

Козир О. В., студентка,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

Актуальність теми полягає в проблематиці договору довічного утримання, так як тут можуть дуже суттєво порушуватися права людини. Перш за все існує потреба надати увагу таким проблемам – характеристиці суб'єктивної сторони договору, його майна та форми.

Договір довічного утримання (догляду) є альтернативою договору купівлі – продажу в тих випадках, коли особа за життя має намір, але за певних умов, розпорядитись належним їй на праві власності майном.

Згідно зі ст. 744 ЦК України за таким договором одна сторона (відчужувач) передає другій (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме чи рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно [1]. Правове регулювання договору здійснюється Главою 57 ЦК України та іншими актами.

Юридичні ознаки договору: односторонній, реальний та відплатний.

Сторонами договору довічного утримання є відчужувач і набувач. Відчужувач – це особа, яка передає набувачеві у власність майно за забезпечення довічним утриманням та (або) доглядом себе чи третьої особи. Відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я (ч. 1 ст. 746 ЦК України). Вона обов'язково повинна бути власником майна, яке передається за договором. Набувачем є особа, яка взамін переданого йому у власність майна зобов'язується забезпечувати відчужувача чи третю особу утриманням та (або) доглядом довічно. Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа (ч. 2 ст. 746 ЦК України).

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 у наданні догляду. Сторони вправі самостійно визначити в договорі розмір, обсяг та періодичність надання матеріального забезпечення, види і зміст догляду.

Як відчужувачів, так і набувачів за договором довічного утримання (догляду) може бути кілька. Крім того, цей договір може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Відповідно до статті 745 ЦК України договір довічного утримання укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Договір довічного утримання (догляду), за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно, підлягає державній реєстрації.

Право власності на майно, передане по договору довічного утримання, виходячи з визначення поняття цього договору та враховуючи встановлену законодавством форму, виникає з моменту нотаріального посвідчення договору, а якщо договір підлягає державній реєстрації – з моменту такої реєстрації [2].

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);

- поховати відчужувача в разі його смерті, навіть якщо це не було передбачено договором [3].

При виконанні договору довічного утримання (догляду) виникають певні проблеми. В основному, переважають два варіанти зловживань відчужувачів своїми правами. Часто трапляється так, що відчужувач через особисті конфлікти відмовляється приймати належне виконання, запропоноване набувачем, аргументуючи це його низькою якістю, хоча, як правило, достатніх підстав для цього нема. Прострочення відчужувача матиме місце також і у разі, якщо він змінив своє місце проживання і не повідомив про це набувача, внаслідок чого останній не міг виконувати свої обов'язки. За таких обставин виникає питання: чи нестиме набувач відповідальність, якщо він не міг належним чином виконувати свої обов'язки у зв'язку з простроченням відчужувача. Згідно частини другої статті 613 Кодексу, якщо кредитор не вчинив дії, до вчинення яких боржник не міг виконати свій обов'язок, виконання зобов'язання може бути

відстрочене на час прострочення кредитора. Це означає, що набувач може не надавати утримання та (або) догляд протягом строку, коли відчужувач відмовляється приймати належне виконання зобов'язання, запропоноване набувачем. При цьому останній не буде нести цивільно – правову відповідальність, якщо він доведе, що пропонував належне виконання, оскільки закон дає відстрочку на період, протягом якого відчужувач відмовлявся приймати таке виконання. Виконання зобов'язання може бути відстрочене і у випадку, коли відчужувач, не повідомивши набувача, змінив своє місцеперебування, внаслідок чого набувач не міг виконувати свої обов'язки. В цьому разі відстрочка діє доти, доки набувач не довідався про нове місцезнаходження відчужувача. Слід зазначити, що такі відстрочення, враховуючи те, що договір довічного утримання (догляду) укладається на строк життя відчужувача, мають, найімовірніше, характер призупинення виконання набувачем його обов'язків.

Література

1. Цивільний кодекс України: Наук. – практ. коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К.: Істина, 2004. – 928 с.
2. Петренко П. Д. Довічне утримання (догляд) / П. Д. Петренко. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/15103>.
3. Стефанчук Р. О. Цивільне право України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ebk.net.ua/Book/law/stefanchuk_tsivpu/part8/809.htm.

УДК 347.440.76(043.2)

Козіна П. Ю., студентка,
Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ ЗА ЦК УКРАЇНИ

Договір є одним з основних засобів регулювання суспільних відносин. Сторони вільні у виборі контрагента та визначенні умов правочину, переліку взаємних прав та обов'язків, а також характеру та обсягу відповідальності з урахуванням вимог законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Проте, буває, що наявності згоди сторін щодо всіх необхідних умов договору безпосереднє його укладення з тих чи інших причин неможливе.

Це може бути зумовлене різними причинами. Йдеться, зокрема, про відсутність в однієї зі сторін на момент укладення договору права власності на річ, яка, після його виникнення у майбутньому, буде предметом продажу,