



Договір дарування, договір довічного утримання (догляду) чи заповіт?

На сьогоднішній день значна кількість людей, які бажають перевести своє майно у власність іншої особи замислюються над питанням “ А що ж краще - дарувати нерухоме майно, заповідати чи оформити договір довічного утримання?”. Беручи до уваги гірку статистику сьогодення, можна сказати, що з кожним днем все більше і більше людей залишаються без власного житла і змушені виживати в нелюдських умовах.

На виникнення такого стану речей впливає багато факторів і головним із них є юридична необізнаність фізичних осіб у випадках, коли вони виявляють бажання, з тих чи інших причин, розпорядитися належним їм нерухомим майном, шляхом його відчуження.

Трапляються випадки, коли самотніх літніх людей, які готові віддати своє житло взамін на турботу і увагу від знайомих, або сусідів, обманюють, і вони опиняються на вулиці.

Найуразливішою категорією громадян, які залишаються „на вулиці” в даному випадку є самотні люди та особи похилого віку, які не спроможні самі забезпечувати власні потреби і змушені звертатися за допомогою до сторонніх осіб. Зазвичай, надання необхідної допомоги не є безкоштовним і, в більшості випадків, на користь так званих помічників, укладаються відповідні договори, в результаті чого вони стають власниками нерухомого майна.

На сьогодні, в межах правового поля існує безліч видів договорів, у разі укладення яких здійснюється відчуження нерухомого майна. Однак, кожен із таких договорів має свою правову природу, особливості та правові наслідки укладення. У зв'язку з цим, хотілося б зробити порівняльну характеристику договорів таких як дарування, довічне утримання (догляд) та заповіт.

Для більш доступного розуміння суті договорів, про які буде йти мова, хотілося б спочатку дати їх визначення.

Так, за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

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.

За заповітом особа (заповідач) складає особисте розпорядження щодо майна, яке їй належить, майнових прав та обов'язків на випадок своєї смерті.

Характерною ознакою цих договорів є те, що всі вони тягнуть за собою перехід права власності.

Однак, головною відмінністю між ними є момент коли особа, на користь якої укладається той чи інший договір, стає повноправним власником відповідного нерухомого майна.

Всі вищезазначені договори укладаються у письмовій формі та підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Окрім того, оскільки в даному випадку йде мова про укладання договорів, предметом яких є нерухоме майно, такі договори також підлягають державній реєстрації. За загальним правилом, право власності на майно, що отримане за договором, який підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації. Однак, таке правило містить свої виключення.

Якщо мова йде про договір дарування, то дійсно обдарований стає повноправним власником нерухомого майна після прийняття дарунка та належного оформлення укладеного договору, і як наслідок, має право вчиняти щодо такого майна всі правомочності власника.

Ви вже не маєте відношення до цього майна і стаєте залежними від волі обдарованих.

У випадку укладення договору довічного утримання (догляду) набувач теж стає власником майна після належного оформлення договору, але на відміну від договору дарування він обмежений у діях, направлених на розпорядження таким майном на весь час чинності договору, тобто за життя відчужувача. Так, зокрема, набувач не має права під час дії договору обтяжувати одержане майно боргами, відчужувати його, передавати у заставу. Також, протягом життя відчужувача, на це майно не може бути звернене стягнення.

Однією із відмінностей між договорами дарування, довічного утримання (догляду) та заповіту, на яку теж слід звернути увагу, є правові наслідки укладення таких договорів.

Договір дарування є безоплатним, і дарувальник відповідно не може вимагати від обдаровуваного вчиняти будь-які дії на свою користь.

В той же час, укладаючи договір довічного утримання, фізична особа навпаки, отримує можливість забезпечити собі довічний догляд, оскільки в самому договорі передбачаються конкретні види грошового і матеріального забезпечення та строки його надання. Крім того, навіть випадкова втрата чи пошкодження майна, одержаного набувачем, не звільняє останнього від взятих на себе обов'язків.

За заповітом спадкоємець набуває право на спадкове майно після смерті спадкодавця.

Деякі відмінності між вищезазначеними договорами є і в тому випадку, якщо особа, яка здійснила відчуження нерухомого майна вирішила розірвати відповідний договір.

У випадку укладення договору дарування, в першу чергу хотілося б наголосити на тому, що позовна давність, протягом якої особа може звернутися до суду з позовом про розірвання цього договору, скорочена і становить лише один рік. Окрім того, перелік підстав, на основі яких такий договір може бути розірвано є вичерпним. І оскільки, як зазначалося вище, договір дарування є безоплатним, дарувальник не може вимагати повернення майна з тих причин, що обдарований не виконав дій, які були передбачені в усній домовленості.

У договорі довічного утримання (догляду), навпаки однією із основних умов є умова щодо можливості його розірвання у випадку неналежного виконання набувачем своїх обов'язків передбачених у договорі. У такому разі ризик залишитися без майна, у разі порушення умов договору, несе саме особа, на користь якої укладений договір, а не особа яка є відчужувачем майна.

При цьому, витрати здійснені набувачем майна до розірвання договору не відшкодовуються.

Що стосується заповіту, то заповідач має право у будь-який час внести до заповіту зміни. Крім того, заповідач має право у будь-який час скасувати заповіт, скласти новий заповіт. Заповіт, який було складено пізніше, скасовує попередній заповіт повністю або у тій частині, в якій він йому суперечить. Скасування заповіту, внесення до нього змін, провадяться заповідачем особисто.

Важливо, що кожний новий заповіт скасовує попередній і не відновлює заповіту, який заповідач склав перед ним.

Підводячи підсумок вищенаведеного, хотілося б зазначити, що особи мають різні причини, які спонукають їх укладати договори, направлені на відчуження нерухомого майна, і вільні самі вирішувати, який договір вони будуть укладати в тому чи іншому разі.

У випадку, коли обдаровуваним є близька та дорога людина найбільш поширеним варіантом є укладення саме договору дарування.

У тому ж разі, якщо основною метою укладення договору на користь сторонньої особи є отримання відповідної допомоги - оптимальним є укладення договору довічного утримання (догляду).

Свої переваги має також і заповіт. Важливо, щоб цей документ ні в кого не викликав запитань, не містив подвійних тлумачень, розпливчастих фраз і був оформлений у повній відповідності до вимог законодавства.

Своєчасно складений заповіт - це:

- можливість розпорядитися власним майном за своїм бажанням,
- спрощена процедура відкриття спадщини;
- можливість запобігти конфліктам між близькими людьми, які претендують на власність померлого.

Разом з тим, необхідно добре подумати, перш ніж надати перевагу тому чи іншому виду договору, а також особам, на користь яких вони укладаються, адже на перший погляд порядна людина може виявитися звичайним шахраєм ласим до чужого майна.

Консультація підготовлена фахівцями Кам'янець-Подільського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги області в рамках загальнонаціонального правопросвітницького проекту «Я МАЮ ПРАВО!», що має на меті підвищити юридичну грамотність українців, сформуванню нову правову культуру в суспільстві та навчити громадян відстоювати свої права. Нагадаємо, що безкоштовні консультації з правових питань, роз'яснення законодавства (для всіх без винятку категорій громадян), а також безоплатні послуги захисту та представництва в суді (для незахищених категорій громадян) можна отримати у центрах з надання безоплатної вторинної правової допомоги або бюро правової допомоги. Дізнатися адресу найближчого до Вас центру чи бюро можна, зателефонувавши за

номером 0 800 213 103 (єдиний контакт-центр системи безоплатної правової допомоги в Україні; цілодобово та безкоштовно в межах України).