

Як вирішити спір? Договір довічного утримання

Питання щодо отримання у власність житла завжди було найактуальнішим та найгострішим для населення. Саме тому багато хто погоджується на певні ускладнення свого звичного способу життя задля досягнення бажаної мети, при цьому особам доводиться йти на певний ризик, який, на їхню думку, виправдовує ця мета. Йдеться про такий різновид договірних відносин, як договір довічного утримання (догляду).

Столична юстиція консультує щодо захисту прав у різних життєвих ситуаціях.

Відповідно до розділу III глави 57 статті 744 ЦК 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.

Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Сторони в договорі довічного утримання (догляду):

1. Відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я.

2. Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа.

3. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності.

Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним.

4. Договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Право власності на майно за договором довічного утримання, виникає у набувача з моменту нотаріального посвідчення.

Згідно з ст. 749 ЦК визначені насупні обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду):

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

2. Якщо обов'язки набувача не були конкретно визначені або у разі виникнення потреби забезпечити відчужувача іншими видами матеріального забезпечення та догляду спір має вирішуватися відповідно до засад справедливості та розумності.

3. Набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача поховати його, навіть якщо це не було передбачено договором довічного утримання (догляду).

Якщо частина майна відчужувача перейшла до його спадкоємців, витрати на його поховання мають бути справедливо розподілені між ними та набувачем.

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 згоди на передання обов'язків набувача за договором довічного утримання (догляду) іншій особі може бути оскаржена до суду. У цьому разі суд бере до уваги тривалість виконання договору та інші обставини, які мають істотне значення.

Договір довічного утримання (догляду) може бути розірваний за рішенням суду:

1) на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини;

2) на вимогу набувача.

2. Договір довічного утримання (догляду) припиняється зі смертю відчужувача.