

БОГАЙЧУК В. В.

студентка 2-го курсу екологічного факультету Житомирського національного агроекологічного університету

ДОГОВІР ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ: ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН ТА ПРОБЛЕМИ ЇХ ВИКОНАННЯ

Договір довічного утримання - одна із цивільно-правових форм способу реалізації своїх цивільних прав, а з іншого боку - забезпечення громадян житлом.

За договором довічного утримання або догляду одна сторона - відчужувач передає другій стороні - набувачеві 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 [1, с.142].

Зміст договору становлять права відчужувача та обов'язки набувача. Наприклад, відчужувач має право вимагати від набувача:

- надання йому належного утримання у вигляді матеріального забезпечення та (або) догляду;

- забезпечення його житлом у будинку (квартирі), який йому передано за договором довічного утримання (догляду), якщо це передбачено договором.

Обов'язки набувача:

- надавати належне утримання та (або) догляд відчужувачеві відповідно до змісту договору, зокрема, може бути покладено обов'язок забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому передано за договором довічного утримання (догляду);

- похоронити відчужувача в разі його смерті, навіть якщо це не було передбачено договором.

Крім того, як зазначено у ЦК, набувач та відчужувач можуть домовитися про заміну речі, яку було передано за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ. У цьому разі обсяг обов'язків набувача може бути за домовленістю сторін змінено або залишено незмінним.

Зобов'язання за договором довічного утримання (догляду) припиняються у разі:

1) смерті відчужувача;

2) смерті набувача, якщо він немає спадкоємців або вони відмовилися від прийняття майна, переданого відчужувачем;

3) ліквідації юридичної особи-набувача. Однак якщо в результаті ліквідації юридичної особи-набувача майно, що було передано за договором довічного утримання (догляду), перейшло до її засновника (учасника), до нього переходять права та обов'язки набувача за договором довічного утримання (догляду);

4) розірвання договору на вимогу відчужувача або третьої особи, якщо набувач не виконує або неналежно виконує свої обов'язки, незалежно від його вини. Причому, відчужувач набуває право власності на майно, яке він передав, і має право вимагати його повернення, а витрати, зроблені набувачем на утримання та (або) догляд відчужувача, не підлягають поверненню;

5) розірвання договору на вимогу набувача у зв'язку з неможливістю подальшого виконання договору з підстав, що мають істотне значення. За таких обставин 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, с.294].

Разом з тим при укладенні договору довічного утримання практично не можливо передбачити всіх обставин, які виникають при виконанні цього договору.

Законом передбачається забезпечення виконання договору довічного утримання (догляду), а саме:

- набувач не може до смерті відчужувача передати йому за договором довічного утримання майно продати, обміняти, подарувати, укласти щодо нього договір застави чи передати у власність іншій особі на підставі іншого правочину;

- протягом життя відчужувача на майно, передане набувачеві за договором довічного утримання, не може бути звернене стягнення за зобов'язаннями набувача;

- втрата, знищення, пошкодження переданого майна не припиняє дію договору довічного утримання (догляду) і не є підставою для припинення чи зменшення обсягу обов'язків набувача перед відчужувачем [3, с.622].

Практика показує, що доволі часто неналежне виконання сторонами своїх договірних зобов'язань. Проблеми виконання договору довічного утримання носять як об'єктивний так і суб'єктивний характер.

Проблеми об'єктивного характеру: смерть набувача, а саме коли за договором довічного утримання, майно і зобов'язання переходить до кола його спадкоємців.

До проблеми суб'єктивного характеру: необгрунтована відмова від виконання умов договору. Зі сторони набувача - не виконання належним чином взятих на себе зобов'язань, а зі сторони відчужувача - безпідставні вимоги поза договором; створення перешкод для виконання умов договору, а також інші психологічні розлади та фактори індивідуального характеру.

Характерним прикладом, що підтверджує порушення набувачем своїх прав та не виконання обов'язків є приклад :

Пенсіонерка уклала договір довічного утримання з своєю квартиронаймачкою. У свою чергу, дівчина доглядала за старенькою 4 роки, після цього, вигнала її з власної квартири. Забрали пенсіонерку до себе родичі, подали до суду про розірвання укладеного договору. Але на судових засіданнях відповідачка не була, крім того, в ході самого судового розгляду пенсіонерка (позивачка) помирає. Родичі за власний рахунок похоронили її.

Вже тільки подібний факт суперечить ст.749 Цивільного кодексу, де зазначено, що набувач зобов'язаний у разі смерті відчужувача похоронити його, навіть, якщо це не було передбачено договором довічного утримання.

Подальшими діями родичів було те, що вони звернулися до суду з проханням опечатати квартиру, аргументувавши прохання доказовими документами, які підтверджували медичне лікування покійної на новому місці проживання (у родичів), відповідні свідчення сусідів, свідоцтво про смерть, витратні документи про похорон.

Виробництво за позовом про розірвання договору довічного утримання, поданою покійною, суд заклав, в зв'язку зі смертю позивача і спираючись на п.6 ч.1 ст.205 Цивільно-процесуальний кодекс України. У свою чергу, родичі, як спадкоємці, подали свій позов, де вимагали визнати договір довічного утримання розірваним і визнати права на спадкування за законом.

При цьому вони посилалися на те, що боржник за договором довічного утримання в односторонньому порядку відмовився від виконання своїх обов'язків з наслідками такої відмови, передбаченими ст.610,ч.1 п.1 ст. 611, ч.1 ст.614, ч.1 ст.615 Цивільним кодексом України. Крім того, посилаючись на ч.1 ст.754 Цивільного кодексу, відповідач не мав права на розпорядження квартирою за договором, а фактичним виконавцем обов'язків за договором довічного утримання була третя особа. При винесенні рішення на користь родичів відчужувача, суд також прийняв до уваги подачу позовної заяви про розірвання договору спадкодавцем за життя [4].

Отже, проблеми виконання договору довічного утримання насить комплексний характер. З урахуванням всіх особливостей правовідносин між відчужувачем та набувачем, в кожному конкретному випадку може гарантувати їх законне вирішення.

Список використаних джерел:

1. Заїка Ю. О. Українське цивільне право: навчальний посібник / Ю. О. Заїка — К.: Юніком Інтер, 2011. — 563 с.
2. Стефанчук Р. О. Цивільне право України: навчальний посібник / Р. О. Стефанчук Р. О — К., 2005. — 448 с.
3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40/44. – Ст. 356.
4. <http://court-attorneys.com>