

Договір довічного утримання міфи та реальність

Багатьом з нас відома ситуація ,коли пенсіонерів та одиноких людей, які опинились у тяжкому матеріальному становищі, які не спроможні самі забезпечувати власні потреби все частіше виникає думка про укладання договору довічного утримання. Проте юридична необізнаність громадян в цьому питанні нерідко зупиняє людину від прийняття остаточного рішення.

Міф перший: право власності на житло зберігається за пенсіонером, який потребує утримання, до моменту його смерті.

Це не відповідає дійсності, оскільки відповідно до ст. 749 ЦК України, з урахуванням ч. 4 с. 334 ЦК України право власності на житло переходить від відчужувача до набувача в момент державної реєстрації договору довічного утримання.

З моменту державної реєстрації договору довічного утримання пенсіонер перестає бути власником житла, а отже, втрачає можливість розпоряджатись ним, тобто, більше не може його продавати, дарувати, обмінювати та ін. Набувач за таким договором, в свою чергу, також обмежений у праві розпорядження житлом до моменту смерті відчужувача.

Міф другий: право пенсіонера користуватись житлом, переданим за договором довічного утримання, жодним чином не обмежується.

Це твердження є вірним лише частково. Згідно зі ст. 750 ЦК України набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача та

інших осіб житлом у помешканні, яке передається за договором довічного утримання. У цьому випадку сторонами визначається конкретне приміщення, яке відчужувач (тобто, особа, яка передала своє житло в обмін на утримання) має право займати.

Необхідно з особливою уважністю ставитись до того, як порядок проживання виписаний у договорі довічного утримання. Може виникнути ситуація, коли за пенсіонером залишається одна невелика кімната, в той час, як інші житлові приміщення має право зайняти набувач та члени його сім'ї, що зробить життя пенсіонера вкрай некомфортним.

При цьому в договорі може також бути передбачений обов'язок особи, що передає право власності на своє житло в обмін на утримання, не вселяти у відчужуване житло інших осіб.

Міф третій: за договором довічного утримання пенсіонер набуває право і на грошове утримання, і на догляд.

Знову ж таки, це питання повністю врегульовується договором. Якщо обов'язок щодо догляду в договорі не прописаний, законодавство не зобов'язує набувача житла опікуватися пенсіонером та фізично брати участь у його житті. Зокрема, якщо договір довічного утримання передбачає обов'язок набувача здійснювати виключно грошове утримання, з якого пенсіонер самостійно забезпечує свої нужди, така домовленість буде абсолютно законною.

Факт перерахування обумовленої в договорі суми грошових коштів сам по собі є достатнім підтвердженням належного виконання обов'язків набувачем. Інше питання в тому, чи надасть такий договір реальний захист людині похилого віку?

Міф четвертий: пенсіонер зберігає обов'язок зі сплати комунальних послуг або ж повністю звільняється від їх оплати.

За загальним правилом з моменту переходу права власності до особи, яка надає утримання пенсіонеру, до неї переходить також

у тягар утримання майна, який включає обов'язок по оплаті комунальних послуг. З іншого боку, за нормами Житлового кодексу особа, яка користується майном, також має брати участь у його утриманні. В договорі доцільно вказувати конкретні обсяги споживання, що сплачуються кожною зі сторін, для уникнення конфліктів в майбутньому.

Міф п'ятий: утримання передбачає повне забезпечення всіх нагальних потреб пенсіонера.

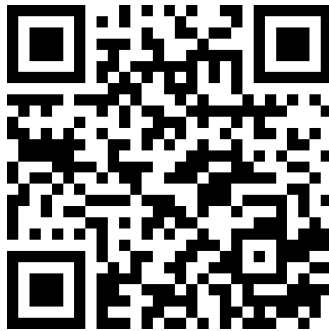
Помилка щодо цієї обставини є найбільш «болючою точкою» для осіб похилого віку та одним з найбільш проблематичних нюансів в оскарженні договорів довічного утримання. Сума матеріального забезпечення обумовлюється у договорі. Згідно зі ст. 751 ЦК України матеріальне забезпечення підлягає індексації.

Часто договори довічного утримання містять умову про те, що відчужувач підтверджує достатність обумовленої суми матеріального забезпечення. Це передбачає усвідомлене рішення про узгоджену сторонами суму утримання та суттєво ускладнює можливість оскарження договору. Тому, якщо щомісячне грошове утримання пропонується на рівні 1000 - 2000 грн, необхідно зважити, чи варта ця сума перспективи втрати права власності на своє житло та ризику обмеження у праві його користуванням.

ВАЖЛИВО

- *Наскільки б уважно ви не ознайомилися з умовами будь-якого типового договору, наскільки б ви не довіряли особі, що пропонує утримання, безпосередньо перед підписанням договору довічного утримання у нотаріуса обов'язково уважно перевірте всі умови, оскільки вони можуть суттєво відрізнятися від попередніх домовленостей.*

За **безкоштовною правовою допомогою** ви можете звернутися після скасування карантинних заходів до Громадської організації **«Правова єдність»** за адресою: м. Біла Церква, вул. Леваневського, 55 (приміщення бібліотеки № 8) або дистанційно за телефонами **+380996040650** та **+380683329421**, на електронну пошту **pravovadopomogabc@gmail.com** та онлайн за доступом: **ldn.org.ua/section/legal-help**



Звертаємо увагу, що цей буклет носить рекомендаційний характер, і вирішення окремих ситуацій потребує консультації зі спеціалістом.

Матеріал підготовлено за підтримки Міжнародного фонду «Відродження» у межах проєкту «Створення безпечного та правоспроможного середовища у громадах Київщини» і не обов'язкового збігається з позицією Міжнародного фонду «Відродження».