

Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду).

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 (стаття 744 Цивільного кодексу України (далі — ЦК).

Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Договір довічного утримання (догляду), за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно, підлягає державній реєстрації (стаття 745 ЦК). У випадку недодержання встановленої форми укладення договору довічного утримання (догляду) він вважається недійсним.

Цей договір має такі особливості:

- майно переходить у власність набувача, проте розпоряджатися таким майном набувач за життя відчужувача не зможе, оскільки при посвідченні договору довічного утримання (догляду) накладається заборона відчуження майна в установленому порядку, про що робиться напис на всіх примірниках договору (стаття 73 Закону України «Про нотаріат»);

- зобов'язання з довічного утримання мають особистісний характер, оскільки встановлюються щодо конкретно визначеної фізичної особи;

- договір довічного утримання може бути укладений на користь третьої особи (утриманця), якій набувач повинен надати довічне утримання та догляд;

- цей договір носить тривалий характер та вимагає від набувача постійного і систематичного виконання своїх обов'язків.

Частиною 4 статті 746 Цивільного кодексу України передбачено, що договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Договір довічного утримання є односторонньо зобов'язуючим, оскільки набувач за цим договором наділений лише обов'язками з утримання відчужувача, а відчужувач має право вимагати надання такого утримання і не несе жодних обов'язків за договором. В юридичній літературі висловлена позиція, що цей договір слід вважати взаємним, оскільки набувач має право вимагати його розірвання [11, с. 157]. Однак, видається, що право вимагати розірвання договору надане будь - якій його стороні (ст. 651 ЦКУ). Для договору довічного утримання право сторін на його розірвання визначене прямою вказівкою ст. 755 ЦКУ. Тому не зовсім справедливо розцінювати право набувача на розірвання договору як таке, що впливає із самого договору. Законодавче закріплення такого права не впливає на характеристику договору довічного утримання як односторонньо зобов'язуючого.

Договір довічного утримання є відплатним. За цим договором набувач отримує у власність майно, вартість якого на момент укладення договору

відома. Натомість вартісний вираз утримання, що буде надаватися набувачем відчужувачу за договором, не може бути точно відомий, визначений. Адже неможливо визначити строк дії договору. Існування договірних відносин за нормального перебігу обумовлене моментом смерті відчужувача (довічне утримання!). Тому з огляду на цю обставину договір довічного утримання відносять до алеаторних (ризикових) договорів. Аналізуючи природу названого договору, О.С. Іоффе вказував на такі його юридичні особливості, як тривалість і алеаторність. Така характеристика договору підтримується багатьма науковцями. Договір довічного утримання є абсолютно або імперативно алеаторним (ризиковим), оскільки закон не допускає укладення на визначений строк чи визначеного вимогою відчужувача договору довічного утримання [4, с. 340]. Також цей договір має притаманні йому ознаки фидуціарності - особливий довірчий характер відносин сторін. Цей договір триваючий, оскільки зберігає силу до моменту смерті відчужувача і вимагає систематичного виконання набувачем своїх обов'язків (надання матеріального забезпечення в натурі у вигляді житла, харчування, необхідної допомоги тощо). Велике значення, мають також і моральні взаємовідносини, адже поняття «утримання», очевидно, охоплює не тільки натуральний його вираз. Тому законодавець повинен надати право відчужувачу розірвати договір у разі недотримання моральних норм набувачем.

Висновок. Таким чином, правове регулювання договірних відносин з довічного утримання (догляду) зазнало значного оновлення. Договір довічного утримання (догляду) є реальним, односторонньо зобов'язуючим, відплатним, алеаторним, триваючим, з особливо довірчим характером. Цей договір спрямований на передання майна у власність і разом з тим поєднує в собі й інші інтереси сторін, пов'язані з доглядом.

Пропозиції, сформульовані в результаті проведеного дослідження, дадуть змогу досягнути ефективнішого рівня правового регулювання.