсу Факультету права та підприємництва Київського національного університету внутрішніх справ

У наш час дуже поширеною стала проблема, яка стосується договору довічного утримання. Дуже часто трапляються випадки у нашому житті, коли людина нам пропонує дуже вигідну угоду, а вона є цікавою і ми маємо до неї інтерес, але ми бачимо тільки те, що лежить на поверхності, а внутрішню структуру проблеми ми не розглядаємо. Так трапляється і з договором довічного утримання. Наприклад, вам запропонували чудову квартиру у центрі міста, але на умовах довічного дотримання. Ви настільки захопилися цією ідеєю, що при укладанні договору були згодні на всі умови і підписали його, не звернувши уваги, що вам може щось і не сподобатися. Через деякий час, ви зрозуміли, що з Вас більше вимагають, аніж ви отримуєте, і хочете розірвати договір довічного утримання. Але на яких підставах? Саме у корінь цієї проблеми я хочу поглинутися.

Отже, за Цивільним кодексом України (ст.744) – 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. За своєю юридичною природою зазначений договір є одностороннім, оскільки у відчужувача є лише право вимагати від набувача надання обумовленого договором матеріального забезпечення, а набувач несе лише обов'язок – надавати відчужувачеві матеріальне забезпечення та від-

повідний догляд. Відповідно до статті 744 ЦК України в набувача можуть виникнути два зобов'язання паралельно: забезпечувати відчужувача утриманням та забезпечити догляд довічно, але обов'язок щодо утримання поглинає зобов'язання з догляду. В юридичній літературі іноді договір довічного утримання визнають двостороннім договором. На думку О.А. Підпригори, цей договір має також певні ознаки двосторонності, оскільки набувач має право вимагати розірвання договору довічного утримання [1]. Договір довічного утримання безумовно є оплатним, оскільки набувач отримує у власність за цим договором певне майно, а відчужувач – необхідне утримання у

вигляді відповідних матеріальних благ та послуг. При цьому цивільне законодавство України не вимагає щоб вартість переданого відчужувачем майна була еквівалентною вартості надаваного набувачем утримання. У вартості цих цінностей можуть бути досить істотні розбіжності, що залежить від домовленостей сторін, а також від тривалості життя відчужувача. Договір довічного утримання не має завідомо визначеного терміну його дії, оскільки він обумовлений моментом настання смерті відчужувача. Тому від тривалості його життя безпосередньо залежить розмір надаваного набувачем утримання.

Цивільне законодавство України у статті 755 ЦК передбачає випадки припинення договору довічного утримання. Відповідно до цього договір довічного утримання може бути розірваний на підставі рішення суду, на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання своїх обов'язків, незалежно від його вини. Невиконання обов'язків або неналежне виконання не завжди призводить до припинення договору. Відчужувач вправі пред'явити позов про відшкодування збитків (стаття 22 ЦК України). Розмір збитків визначається у відповідності до



грошової оцінки, вказаної в договорі. У винятковому випадку існує можливість подати позов не про припинення дії договору довічного утримання, а про обов'язок набувача, виконати в дійсності обов'язки, взяті на себе, або про стягнення грошової компенсації всіх видів матеріального забезпечення, вказаних у договорі.

Набувач вправі припинити договір тільки у тому випадку, коли через не залежні від нього об'єктивні обставини його майнове становище змінилося настільки, що він не в змозі надавати набувачеві належне матеріальне забезпечення, обумовлене в договорі.

При розірванні договору довічного утримання як з першої, так і з другої підстав настають ті самі наслідки – майно повертається відчужувачеві, а витрати набувача на забезпечення відчужувача не відшкодовуються.

Договір довічного утримання припиняється також внаслідок смерті осіб, які отримували утримання. Якщо право на одержання утримання мали кілька осіб, то в разі смерті однієї з них договір припиняється щодо особи, яка померла.

Відповідно до поняття договору довічного утримання на підставі статті 744 ЦК України, набувач зобов'язаний утримувати відчужувача довічно. Але під час строку дії договору довічного утримання можуть настати такі обставини, які можуть істотно вплинути на дію договору.

Такими обставинами можуть

бути: смерть набувача (фізичної особи) або припинення юридичної особи – набувача.

У випадку смерті набувача обов'язки за договором довічного утримання переходять до його спадкоємців. Спадкоємці повинні продовжити утримання відчужувача згідно з укладеним договором. Спадкоємець за заповітом може відмовитися від прийняття майна, що було передане відчужувачу, право власності переходить до спадкоємця за законом.

У випадку відсутності спадкоємців або у разі їхньої відмови від прийняття майна, відчужувач набуває права власності на повернене майно і договір довічного утримання автоматично припиняється на підставі статті 757 ЦК України.

Внаслідок ліквідації юридичної особи – набувача згідно статті 110 ЦК України майно, що було передане їй за договором, може перейти до її засновника (учасника), до нього також переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання.

До правонаступників юридичної особи у разі припинення її діяльності переходять обов'язки юридичної особи – набувача з усіма наслідками відповідно до договору. У разі відмови правонаступника продовжити виконувати обов'язки набувача до відчужувача повертається майно, передане у власність юридичній особі.

Цивільне законодавство заздалегідь захищає права відчужувача, тому у випадку ліквіда-

ції юридичної особи – набувача право власності на майно, передане за договором довічного утримання, повертається до відчужувача на підставі п.2 ст.758 ..

На нашу думку, цю норму закону сформульовано невдало. Якщо її треба тлумачити так, як вона сформульована у ст.758, то у такому розв'язанні цієї проблеми немає логіки. Обов'язки з утримання відчужувача майна переходять до правонаступників юридичної особи, а майно має бути повернуте відчужувачеві. В такому разі відпадає правова підстава для утримання відчужувача майна правонаступниками юридичної особи. Ця норма потребує певного уточнення.

У разі ліквідації юридичної особи набувача майно може перейти до її засновника (учасника) і він набуває прав та обов'язків набувача за договором довічного утримання згідно статті 758 ЦК України.

Згідно зі статтею 756 ЦК України у разі припинення дії договору довічного утримання внаслідок невиконання або неналежного виконання набувачем обов'язків за договором передбачена можливість повернення відчужувачеві майна. Якщо набувач відмовляється добровільно повернути майно, набутое ним за договором, відчужувач має право звернутися до суду. Усі витрати, зроблені набувачем на користь відчужувача, не повертаються.

Відповідно до частини 2 вищезазначеної статті суд повинен вирішити питання про можли-



вість залишити за набувачем право власності на частину майна у зв'язку з неможливістю подальшого виконання обов'язків останнім. Суд визначає на яких підставах припиняється договір, чи є вони істотними, який час та яким чином здійснювалося утримування та чи належним був догляд, обумовлений у договорі.

Пункти 87-89 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України від 03 березня 2004 року передбачають процесуальні дії нотаріуса у разі припинення договору довічного утримання (догляду)[2], а саме:

- у разі ліквідації юридичної особи – набувача, за умови відсутності у неї правонаступників, нотаріус на підставі витягу з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України та письмової заяви відчужувача, припиняє дію договору та повертає відчужувачу первинний право встановлювальний документ. На всіх примірниках договору нотаріус робить відповідний напис про припинення дії договору з посиланням на статтю 758 Цивільного кодексу України та на вищевказаний пункт 87 Інструкції;

- розірвання договору довічного утримання за згодою сторін, у тому числі внесення змін до договору, оформляється нотаріусом за правилами, викладеними в пункті 49 інструкції та пунктом 88 Інструкції «Посвід-

чення договорів довічного утримання та договорів про надання утримання»

- на підставі договору про розірвання договору довічного утримання або внесення змін до нього щодо зміни речі, яка була передана за договором на іншу річ, переходу прав та обов'язків за цим договором до спадкоємців (правонаступників) набувача майна, нотаріус вносить відповідні зміни до Єдиного реєстру заборон відчуження нерухомого майна (пункт 89 Інструкції «Посвідчення договорів довічного утримання та договорів про надання утримання»).

Таким чином, при узагальненні питання про порядок і підстави припинення договору довічного утримання, можна дійти висновку, що договір довічного утримання може бути розірваний з двох вимог: набувача та відчужувача, при цьому підставою розірвання договору на вимогу відчужувача є невиконання чи неналежне виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від вини. Набувач в свою ж чергу також наділений правом вимагати розірвання договору, зокрема у разі незгоди відчужувача від заміни набувача за договором з підстав неможливості останнім виконувати обов'язки за договором.

Отже, для того, щоб бути впевненим при укладанні договору довічного утримання в тому, що ми будемо мати те, що потребуємо і те, що нам обіцяли,

то для цього треба знати основні засади скасування цього договору, які були викладені вище.

1. О.А. Підпригора О.О, Підпригора ПРАВО ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ УКРАЇНИ НАВЧАЛЬНИЙ ПОСІБНИК для студентів юридичних вузів і факультетів університетів Київ Юрінком Інтер. 1998. - 335.

2. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджена Наказом Міністерства юстиції України № 20/5 від 03.03.2004 року