ДОГОВОРЫ ДАРЕНИЯ, РЕНТЫ И ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ (УХОДА)

**1. Договор дарения**

Договор дарения – это договор, по которому одна сторона (даритель) передает или обязуется передать в будущем другой стороне (одаряемому) безвозмездно имущество (дар) в собственность.

Это договор о безвозмездной передаче имущества одним лицом в собственность другого. Дарение может быть совершено лишь собственником даримого имущества. При этом одаряемый приобретает право на имущество, которого прежде у него не было.

Договор дарения – это согласованное волеизъявление обеих сторон. Он представляет собой не только акт распоряжения имуществом со стороны собственника – дарителя, но и акт принятия подарка одаряемым лицом. Как правило, согласие одаряемого на заключение договора дарения заранее не испрашивается, оно зачастую предполагается из самого поведения одаряемого. Если согласие на принятие имущества в той или иной форме не выражено, договор нельзя признать заключенным.

Следовательно, для совершения дарения необходима не только воля дарителя, но и согласие одаряемого. Подарок – не всегда благо для одаряемого. У него могут быть различные причины, в том числе этического характера, для отказа от подарка. В рассказе Чехова «Произведение искусства» описано, сколько мытарств принесли человеку подаренные ему в благодарность канделябры.

Согласно ст. 722 ГК право собственности одаряемого на дар возникает с момента его принятия. Даритель, который передал вещь предприятию, организации транспорта, связи или другому лицу для вручения ее одаряемому, имеет право отказаться от договора дарения до вручения вещи одаряемому. Если дар направлен одаряемому без его предварительного согласия, дар считается принятым, если одаряемый незамедлительно не заявит об отказе от его принятия.

Принятие одаряемым документов, удостоверяющих право собственности на вещь, других документов, удостоверяющих принадлежность дарителю предмета договора, или символов вещи (ключей, макетов и т.п.) является принятием дара.

Не являются договорами дарения акты по премированию коллективов работников или отдельных работников, по оказанию профсоюзами бесплатной материальной помощи гражданам и т.п. Такие безвозмездные имущественные предоставления, имеющие целевой характер, происходят в силу административных или иных актов организаций. Они находятся за пределами правил ГК и регулируются нормами не гражданского, а других отраслей права (трудового, административного). Поэтому в этих случаях организации, передающие имущество, не выступают в качестве дарителей – субъектов гражданского права.

Как договоры купли-продажи и мены, так и договор дарения направлен на прекращение права собственности у одной стороны (дарителя) и возникновение права собственности у другой стороны (одаряемого) на передаваемое имущество. Следовательно, даритель должен быть собственником этого имущества к моменту его передачи.

Характеристики договора:

1) договор дарения – безвозмездный. Безвозмездность – один из существенных признаков договора дарения. Поэтому любое встречное имущественное предоставление со стороны лица, получающего имущество в собственность, свидетельствует об отсутствии дарения. Если договор заключен под условием встречного удовлетворения со стороны одаряемого, то он не может быть признан договором дарения.

Так, Б. обратилась в суд с иском о признании недействительным договора дарения 1/8 доли дома, сославшись на то, что подарила С. часть дома вынужденно, при том условии, что он построит на ее участке времянку и не будет претендовать на часть (долю) в доме, если их семейные отношения (они проживали одной семьей без регистрации брака) будут прекращены.

В судебном заседании было установлено, что Б. в законном порядке начала строительство на своем участке времянки с использованием заранее заготовленных, принадлежащих ей материалов. Ответчик согласился оказать ей помощь в строительстве при том условии, что после окончания застройки ему будет подарена часть дома. По собственным пояснениям С. в судебных заседаниях, дарение дома осуществлялось в счет платы за строительство времянки. Как видно из показаний свидетелей, С. понуждал Б. к заключению договора и заявлял, что не будет строить времянку либо уничтожит построенное, если такая сделка не будет совершена.

Суд пришел к выводу, что нарушено требование о безвозмездности и сделка совершена под влиянием угроз со стороны ответчика.

Договор дарения, заключенный с нарушением требования закона о безвозмездности передачи другой стороне имущества в собственность, был признан судом недействительным.

2) Договор дарения может быть как реальным, так и консенсуальным. Если даритель передает безвозмездно имущество в собственность одаряемого, то договор дарения считается заключенным с момента передачи имущества одаряемому. В этом случае договор дарения является реальным. Этот договор может быть и консенсуальным (когда даритель обязуется передать в будущем одаряемому имущество в собственность).

Следовательно, в отличие от ранее действующего законодательства, предусматривавшего исключительно реальный характер договора дарения, по новому ГК договор дарения может быть и консенсуальным. Поэтому юридическое значение имеет не только непосредственная безвозмездная передача дарителем имущества одаряемому, но при определенных условиях – и обещание подарить имущество.

В ст. 723 ГК регламентирован договор дарения с обязанностью передать дар в будущем. Договором дарения может быть установлена обязанность дарителя передать дар одаряемому в будущем через определенный срок (в определенный срок) или при наступлении отлагательного обстоятельства.

В случае наступления срока (даты) или отлагательного обстоятельства, установленных договором дарения с обязанностью передать дар в будущем, одаряемый имеет право потребовать от дарителя передачи дара или возмещения его стоимости.

Если до наступления срока (даты) или отлагательного обстоятельства, установленного договором дарения с обязанностью передать дар в будущем, даритель или одаряемый умрет, договор дарения прекращается.

Даритель имеет право отказаться от передачи дара в будущем, если после заключения договора его имущественное положение существенно ухудшилось.

Одаряемый имеет право в любое время до принятия дара на основании договора дарения с обязанностью передать дар в будущем отказаться от него.

3) Договор дарения, как правило, односторонний. Однако он может быть двусторонним, если в договоре предусмотрена обязанность одаряемого в пользу третьего лица.

По общему правилу, даритель не вправе возлагать на одаряемого какие-либо обязанности по договору и сам не может приобрести какие-либо права. Даритель также не вправе предписывать способ и цели использования подаренного имущества.

Договор дарения является двусторонним, если в нем предусмотрена обязанность одаряемого в пользу третьего лица. Договором дарения может быть установлена обязанность одаряемого совершить определенное действие имущественного характера в пользу третьего лица или воздержаться от его совершения (передать денежную сумму либо иное имущество в собственность, выплачивать денежную ренту, предоставить право пожизненного пользования даром или его частью, не предъявлять требований к третьему лицу о выселении и т.п.). Даритель имеет право потребовать от одаряемого исполнения возложенной на него обязанности в пользу третьего лица.

В случае смерти дарителя, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим либо недееспособным исполнение обязанности в пользу третьего лица имеет право потребовать от одаряемого лицо, в пользу которого установлена эта обязанность.

В случае нарушения одаряемым обязанности в пользу третьего лица даритель имеет право потребовать расторжения договора и возврата дара, а если такой возврат невозможен, – возмещения его стоимости.

Не следует смешивать дарение и завещание.

Дарение – договор, а завещание – односторонняя сделка. Договор дарения исполняется при жизни его участников, а завещание может быть реализовано только после смерти завещателя. Не разрешается дарение на случай смерти.

Иногда в практике заключаются мнимые и притворные договоры дарения, с целью прикрытия другой сделки (например, заключение договора дарения дома вместо договора купли-продажи). Такие сделки могут быть признаны недействительными в судебном порядке и тогда не порождают правовых последствий.

Иногда стороны, на словах изъявившие желание заключить между собой договор дарения, на самом деле не имеют намерения установить юридические отношения, а лишь создают видимость такой сделки. В основном такие договоры совершаются для того, чтобы имущество, которое «дарится», приобрело статус частной собственности одаряемого, которое не подлежит разделу в случае расторжения брака.

Согласно ст. 718 ГК предметом договора дарения (даром) могут быть не только движимые вещи, в том числе деньги и ценные бумаги, и недвижимые вещи, но и имущественные права – как те, которыми даритель владеет, так и те, которые могут возникнуть у него в будущем.

За счет включения в предмет договора дарения не только имущества, но и имущественных прав сфера применения договора дарения значительно расширена в новом гражданском законодательстве.

Форма договора дарения дифференцирована в ст. 719 ГК в зависимости от вида имущества, являющегося предметом дарения:

договор дарения предметов личного пользования и бытового назначения может быть заключен устно;

договор дарения недвижимой вещи заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению;

договор дарения имущественного права и договор дарения с обязанностью передать подарок в будущем заключается в письменной форме – при несоблюдении письменной формы этот договор является ничтожным;

договор дарения движимых вещей, имеющих особую ценность, заключается в письменной форме;

договор дарения валютных ценностей на сумму, превышающую пятидесятикратный размер не облагаемого налогом минимума доходов граждан, заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

Стороны в договоре дарения – даритель и одаряемый. Ими могут быть физические лица, юридические лица, государство Украина, Автономная Республика Крым, территориальная громада.

Родители (усыновители), опекуны не имеют права дарить имущество детей, подопечных.

Предпринимательские общества могут заключать договор дарения между собой, если право осуществлять дарение прямо установлено учредительным документом дарителя. Это положение не распространяется на право юридического лица заключать договор пожертвования (ст. 720 ГК).

В ст. 721 ГК предусмотрены обязанности дарителя. Если дарителю известно о недостатках вещи, являющейся даром, или ее особых свойствах, которые могут быть опасны для жизни, здоровья, имущества одаряемого или других лиц, он обязан сообщить о них одаряемому.

Даритель, которому было известно о недостатках или особых свойствах подаренной вещи и который не сообщил о них одаряемому, обязан возместить ущерб, причиненный имуществу, и вред, причиненный увечьем, иным повреждением здоровья или смертью в результате владения или пользования даром.

Расторжение договора дарения по требованию дарителя. Даритель имеет право требовать расторжения договора дарения:

1. недвижимых вещей или иного особенно ценного имущества, если одаряемый умышленно совершил преступление против жизни, здоровья, собственности дарителя, его родителей, жены (мужа) или детей. Если одаряемый совершил умышленное убийство дарителя, наследники дарителя имеют право требовать расторжения договора дарения;
2. если одаряемый создает угрозу безвозвратной утраты дара, имеющего для дарителя большую неимущественную ценность;
3. если вследствие небрежного отношения одаряемого к вещи, составляющей историческую, научную, культурную ценность, эта вещь будет уничтожена или существенно повреждена.

Даритель имеет право потребовать расторжения договора дарения, если на момент предъявления требования дар сохранен. При расторжении договора дарения одаряемый обязан вернуть дар в натуре. К требованиям о расторжении договора дарения применяется исковая давность в один год.

Специально выделено в ст. 729 ГК в качестве разновидности дарения пожертвование – дарение недвижимых и движимых вещей, в частности, денег и ценных бумаг, физическим лицам, юридическим лицам, государству Украина, Автономной Республике Крым, территориальной громаде для достижения ими определенной, заранее обусловленной цели. Договор о пожертвовании является заключенным с момента принятия пожертвования. К договору пожертвования применяются положения о договоре дарения, если иное не установлено законом.

Жертвователь имеет право осуществлять контроль за использованием пожертвования в соответствии с целью, установленной договором о пожертвовании. Если использование пожертвования по назначению оказалось невозможным, использование его по другому назначению возможно лишь с согласия жертвователя, а в случае его смерти либо ликвидации юридического лица – по решению суда.

Жертвователь или его правопреемники имеют право потребовать расторжения договора о пожертвовании, если пожертвование используется не по назначению.

договор имущество дарение

**2. Договор ренты**

Глава 56 ГК предусматривает новый договор, который ранее не был предусмотрен гражданским законом, – договор ренты.

Появление в новом гражданском законодательстве института договора ренты связано с переходом Украины к рыночным отношениям.

Договор ренты – это договор, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты в обмен на это обязуется периодически выплачивать получателю ренту в форме определенной денежной суммы или в иной форме.

Договор ренты следует отличать от других гражданско-правовых договоров. Его отличие от договора дарения – в том, что получатель ренты имеет право требовать предоставления встречного удовлетворения – рентного дохода.

Характер встречного удовлетворения отличает договор ренты от договоров купли-продажи и мены. Объем надлежащих получателю рентных платежей является неопределенным, поскольку обязательство по выплате ренты действует бессрочно или в течение определенного срока.

Договор ренты относится к группе рисковых договоров, в которых риск каждой из сторон состоит в вероятности того, что предоставляемое ею окажется больше полученного встречного удовлетворения.

Договором ренты может быть установлена обязанность выплачивать ренту бессрочно (бессрочная рента) или в течение определенного срока.

Форма договора. Договор ренты заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению, а договор о передаче недвижимого имущества под выплату ренты подлежит также государственной регистрации.

Стороны в договоре ренты – плательщик ренты и получатель ренты. Ими могут быть физические или юридические лица. Договором ренты может быть установлено, что получатель ренты передает имущество в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Если договором ренты установлено, что получатель ренты передает имущество в собственность плательщика ренты за плату, к отношениям сторон по передаче имущества применяются общие положения о купле-продаже, а если имущество передается бесплатно, – положения о договоре дарения, если это не противоречит существу договора ренты.

В Гражданском кодексе предусмотрено обеспечение выплаты ренты. При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты приобретает право залога на это имущество. Плательщик ренты имеет право отчуждать имущество, переданное ему под выплату ренты, лишь с согласия получателя ренты. При отчуждении недвижимого имущества другому лицу к нему переходят обязанности плательщика ренты. Выплата ренты может быть обеспечена путем установления обязанности плательщика ренты застраховать риск неисполнения им своих обязанностей по договору ренты.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты.

Рента может выплачиваться в денежной форме или путем передачи вещей, выполнения работ или оказания услуг. Форма выплаты ренты устанавливается договором ренты. Размер ренты устанавливается договором. Если получатель ренты передал в собственность плательщика ренты денежную сумму, размер ренты устанавливается в размере учетной ставки Национального банка Украины, если больший размер не установлен договором ренты. Размер ренты изменяется в соответствии с изменением размера учетной ставки Национального банка Украины, если иное не установлено договором.

Рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала, если иное не установлено договором ренты.

Плательщик бессрочной ренты имеет право отказаться от договора ренты. Условие договора, в соответствии с которым плательщик бессрочной ренты не может отказаться от договора ренты, является ничтожным. Договором ренты могут быть установлены условия осуществления плательщиком бессрочной ренты отказа от договора ренты.

Договор ренты прекращается по истечении трех месяцев со дня получения получателем ренты письменного отказа плательщика бессрочной ренты от договора при условии полного расчета между ними.

Получатель бессрочной ренты имеет право требовать расторжения договора ренты в случае, если:

1. плательщик бессрочной ренты просрочил ее выплату больше чем на один год;
2. плательщик бессрочной ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;
3. плательщик бессрочной ренты признан неплатежеспособным или возникли иные обстоятельства, явно свидетельствующие о невозможности выплаты им ренты в размере и в сроки, установленные договором.

Получатель бессрочной ренты имеет право потребовать расторжения договора ренты также в иных случаях, установленных договором ренты.

Если договором ренты не установлены правовые последствия расторжения договора ренты, расчеты производятся в зависимости от того, было ли имущество передано в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно.

Если имущество было передано в собственность плательщика ренты бесплатно, при расторжении договора ренты получатель ренты имеет право требовать от плательщика ренты выплаты годовой суммы ренты.

Если имущество было передано в собственность плательщика ренты за плату, получатель ренты имеет право требовать от плательщика ренты выплаты годовой суммы ренты и стоимости переданного имущества.

Риск случайного уничтожения или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату бессрочной ренты, несет плательщик ренты. При случайном уничтожении или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату бессрочной ренты, плательщик имеет право потребовать, соответственно, прекращения обязательства по выплате ренты или изменения условий ее выплаты.

При случайном уничтожении или случайном повреждении имущества, переданного под выплату ренты на определенный срок, плательщик ренты не освобождается от обязанности выплачивать ее до истечения срока выплаты ренты на условиях, установленных договором ренты.

**3. Договор пожизненного содержания (ухода)**

Договор пожизненного содержания (ухода) – это договор, по которому одна сторона (отчуждатель) передает другой стороне (приобретателю) в собственность жилой дом, квартиру или их часть, иное недвижимое или движимое имущество, которое имеет значительную ценность, взамен чего приобретатель обязуется обеспечивать отчуждателя содержанием и (или) уходом пожизненно.

В отличие от ранее действовавшего ГК, где договор пожизненного содержания был размещен среди договоров о предоставлении услуг (для того, чтобы подчеркнуть приобретение приобретателем услуг в виде пожизненного материального обеспечения в натуре), в новом ГК этот договор размещен после договоров купли-продажи, дарения и ренты. Это подчеркивает то обстоятельство, что договор пожизненного содержания (ухода) опосредствует переход права собственности от отчуждателя к приобретателю.

Характеристики договора:

1. односторонний – обязанным по договору становится только приобретатель, отчуждатель же никаких обязанностей не несет;
2. реальный – момент заключения договора связывается с передачей имущества;
3. возмездный – приобретатель обязан содержать отчуждателя взамен полученного имущества.

Договор пожизненного содержания сближает с куплей-продажей такой признак, как переход имущества в собственность приобретателя.

Однако между этими договорами значительные различия. Переход имущества в собственность покупателя является безусловным. Покупатель вправе вернуть имущество продавцу в случае продажи имущества ненадлежащего качества в установленные законом сроки. Возврат же имущества отчуждателю при расторжении договора пожизненного содержания возможен по требованию любой стороны по указанным в законе основаниям независимо от качества предмета договора и каких-либо сроков.

Целью договора пожизненного содержания (ухода) является систематическое обеспечение содержания и (или) ухода отчуждателя, поэтому отношения сторон имеют длящийся характер (что не обязательно присуще договору купли-продажи).

По договору купли-продажи эквивалент выражен в денежной сумме, а по договору пожизненного содержания – в материальном обеспечении в натуре.

Форма договора. Договор пожизненного содержания (ухода) заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Если по этому договору передается приобретателю в собственность недвижимое имущество, то он подлежит государственной регистрации.

Стороны в договоре пожизненного содержания (ухода) – отчуждатель и приобретатель.

Отчуждателем в договоре пожизненного содержания (ухода) может быть физическое лицо независимо от его возраста и состояния здоровья. Приобретателем в договоре пожизненного содержания (ухода) может быть совершеннолетнее дееспособное физическое лицо или юридическое лицо. Если приобретателями являются несколько физических лиц, они становятся совладельцами имущества, переданного им по договору пожизненного содержания (ухода), на праве общей совместной собственности. Если приобретателями являются несколько физических лиц, их обязанность перед отчуждателем солидарна. Договор пожизненного содержания (ухода) может быть заключен отчуждателем в пользу третьего лица.

Таким образом, в новом ГК в сравнении с ранее действовавшим законодательством существенно расширен круг лиц, которые могут быть отчуждателями (физические лица независимо от их возраста и состояния здоровья) и приобретателями (не только физические, но и юридические лица), а также предусмотрена возможность заключения этого договора в пользу третьего лица.

Значительно расширен и предмет договора – им может быть не только жилой дом или его часть, как это было ранее предусмотрено в законодательстве, но и любое недвижимое имущество, а также движимое имущество, имеющее значительную ценность. Тем самым расширены возможности использования этого договора в гражданском обороте.

Содержание договора. Существенным условием договора является предоставление приобретателем систематического материального обеспечения отчуждателю, притом в натуре в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи. Стороны вправе предусмотреть и другие элементы материального обеспечения. Все элементы материального обеспечения в натуре подлежат конкретизации в договоре.

Материальное обеспечение, которое ежемесячно должно предоставляться отчуждателю, подлежит денежной оценке. Такая оценка подлежит индексации в порядке, установленном Законом.

Хотя, как правило, материальное обеспечение отчуждателя осуществляется в натуре, однако в практике возможно и включение в обязанность приобретателя ежемесячной выплаты определенной денежной суммы отчуждателю на мелкие расходы.

Хотя имущество переходит к приобретателю на праве собственности, он не вправе отчуждать его при жизни отчуждателя.

Согласно ст. 754 ГК, предусматривающей обеспечение исполнения договора, приобретатель не имеет права до смерти отчуждателя продавать, дарить, менять имущество, переданное по договору пожизненного содержания (ухода), заключать относительно его договор залога, передавать его в собственность другому лицу на основании другой сделки. На имущество, переданное приобретателю по договору, не может быть обращено взыскание в течение жизни отчуждателя. Утрата (уничтожение), повреждение имущества, которое было передано приобретателю, не является основанием для прекращения либо уменьшения объема его обязанностей перед отчуждателем.

Таким образом, право собственности приобретателя обременено существенным ограничением распоряжения имуществом. Приобретатель при жизни отчуждателя ограничен в праве распоряжения им. Продажа, обмен, дарение или иное отчуждение имущества приобретателем при жизни отчуждателя в противоречие с установленным законом запретом влечет недействительность такого договора. Это ограничение обусловлено спецификой договора и является гарантией исполнения приобретателем обязанности пожизненно содержать отчуждателя.

Во всем остальном действуют общие правила о праве собственности приобретателя, в частности, при решении вопроса о риске случайной гибели имущества.

Случайная утрата (уничтожение), повреждение имущества, переданного приобретателю, не освобождает его от обязанностей по договору. В этом проявляется специфика этого договора, его содержания – предоставление отчуждателю материального обеспечения пожизненно, то есть до его смерти.

В содержание договора пожизненного содержания (ухода) включается и условие о сроке. Поскольку приобретатель обязан содержать отчуждателя пожизненно, то есть до его смерти, то срок договора является неопределенным.

Договор пожизненного содержания (ухода) является срочной сделкой. Этот договор нельзя признать условной сделкой, так как условие может наступить или не наступить, а смерть обязательно наступает.

Права и обязанности сторон. Право возникает на стороне отчуждателя, а обязанность – на стороне приобретателя. Отчуждатель вправе требовать, а приобретатель обязан выполнить требование, заключающееся в совершении всех необходимых действий по материальному обеспечению отчуждателя.

В договоре пожизненного содержания (ухода) могут быть определены все виды материального обеспечения, а также все виды ухода (попечения), которыми приобретатель должен обеспечивать отчуждателя.

Если обязанности приобретателя не были конкретно определены или при возникновении потребности обеспечить отчуждателя иными видами материального обеспечения и ухода спор должен разрешаться в соответствии с принципами справедливости и разумности.

Приобретатель обязан в случае смерти отчуждателя похоронить его, даже если это не было предусмотрено договором пожизненного обеспечения (ухода). Если часть имущества отчуждателя перешла к его наследникам, расходы на его погребение должны быть справедливо разделены между ними и приобретателем.

Приобретатель может быть обязан обеспечить отчуждателя или третье лицо жильем в доме (квартире), переданном ему по договору пожизненного содержания (ухода). В этом случае в договоре должна быть конкретно определена та часть помещения, в которой отчуждатель имеет право проживать.

Законом предусмотрена возможность замены приобретателя. При невозможности дальнейшего исполнения физическим лицом обязанностей приобретателя по договору пожизненного содержания (ухода) по основаниям, которые имеют существенное значение, обязанности приобретателя могут быть переданы с согласия отчуждателя члену семьи приобретателя или другому лицу с их согласия. Отказ отчуждателя в даче согласия на передачу обязанностей приобретателя по договору другому лицу может быть обжалован в суде. В этом случае суд принимает во внимание продолжительность выполнения договора и другие обстоятельства, которые имеют существенное значение.

Прекращение договора. Согласно ст. 755 ГК договор пожизненного содержания (ухода) может быть расторгнут по решению суда:

1) по требованию отчуждателя или третьего лица, в пользу которого он был заключен, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения приобретателем своих обязанностей, независимо от его вины;

2) по требованию приобретателя.

Договор пожизненного содержания (ухода) прекращается со смертью отчуждателя.

Закон определяет правовые последствия расторжения договора. В случае расторжения договора пожизненного содержания (ухода) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением приобретателем обязанностей по договору, отчуждатель приобретает право собственности на имущество, которое было им передано, и имеет право потребовать его возврата. В этом случае расходы, сделанные приобретателем на содержание и (или) уход отчуждателя, не подлежат возмещению.

При расторжении договора в связи с невозможностью его дальнейшего выполнения приобретателем по основаниям, имеющим существенное значение, суд может оставить за приобретателем право собственности на часть имущества, с учетом продолжительности времени, в течение которого он надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору.

В ст. ст. 757–758 ГК определены правовые последствия смерти приобретателя и прекращения юридического лица-приобретателя. Обязанности приобретателя по договору пожизненного содержания переходят к тем наследникам, к которым перешло право собственности на имущество, которое было передано отчуждателем.

Если наследник по завещанию отказался от принятия имущества, которое было передано отчуждателем, право собственности на это имущество может перейти к наследнику по закону.

Если у приобретателя нет наследников или они отказались от принятия имущества, переданного отчуждателем, отчуждатель приобретает право собственности на это имущество. В этом случае договор пожизненного содержания (ухода) прекращается.

При прекращении юридического лица-приобретателя с определением правопреемников к ним переходят права и обязанности по договору пожизненного содержания (ухода). При ликвидации юридического лица-приобретателя право собственности на имущество, переданное по договору пожизненного содержания (ухода), переходит к отчуждателю. Если в результате ликвидации юридического лица-приобретателя имущество, которое было передано ему по договору пожизненного содержания (ухода), перешло к его учредителю (участнику), к нему переходят права и обязанности приобретателя по этому договору.