

Ми молоде подружжя без власного житла. Родичі дружини запропонували нам доглядати за подружжям похилого віку із правом подальшого отримання їх житла. Як це правильно оформити і якими мають бути умови такого догляду?

Чинне законодавство, а саме стаття 744 Цивільного кодексу України регламентує правовідносини довічного утримання (догляду). За договором довічного утримання (догляду) одна сторона - відчужувач (в даному випадку подружжя похилого віку) передає другій стороні - набувачеві (в даному випадку вам із дружиною) 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.

За загальним правилом, матеріальне забезпечення має бути в натурі у вигляді харчування, догляду і необхідної допомоги. В набувача можуть виникнути два зобов'язання паралельно: забезпечити відчужувача утриманням та забезпечити догляд. Договір довічного утримання вважається реальним, оскільки набуває чинності з моменту його державної реєстрації і в цей же момент до набувача переходить право власності на нерухоме майно. У набувача виникає обов'язок утримувати відчужувача взамін отриманого майна, що дозволяє говорити про оплатність таких договорів. Оскільки договір спрямований на надання довічного забезпечення, то його слід вважати тривалим, оскільки визначити строк неможливо.

Слід зазначити, що відчужувачем у договорі довічного утримання може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Набувачем може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа. (ст.746 ЦК України). Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання на праві спільної сумісної власності, а їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним. Тобто, у випадку порушення набувачами обов'язку перед відчужувачем настає солідарна відповідальність: відчужувач у такому випадку може вимагати сплати неустойки або відшкодування збитків як від усіх набувачів разом, так і кожного з них окремо. Майно, що належить співвласникам на праві спільної сумісної власності (наприклад майно подружжя) може бути відчужено ними на підставі договору довічного утримання. У разі смерті одного із співвласників одного із співвласників майна, що було відчужене ними на підставі договору довічного утримання, обсяг зобов'язання набувача відповідно зменшується. А 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. Важливим є те, що відповідно до чинного законодавства, договір довічного утримання може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи. Тобто, набувач зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, вказаної в договорі.

Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Якщо за договором довічного утримання передається нерухоме майно, такий договір підлягає обов'язковій державній реєстрації. Недотримання даної вимоги закону тягне за собою визнання договору недійсним. Законодавство відносить договір довічного утримання до різновиду договорів, пов'язаних із переходом права власності. Тому моментом виникнення права власності на передане нерухоме майно є момент державної реєстрації договору довічного утримання (ст. 334 ЦК України).

Повертаючись до обов'язків набувача за договором, варто відзначити, що законодавство не встановлює мінімальних або максимальних меж такого утримання. У тексті договору, відповідно до волі сторін, повинні бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати

відчужувача. Детальне визначення умов догляду дозволить уникнути непорозумінь та судових спорів з цього приводу у майбутньому.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак & Партнери».