

## Порядок укладення договору довічного утримання

**Договір довічного утримання (догляду)** – це домовленість двох сторін, за якою одна сторона (**відчужувач**) передає у власність другій стороні (**набувачеві**) 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.

Відчужувачем може бути будь-яка фізична особа, тобто незалежно від віку та стану здоров'я. За загальними вимогами щодо чинності правочину, особа, яка його вчинює повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.

Набувачем може бути фізична та юридична особа, а можуть бути кілька фізичних осіб. Набувачем майна за договором може бути така особа, яка може і здатна надати відчужувачеві обумовлене договором матеріальне забезпечення. Статутом юридичної особи чи іншим засновницьким документом має бути передбачена можливість оплатного придбання майна у власність, і такий правочин не може суперечити цілям її створення та діяльності.

За договором довічного утримання можливий перехід обов'язків набувача у разі його смерті до спадкоємців, яким надходить відчужуване за договором майно. Якщо спадкоємці відмовляються, наприклад, від будинку, або таких осіб немає, майно повертається відчужувачу, а договір довічного утримання вважається припиненим.

### **Предмет договору довічного утримання**

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

### **Форма укладення договору довічного утримання**

Договір довічного утримання (догляду) належить до договорів, для яких передбачена *обов'язкова письмова форма та нотаріальне посвідчення* ([зразки договору довічного утримання \(догляду\)](#)). Недотримання даної вимоги тягне за собою визнання договору [недійсним](#). [Нотаріус, завіряючи договір](#), повинен перевірити документи, необхідні для відчуження майна.

Якщо предметом договору є нерухомість, то такий договір підлягає [обов'язковій державній реєстрації](#). Право власності на відчужувану нерухомість переходить до набувача тільки з моменту реєстрації договору.

### **Обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду)**

Виконання договору полягає у надання всіх видів матеріального забезпечення у натурі відповідно до змісту договору. При укладанні договору довічного утримання сторони повинні визначити всі види матеріального забезпечення, обсяг, способи та форми.

Оскільки даний договір передбачає можливість догляду, то сторони мають чітко визначити, в чому саме полягатиме догляд (умови, форми, способи догляду, їх періодичність, якість та зміст), наприклад:

- вид і кількість харчування – скільки разів на добу, калорійність та окремі елементи;
- медичне обслуговування – вид послуги медичного обслуговування, які ліки необхідні, їх кількість і приблизна вартість;
- матеріальне забезпечення - чітко визначена грошова сума, черговість виплат грошових сум.

Відповідно до законодавства 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.

На майно, відчужуване за договором довічного утримання, у набувача виникає право власності. Але дане право власності обмежене, оскільки набувач не має права до смерті відчужувача продавати, дарувати, міняти, передавати в заставу або у власність іншій особі на підставі іншого правочину.

Кредитори набувача не мають права звернути стягнення на майно набувача, передане за договором довічного утримання протягом життя відчужувача.

У випадку, коли набувач у силу певних обставин не в змозі надалі надавати належне матеріальне забезпечення відчужувачу, зобов'язання у відповідності до договору можуть перейти до членів його сім'ї за згодою відчужувача. Якщо з членів сім'ї набувача ніхто не виявить бажання взяти на себе обов'язки набувача, то ці обов'язки можна передати іншій особі, але за згодою відчужувача та членів сім'ї набувача.

### **Припинення договору**

Договір довічного утримання може бути *розірваний* на підставі рішення суду:

на вимогу відчужувача або третьої особи у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від їх вини;  
на вимогу набувача.

Невиконання обов'язків або неналежне виконання обов'язків не завжди призводить до припинення договору. Відчужувач вправі пред'явити позов про відшкодування збитків. У винятковому випадку існує можливість подати позов не про припинення дії договору довічного утримання, а про обов'язок набувача виконати в натурі обов'язки, взяті на себе, або про стягнення грошової компенсації всіх видів матеріального забезпечення, вказаних у договорі.

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

Смерть відчужувача майна є однією з умов припинення договору довічного утримання.

У разі виникнення будь-яких питань Ви можете звернутися до **Березівського бюро правової допомоги**, яке знаходиться за адресою: **м.Березівка, вул. М.Грушевського (К.Маркса), 10**, або за телефоном: **(04856) 2-12-91**.

**Також, якщо виникли додаткові питання правового характеру - телефонуйте до Єдиного контакт-центру системи БПД 0 800 213 103 (цілодобово, безкоштовно в межах України).**

**Березівське бюро правової допомоги**