

## **Тема: Договір довічного утримання (догляду)**

**Мета вивчення теми:** засвоєння студентами основних положень цивільного законодавства про договір довічного утримання; формування навичок складання договору довічного утримання; розмежування договору довічного утримання від інших схожих договірних зобов'язань; засвоєння юридичних особливостей цього договору, положень про форму та сторони з метою використання їх у практичній діяльності.

### **План лекції:**

1. Загальна характеристика договору довічного утримання (догляду).
2. Зміст договору (права та обов'язки сторін).
3. Припинення договору довічного утримання (догляду).
4. Розмежування договору довічного утримання від інших договірних зобов'язань.

### **Рекомендовані нормативно-правові акти:**

Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (із змінами) №435-IV (Глава 57). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

### **1. Загальна характеристика договору довічного утримання (догляду)**

**Договір довічного утримання** – договір, за яким 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.

**Юридична характеристика:** односторонній; оплатний; реальний (деякі науковці вважають, що цей договір є консенсуальним); алеаторний.

#### **Особливості договору:**

- 1) триваючий;
- 2) обсяг зустрічного надання невідомий, має місце елемент ризику (алеаторний).

**Істотні умови:** предмет; види матеріального забезпечення та (або) догляду.

#### **Предмет:**

- 1) житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме майно;
- 2) рухоме майно, що має значну цінність;
- 3) забезпечення догляду за Відчужувачем та надання йому необхідної допомоги.

**Матеріальне забезпечення** може виражатися у формі харчування, одягу, догляду, лікування і т.п.

**Форма:** письмова; підлягає нотаріальному посвідченню.

**Момент виникнення у Набувача права власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду):** з моменту нотаріального посвідчення.

**Сторони:**

**1) Відчужувач** – особа, яка передає Набувачеві у власність майно за забезпечення довічним утриманням та (або) доглядом себе чи третьої особи. Відчужувачем може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Відчужувач обов'язково повинен бути власником майна, яке передається за договором. Права Відчужувача мають особистий характер і у спадщину не передаються.

**2) Набувач** – особа, яка взамін переданого їй у власність майна зобов'язується забезпечувати Відчужувача чи третю особу утриманням та (або) доглядом довічно. Набувачем може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа. 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. 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.

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

**Строк дії договору:**

- 1) початок – укладення договору;
- 2) припинення – подія (але не дата) – смерть Відчужувача або порушення умов договору.

**2. Зміст договору (права та обов'язки сторін)**

**Права Набувача:**

– у разі неможливості подальшого виконання обов'язків Набувача з підстав, що мають істотне значення, передати їх іншій особі за її згодою та згодою Відчужувача (ч. 1 ст. 752 ЦК України);

– вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду (п. 2 ч. 1 ст. 755 ЦК України);

– на залишення за ним права власності на частину майна за рішенням суду при розірванні договору у зв'язку з неможливістю його подальшого виконання з підстав, що мають істотне значення (ч. 2 ст. 756 ЦК України).

**Обов'язки Набувача:**

– матеріальне забезпечення Відчужувача (ст. 744, ч. 1 ст. 749 ЦК України). У договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду, якими Набувач має забезпечувати Відчужувача. 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. Матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися Відчужувачу, підлягає грошовій оцінці. Така оцінка підлягає індексації у порядку, встановленому законом;

– 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 (ч. 3 ст. 749 ЦК України);

– забезпечення Відчужувача житлом. Набувач може бути зобов'язаний забезпечити Відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, в якій Відчужувач має право проживати;

– до закінчення дії договору довічного утримання (догляду) не відчужувати майно, передане йому за договором, не укладати щодо нього договір застави (ч. 1 ст. 754 ЦК України).

#### **Права Відчужувача:**

– на всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду, якими Набувач зобов'язаний його забезпечувати за договором (ч. 1 ст. 749 ЦК України);

– вимагати розірвання договору довічного утримання (догляду) за рішенням суду в разі невиконання або неналежного виконання Набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини (п. 1 ч. 1 ст. 755 ЦК України);

– вимагати повернення майна, яке було ним передане Набувачу, при розірванні договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням Набувачем обов'язків за договором (ч. 1 ст. 756 ЦК України).

#### **Обов'язки Відчужувача:**

– попередити Набувача про недоліки майна, що відчужується за договором;

– попередити Набувача про всі суттєві обмеження майна, що передається.

### **3. Припинення договору довічного утримання (догляду)**

Договір довічного утримання (догляду) припиняється на загальних підставах припинення зобов'язань (згідно зі ст. 602 ЦК України не допускається тільки зарахування зустрічних вимог), а також у разі:

#### **1) розірвання за рішенням суду:**

– 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. У разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням Набувачем обов'язків за договором, Відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення. У цьому разі витрати, зроблені Набувачем на утримання та (або) догляд Відчужувача, не підлягають поверненню;

– на вимогу Набувача.

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.

**2) смерть Відчужувача або третьої особи, на користь якої було укладено договір;**

**3) ліквідація юридичної особи – Набувача.**

**Правові наслідки смерті Набувача:** Обов'язки Набувача за договором довічного утримання (догляду) переходять до тих спадкоємців, до яких перейшло право власності на майно, що було передане Відчужувачем. Якщо спадкоємець за заповітом відмовився від прийняття майна, що було передане Відчужувачем, право власності на це майно може перейти до спадкоємця за законом. Якщо у Набувача немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого Відчужувачем, Відчужувач набуває право власності на це майно. У цьому разі договір довічного утримання (догляду) припиняється.

**Правові наслідки припинення юридичної особи – Набувача:** У разі припинення юридичної особи – Набувача з визначенням правонаступників до них переходять права та обов'язки за договором довічного утримання (догляду). У разі ліквідації юридичної особи – Набувача право власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду), переходить до Відчужувача. Якщо в результаті ліквідації юридичної особи – Набувача майно, що було передане їй за договором довічного утримання (догляду), перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки Набувача за договором довічного утримання (догляду).

**4) відсутність у Набувача спадкоємців** або їх відмови від прийняття майна, переданого Відчужувачем (ч. 2 ст. 757 ЦК України).

Хоча в Набувача виникає право власності на майно, за договором довічного утримання він не може його відчужувати на підставі правочину або передавати у заставу (при посвідченні договору нотаріус повинен накласти заборону на відчуження Набувачем майна до припинення договору). Таким чином, **зміст права власності на час чинності договору довічного утримання має обмежений характер**, оскільки Набувач не вправі повністю розпоряджатись 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 довічного 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. Розмежування договору довічного утримання та інших договірних зобов'язань**

**Схожість договорів довічного утримання та купівлі-продажу:** перехід майна у власність.

**Відмінність договорів довічного утримання та купівлі-продажу:** перехід майна у власність покупця є безумовним. Покупець має право

повернути майно Продавцю у разі продажу майна неналежної якості у встановлений законом термін. Повернення ж майна Відчужувачу у разі розірвання договору довічного утримання є можливим на вимогу будь-якої сторони за вказаними в законі підставами незалежно від якості предмета договору і будь-яких термінів.

**Метою договору довічного утримання** є систематичне забезпечення утримання і (або) догляду Відчужувача, а тому відносини мають тривалий характер, що не обов'язково для договору купівлі-продажу. За договором купівлі-продажу еквівалент виражений в грошовій сумі, а за договором довічного утримання – в матеріальному забезпеченні в натурі.

#### **Питання для перевірки знань:**

1. Назвіть та охарактеризуйте сторони договору довічного утримання.
2. Яке майно може бути предметом договору довічного утримання?
3. Надайте юридичну характеристику договору довічного утримання.
4. Які особливості договору довічного утримання?
5. Що включає у себе поняття «утримання»?
6. Що включає у себе поняття «догляд»?
7. Назвіть та охарактеризуйте права та обов'язки Набувача.
8. Назвіть та охарактеризуйте права та обов'язки Відчужувача.
9. Назвіть випадки припинення договору довічного утримання (догляду).
10. З якими цивільно-правовими договорами договір довічного утримання є схожим? Поясніть.