

## Договір довічного утримання (догляду)

Багато питань виникає у суспільстві, особливо у людей похилого віку, щодо укладання договорів довічного утримання (догляду).

Відносини пов'язані з договором довічного утримання (догляду) регулюються спеціальними нормами Цивільного кодексу України, Сімейного кодексу України, а також Законом України «Про нотаріат» та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Відповідно до положень Цивільного кодексу України 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.

Передаючи у власність майно, відчужувач, насамперед, має за мету отримання матеріального забезпечення, догляду та послуг, яких він потребує. Утримання (догляд) може полягати як у матеріальному (натуральному чи грошовому) забезпеченні, так і наданні догляду. Сторони вправі самостійно визначати в договорі розмір, обсяг та періодичність надання матеріального забезпечення, види і зміст догляду (наприклад, надання житла, придбання продуктів харчування, одягу, побутових товарів, виплати грошових сум, медичне обслуговування тощо).

У договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача. Також до обов'язків набувача належить забезпечення відчужувача житлом.

Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. У випадку недодержання встановленої форми укладення договору довічного утримання (догляду) він вважається нікчемним.

Учасниками договору довічного утримання (догляду) виступають відчужувач та набувач. Відчужувачем може бути будь-яка фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я. Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути лише 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. Їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним.

Предметом договору може бути:

1. Житловий будинок або його частина.
2. Квартира або її частина.
3. Інше нерухоме майно (земельна ділянка, садовий будинок, дача, гараж, нежитловий будинок, нежитлове приміщення, виробничий комплекс, рухоме майно, на яке поширюється режим нерухомого майна, тощо).

4. Рухоме майно, що має значну цінність. Законодавство не встановлює вартісного вираження значної цінності такого майна або приблизного переліку таких речей. Можна припустити, що таким рухомим майном можуть бути:

транспортні засоби, антикварні речі, твори мистецтва, культурні цінності, коштовності, колекції з перелічених предметів, обладнання, паї, цінні папери, нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності тощо.

Набувач стає власником майна, переданого йому за договором довічного утримання (догляду), з дня державної реєстрації права власності, яка здійснюється відразу після вчинення нотаріальної дії, у випадку, якщо предметом договору є майно, право на яке підлягає державній реєстрації (це стосується, наприклад, нерухомого майна). У всіх інших випадках право власності виникає у набувача з моменту нотаріального посвідчення договору.

Відповідно до норм Цивільного кодексу України набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти майно, передане за договором довічного утримання (догляду), укладати щодо нього договір застави, передавати його у власність іншій особі на підставі іншого правочину. На визначене в договорі майно нотаріусом накладається заборона відчуження.

Договір довічного утримання (догляду) за своєю юридичною природою подібний до спадкового договору, який також укладається між відчужувачем, що є власником майна, та набувачем, на якого покладається обов'язок виконувати розпорядження відчужувача і який, у разі смерті останнього, набуває право власності на його майно.

Набувач по спадковому договору може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття (наприклад, сплатити на користь третіх осіб частинами чи одноразово визначену грошову суму, виконати розпорядження щодо обряду та місця його поховання та інше).

Відмінність спадкового договору від договору довічного утримання (догляду) пов'язується з моментом набуття права власності. Якщо за договором довічного утримання право власності у набувача виникає з моменту державної реєстрації права власності на нерухоме майно, яка здійснюється відразу після вчинення нотаріальної дії, то право власності за спадковим договором переходить до набувача тільки після смерті відчужувача.

Нотаріуси міста Києва нададуть більш детальну кваліфіковану допомогу з питань посвідчення договорів відчуження.

Нотаріат міста Києва працює для вас!

*Кирило Міненко, начальник Управління з питань нотаріату*