

**М. Ткаченко,**  
ад'юнкт кафедри цивільного права і процесу  
Національної академії внутрішніх справ

## ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ДОВІЧНОГО УТРИМАННЯ

Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1] істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або необхідні для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Грунтуючись на положеннях ЦК України, сучасні науковці зазвичай виокремлюють три групи істотних умов: 1) істотні умови про предмет договору; 2) істотні умови, які визнані такими за законом; 3) істотні умови, необхідні для цього виду договору [2, с. 6].

Як зазначає А.В. Луць, визначення в законі переліку умов, які є істотними або необхідними для договорів цього виду, відображає специфіку конкретного виду договору і сприяє відмежуванню його від інших споріднених за юридичною природою договорів [3, с. 6]. Крім того, як указує А.В. Євстигнєєв, розпорошення окремих умов договору в тексті закону без зазначення їх істотності значно ускладнює їх ідентифікацію як істотних та викликає спірні ситуації у разі їх застосування. Наприклад, одна зі сторін може наполягати на тому, що конкретний нормативний припис є істотною умовою; водночас інша сторона таке твердження заперечуватиме. За таких умов судова практика навряд чи буде послідовною та однозначною, що може негативно позначитися на стабільності цивільного обігу [4, с. 22–23].

Відтак варто погодитися з А.В. Токуновою, яка вказує, що питання істотних умов є основоположним у дослідженні будь-якого договору, а їх визначення має не лише теоретичне, а й практичне значення [5, с. 245].

Враховуючи викладене, вважаємо дослідження істотних умов одним з обов'язкових етапів наукового аналізу проблематики договору довічного утримання в цивільному праві України.

Проблематиці договору довічного утримання присвячені наукові праці О.М. Великороди, О.В. Дзери, М.С. Долінської, О.С. Іоффе, Н.С. Кузнецової, А.О. Куртакової, В.О. Кучера, М.В. Лаптоша, Р.А. Майданика, Г.Б. Яновицької та інших науковців.

Однак ступінь дослідженості істотних умов договору довічного утримання наразі залишається недостатнім.

Основними завданнями, розв'язання яких присвячена стаття, є:

1. Дослідити наявні наукові підходи щодо істотних умов договору довічного утримання.

2. Надати пропозиції щодо удосконалення наукових підходів до проблематики істотних умов договору довічного утримання.

У наукових колах питання про істотні умови договору утримання не отримало однозначної відповіді.

Так, Р.О. Стефанчук істотними умовами договору довічного утримання (догляду) вважає умови про предмет та оцінку матеріального забезпечення відчужувача [6, с. 194].

О.М. Великорода істотні умови договору довічного утримання (догляду) пропонує поділити на три групи: а) умови про предмет договору (майно, яке відчужується, зміст утримання та догляду); б) умови, що визначені законом як істотні або необхідні для договорів цього виду (грошова оцінка щомісячного матеріального забезпечення); в) умови, щодо яких за заявою хоча



б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (умови про сплату набувачем неустойки за прострочення виконання його обов'язків) [7, с. 15].

До звичайних умов договору довічного утримання (догляду), на думку О.М. Великороди, відносяться, зокрема: умови про заборону відчужувати передане набувачеві у власність майно за життя відчужувача; обов'язок набувача у разі смерті відчужувача поховати його. Випадкову умову договору довічного утримання (догляду) О.М. Великорода ілюструє на такому прикладі: за договором довічного утримання (догляду) відчужується будинок разом із земельною ділянкою, але при цьому передбачається право відчужувача користуватись частиною земельної ділянки [7, с. 15].

М.В. Лаптош та А.О. Куртакова [8] вважають, що єдиною істотною умовою договору довічного утримання є умова про предмет, що включає в себе:

– майно, що передається у власність набувача. У власність набувача може передаватися житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність. Оскільки законодавець не визначає імперативно поняття значної цінності, це питання повинно вирішуватися сторонами за домовленістю. Таким рухомим майном можуть бути дорогоцінності, колекція живопису, антикварні речі тощо;

– довічне утримання та/або догляд, якими повинен забезпечуватися відчужувач. Вони можуть виражатися у будь-якій формі, встановленій сторонами у договорі (наприклад, забезпечення житлом, харчуванням, придатним для носіння одягом та взуттям, лікувальними засобами, періодичними виданнями, прогулянками, належним відпочинком, наданням необхідної допомоги, побутових послуг тощо). При цьому не вимагається, щоб їх вартість відповідала вартості майна, переданого у власність набувачеві, оскільки вона насамперед залежить від тривалості життя відчужувача. Єдиною умовою є

грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачеві. Вона підлягає індексації у порядку, встановленому законом. Для уникнення в майбутньому спорів між відчужувачем і набувачем у договорі довічного утримання (догляду) варто визначити всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача, їх обсяг, періодичність та якість. У разі виникнення спору через неконкретне визначення обов'язків набувача або необхідність забезпечення відчужувача додатковими видами матеріального забезпечення та догляду він має вирішуватися відповідно до засад справедливості та розумності. Крім того, коли набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), що йому переданий, у договорі довічного утримання (догляду) має бути конкретно визначена частина помешкання, у якій ці особи мають право проживати [8, с. 278–279].

М.В. Лаптош та А.О. Куртакова вважають також істотною умовою договору довічного утримання надання набувачем систематичного матеріального забезпечення відчужувачеві у вигляді житла, харчування, догляду та необхідної допомоги. Складовою частиною матеріального забезпечення відчужувача майна може бути догляд за ним. У договорі також має бути чітко визначено, у чому полягатиме цей догляд. Науковці зазначають, що аби уникнути спорів із цього приводу, необхідно у договорі визначити види, способи і форми такого догляду, їх періодичність, якість та зміст [9, с. 60].

Відтак можемо дійти висновку, що серед дослідників договору довічного утримання відсутня єдність не лише щодо переліку істотних умов, але навіть щодо змісту такої обов'язкової істотної умови, як предмет договору. Отже, результати дослідження ступеня наукового розроблення проблематики істотних умов договору довічного утримання свідчать, що наразі це питання



не має однозначної відповіді у науковій літературі.

Аналіз нормативно-правової бази, якою врегульовані суспільні відносини у сфері довічного утримання, у розрізі істотних умов відповідного договору уможливорює дійти нижчевказаних висновків.

Глава 57 ЦК України [1] не містить конкретизованих положень щодо істотних умов договору довічного утримання. Натомість у відповідних статтях йдеться лише про підстави, які мають істотне значення та з яких є неможливим подальше виконання фізичною особою обов'язків набувача за договором довічного утримання (ст. ст. 752, 754 ЦК України [1]).

Поряд із цим окремі положення Глави 57 ЦК України [1] містять згадки про умови договору довічного утримання, що можуть бути визначені як істотні. Так, наприклад, згідно зі ст. 750 ЦК України [1] набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, у якій відчужувач має право проживати, тощо.

Так, можемо дійти висновку, що окремі умови договору довічного утримання, які можуть бути ідентифіковані як істотні, не структуровані у відповідних положеннях ЦК України [1].

Значно більшою мірою зазначене питання деталізовано у документах Міністерства юстиції України, якими врегульований порядок нотаріальних дій стосовно договору довічного утримання, зокрема у Роз'ясненні Мін'юсту України від 1 квітня 2011 р. «Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду)» [10].

Відповідно до вказаного документа істотними умовами договору довічного утримання (догляду) є:

1) найменування (назва), місце проживання сторін (місцезнаходження сторін), ідентифікаційний номер для фі-

зичних осіб та ідентифікаційний код за даними ЄДРПОУ для юридичних осіб;

2) предмет договору довічного утримання (житловий будинок, квартира або їх частина, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність);

3) відомості про документ, що підтверджує право власності на відчужуване за договором майно;

4) вартісна оцінка майна, що відчужується за договором (оцінка вартості відчужуваного майна визначається за згодою сторін; під час встановлення оцінки вартості нерухомого майна, що є предметом договору, необхідно виходити з того, що вона не може бути меншою за інвентаризаційну оцінку такого майна, визначену технічною документацією бюро технічної інвентаризації, відповідним органом державного земельного кадастру);

5) розмір (вартість) та форма надання утримання та/або догляду, періодичність виконання обов'язків набувача (у договорі може бути вказано: коли саме, з якою періодичністю набувач повинен здійснювати надання допомоги на користь відчужувача майна);

6) строк чинності договору (термін дії договору довічного утримання (догляду));

7) місце виконання договору (якщо ж місце виконання зобов'язання не встановлено у договорі, то виконання провадиться (за зобов'язаннями про передавання нерухомого майна) за місцезнаходженням такого майна);

8) у разі зобов'язання набувача забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду), у тексті договору зазначається конкретно визначена частина помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати;

9) чітко встановлені права й обов'язки сторін та інші умови, узгоджені за домовленістю сторін договору;

10) умови та підстави припинення чи зменшення обсягу обов'язків набувача перед відчужувачем; підстави та порядок розірвання договору довічного утримання (догляду);



11) момент виникнення права власності на майно, передане за договором;

12) відомості щодо забезпечення виконання договору (накладення заборони відчуження на майно).

Не заперечуючи практичної цінності деталізації істотних умов договору довічного утримання у вищезгаданому внутрішньому документі Мін'юсту України, маємо звернути увагу на певні проблеми, пов'язані із застосуванням наведеного переліку у практичній та науковій діяльності:

1. За своїм правовим статусом такий документ, як «Роз'яснення Міністерства юстиції України», не є загальнообов'язковим для виконання з урахуванням тієї обставини, що документ не проходив реєстрації у Мін'юсті з дотриманням встановленої у законодавстві процедури.

2. Безпосередньо назва документа «Роз'яснення» свідчить про те, що навіть для структурних підрозділів Міністерства юстиції цей документ не є прямою вказівкою для виконання.

3. Відповідно до ЦК України [1] істотні умови договору, окрім предмета договору, можуть бути визначені законом або за заявою хоча б однієї зі сторін договору. Відтак Мін'юст України (крім випадків, коли він є стороною договору) не наділений повноваженнями щодо встановлення істотних умов договору.

4. Положення досліджуваного документа потребують критичного осмислення з позицій наукової теорії та практики, враховуючи той факт, що процедури розроблення і погодження цього документа залишаються закритими для широкого загалу. Натомість у реквізитах зазначеного документа вказаний лише його одноосібний виконавець.

Підсумовуючи отримані результати, можемо дійти висновку про необхідність додаткового наукового аналізу істотних умов договору довічного утримання в межах нашого дослідження.

Підтримуємо наукову позицію В.С. Мілаш, яка вказує, що найпершою

істотною умовою будь-якого договору є умова про предмет. Як зазначає науковець, «<...> це єдина умова, яка необхідна для всіх без винятку договорів. Усі інші умови можуть бути істотними у двох випадках: якщо це потрібно для врегулювання відповідного різновиду договору та якщо сторони за власною ініціативою включають їх у зміст свого договору» [11, с. 38].

Відтак великого значення набуває питання про предмет договору довічного утримання.

У юридичній літературі до поняття «предмет договору» включають різні складові частини. І.В. Стрижак пропонує виокремлювати три групи підходів до визначення обсягу поняття «предмет договору». Перша збігається з позицією законодавця, висловленою в ЦК України, за якою предмет договору-правочину ототожнюється з об'єктом цивільних прав [12, с. 125]. Наприклад, М.М. Агарков вважає предметом договору певну річ, щодо якої укладається договір [13, с. 205]. Згідно із другою позицією до предмета договору включаються дії, що мають бути вчинені за договором [14, с. 13] (наприклад, договір на виконання робіт). Окремі дослідники зазначають, що предмет договору може бути різним: як майно, так і певні дії або результат фактичних дій [15, с. 431–432]. Відповідно до третьої позиції автори зараховують до предмета договору як дії, що мають бути виконані, так і речі, з якими виконуються відповідні дії. При цьому важко виділити однозначних прибічників тієї чи іншої позиції, тому що часто автори в межах однієї праці висловлюють протилежні думки [12, с. 126].

Стосовно договору довічного утримання Р.О. Стефанчук вказує на специфіку предмета цього договору, яка полягає в тому, що, по-перше, для забезпечення утримання та/або доглядом може бути відчужено лише житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме або рухоме майно, яке має значну цінність, і, по-друге, утримання може здійснюватися в усіх ви-



дах матеріального забезпечення, як і догляд, за домовленістю між сторонами [6, с. 194].

О.С. Яворська вважає, що у договорах ренти та довічного утримання (догляду) предметом є майно, що передається у власність та, відповідно: рента, що підлягає виплаті, суть утримання (догляду) (опис, оцінка тощо) та дії сторін як щодо передання майна, так і щодо виплати ренти й надання утримання (догляду) [16, с. 10].

О.М. Великорода в договорі довічного утримання (догляду) пропонує розчленовувати предмет договору та об'єкт (юридичний і матеріальний). До предмета цього правочину, на думку вченого, відносяться: з одного боку, нерухоме, а також рухоме майно, яке має значну цінність; а з іншого – послуги з утримання та/або догляду. Юридичним об'єктом договору довічного утримання (догляду) є дії набувача з утримання та/або догляду, а матеріальним об'єктом – жиле приміщення, яке надається для проживання відчужувача, продукти харчування, одяг і взуття, медикаменти тощо [7, с. 12].

Результати аналізу судової практики у справах, пов'язаних із договірними зобов'язаннями довічного утримання, свідчать, що більшість спорів цієї категорії, пов'язаних із предметом відповідних договорів, виникають саме із приводу нерухомого майна. Більше того, як свідчить проведений нами аналіз, у судовій практиці виключно майно розглядається як предмет договору довічного утримання. Натомість випадків включення до предмета досліджуваного договору безпосередньо довічного утримання або догляду нами не встановлено.

Відтак відкритим залишається питання як стосовно включення до предмета договору утримання (догляду) нерухомого або рухомого майна, яке має значну цінність, так і стосовно включення до предмета відповідного договору обов'язків набувача забезпечувати відчужувача утриманням та/або доглядом довічно.

Щодо вказаного питання пропонуємо виходити з наукової позиції, найбільш точно сформованої у дослідженні С.І. Шимон [17]. На підставі аналізу розвитку наукової думки щодо об'єкта та предмета договору і цивільного правовідношення автор доходить висновку, що предметом договору (як домовленості, юридичного факту) не можуть бути речі, майно. Відтак відповідні положення цивільного законодавства не є теоретично виваженими [17, с. 63].

Як зазначає С.І. Шимон, об'єкти різних видів договірних зобов'язань можуть співпадати, тоді як предмет у кожного виду договору індивідуальний; предмет договору слугує критерієм розмежування різних видів у межах договорів одного типу. Предметом договору є основна дія (сукупність дій), яку необхідно виконати для досягнення мети договору; для зазначених у законі договорів ця дія відображена у законодавчій дефініції договору. Правильно визначений предмет договору містить вказівку на каузу (юридично значиму мету договірною правовідношення) [17, с. 63].

З урахуванням викладеного вважаємо, що *предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та (або) доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого або рухомого майна, яке має значну цінність.*

Повертаючись до загальної проблеми істотних умов договору довічного утримання (догляду), наступним етапом нашого дослідження вбачаємо науковий аналіз такого різновиду істотних умов, як «умови, що визначені законом як істотні або необхідні для договорів цього виду».

Для окремих різновидів договорів у чинному ЦК України закріплено перелік істотних (необхідних) умов. Наприклад, відповідно до ч. 1 ст. 695 ЦК України [1] істотними умовами до-



говору про продаж товару в кредит з умовою про розстрочення платежу є ціна товару, порядок, строки і розміри платежів. Згідно із ч. 5 ст. 810-1 ЦК України [1] істотними умовами договору оренди житла з викупом є: найменування сторін; характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом; строк, на який укладається договір; розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду; умови дострокового розірвання договору; порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору; права та зобов'язання сторін; відповідальність сторін; інші умови, визначені законом.

Для договору довічного утримання Главою 57 ЦК України [1] не визначено переліку істотних або необхідних умов. Разом із цим відповідно до ст. 751 ЦК України [1] матеріальне забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, підлягає грошовій оцінці. Така оцінка має бути індексована у порядку, встановленому законом. Отже, можемо дійти висновку, що грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу, є однією з істотних умов договору довічного утримання (догляду).

Також необхідно взяти до уваги положення ч. 2 ст. 377 ЦК України [1], згідно з якою істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків), є розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на ці об'єкти.

Крім того, відповідно до ст. 750 ЦК України [1] набувач може бути зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду). У цьому разі в договорі має бути конкретно визначена та частина помешкання, у якій відчужувач має право проживати.

Таким чином, ЦК України [1] не містить загального переліку умов, що

визначені законом як істотні або необхідні для договорів довічного утримання (догляду) загалом. Натомість, згідно із чинним законодавством, залежно від особливостей договірних правовідносин, що виникають за договором довічного утримання (догляду), у тому чи іншому випадку істотними будуть такі умови:

- грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу;

- розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить до набувача за договором довічного утримання (догляду) у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків);

- дані щодо частини помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати, у випадку, коли за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду).

Наступним видом істотних умов договору довічного утримання (догляду) є умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

Варто зауважити, що надати вичерпний перелік указанного виду істотних умов фактично неможливо. Зокрема, до істотних умов договору довічного утримання (догляду), щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди, можуть бути включені умови, про які міститься згадка у відповідних положеннях ЦК України [1]. Так, згідно із ч. 1 ст. 749 ЦК України [1] у договорі довічного утримання (догляду) можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення, а також усі види догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача. Відповідно до ст. 753 ЦК України [1] набувач та відчужувач можуть домовитися про заміну речі, яка була передана за договором довічного утримання (догляду), на іншу річ. У цьому разі обсяг обов'язків набувача може



бути за домовленістю сторін змінено або залишено незмінним.

Крім того, оскільки сторони не обмежені у праві визначення в договорі довічного утримання (догляду) додаткових істотних умов, до таких можуть бути включені й інші положення. Наприклад, згідно з рішенням Держинського районного суду м. Харкова від 21 березня 2016 р. у справі № 638/18708/15-ц [18] відповідно до умов договору довічного утримання відповідач взяла на себе певні зобов'язання з утримання позивача, зокрема з пп. 1 п. 6 вбачається, що ОСОБА\_2 зобов'язується довічно утримувати ОСОБА\_1, забезпечувати грошовими ресурсами для задоволення потреб та створення умов для нормальної життєдіяльності, на які ОСОБА\_1 самостійно буде забезпечувати себе харчуванням, одягом, необхідною допомогою, включаючи і медичну, що мають грошовий еквівалент, який оцінюється сторонами за спільною згодою у розмірі 450,00 (чотириста п'ятдесят) гривень на місяць.

Згідно з пп. 2 п. 6 договору набувач зобов'язаний щомісячно сплачувати комунальні послуги за квартиру в терміни, встановлені відповідними договорами про надання таких послуг, незалежно від того, з ким вони укладені (набувачем чи відчужувачем). До оплачуваних комунальних послуг належать: експлуатаційні послуги, плата за користування природним газом, теплопостачанням, водопостачанням (гарячу та холодну воду) та електроенергією обсягом до 150 кВт, абонентська плата за телефон, послуги соціального пакета кабельного телебачення та оплата послуг домофону. Крім того, відповідно до п. 7 договору грошове утримання буде щомісячно виплачуватись починаючи з моменту укладання цього договору до 10 числа поточного місяця переказом на рахунок ОСОБА\_1 або поштовим переказом із доставкою додому за адресою: 61072, АДРЕСА\_2. Сума грошового утримання підлягає індексації, якщо це не було заявлено відчужувачем, і не

вважатиметься істотним порушенням цього договору.

Суд дійшов висновку про те, що з позову вбачається, а також підтверджується матеріалами справи, що відповідач неодноразово порушувала *строки виконання зобов'язання з виплати належного грошового утримання*, що є порушенням однієї з істотних умов договору, таких як предмет, строк (у цьому разі) і ціна [18].

Підсумовуючи отримані результати, можемо зробити висновки, що істотні умови договору довічного утримання (догляду) можуть бути класифіковані за трьома групами:

1. Умови про предмет договору (суккупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та/або доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого або рухомого майна, яке має значну цінність).

2. Умови, визначені законом як істотні або необхідні для договорів довічного утримання (грошова оцінка матеріального забезпечення, яке щомісячно має надаватися відчужувачу; розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить до набувача за договором довічного утримання (догляду) у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду (крім багатоквартирних будинків); дані щодо частини помешкання, у якій відчужувач або третя особа має право проживати, у разі, якщо за договором набувач зобов'язаний забезпечити відчужувача або третю особу житлом у будинку (квартирі), який йому переданий за договором довічного утримання (догляду)).

3. Умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (види матеріального забезпечення та догляду (опікування), якими набувач має забезпечувати відчужувача; дані щодо зміни (або залишення без змін) обсягу обов'язків набувача у разі заміни речі, яка була передана за дого-



вором довічного утримання (догляду), на іншу річ; строки виконання зобов'язання з виплати належного грошового утримання тощо).

Відтак перспективним напрямом подальших розвідок варто вважати дослідження суб'єктного складу договору довічного утримання.

**Ключові слова:** довічне утримання, опіка, піклування, опікування, допомога, забезпечення прав та інтересів, підопічні особи.

*У роботі досліджено істотні умови договору довічного утримання. Деталізовано класифікацію істотних умов зазначеного договору за трьома групами: умови про предмет договору; умови, що визначені законом як істотні або необхідні для договорів довічного утримання; умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Доведено, що предметом договору довічного утримання (догляду) є сукупність дій щодо забезпечення однієї сторони (відчужувача) утриманням та/або доглядом довічно, а також щодо передачі іншій стороні (набувачеві) у власність житлового будинку, квартири або їх частини, іншого нерухомого або рухомого майна, яке має значну цінність. Визначено перспективні напрями подальших розвідок із досліджуваних питань.*

*В работе исследованы существенные условия договора пожизненного содержания. Детализирована классификация существенных условий указанного договора по трем группам: условия о предмете договора; условия, которые определены законом как существенные или необходимые для договоров пожизненного содержания; условия, относительно которых по заявлению хотя бы одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Доказано, что предметом договора пожизненного содержания (ухода) является совокупность действий по обеспечению*

*одной стороны (отчуждателя) содержанием и/или уходом пожизненно, а также по передаче другой стороне (приобретателю) в собственность жилого дома, квартиры или их части, другого недвижимого или движимого имущества, имеющего значительную ценность. Определены перспективные направления дальнейших исследований по рассмотренным вопросам.*

*In this work, the essential conditions of the contract for life-long maintenance are investigated. The classification of the essential terms of the contract of life-long maintenance (care) in three groups is detailed: conditions on the subject of the contract; conditions that are defined by law as essential or necessary for life-long contracts; the conditions for which an agreement must be reached at the request of at least one of the parties. It has been proved that the subject of the contract for lifelong maintenance (care) is a set of actions to ensure the maintenance and (or) leaving for life by the one party (alienator), and also transferring to the other party (the acquirer) the ownership of an apartment house, apartment or part thereof, other real estate Or movable property of considerable value. Prospective directions of the further researches on the considered questions are determined.*

#### Література

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44.
2. Бородовський С.О. Укладення, зміна та розірвання договору в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / С.О. Бородовський. – Х., 2005. – 20 с.
3. Луць А.В. Свобода договору в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А.В. Луць. – К., 2001. – 18 с.





4. Євстигнєєв А.В. Істотні умови договору за Цивільним та Господарським кодексом: порівняльний аспект / А.В. Євстигнєєв // Юридичний журнал. – 2006. – № 1. – С. 22–24.
5. Токунова А.В. Істотні умови договору факторингу / А.В. Токунова // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. – № 3. – С. 245–249.
6. Цивільне право України : [навчальний посібник] / [Ю.В. Білоусов, С.В. Лозінська, С.Д. Русу та ін.] ; за ред. Р.О. Стефанчука. – К. : Прецедент, 2004. – 448 с.
7. Великорода О.М. Договір довічного утримання : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.М. Великорода. – Івано-Франківськ, 2006. – 25 с.
8. Цивільне право України : [навчальний посібник] / за ред. Г.Б. Яновицької, В.О. Кучера. – Л. : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. – 468 с.
9. Лаптош М.В. Договір довічного утримання: питання теорії / М.В. Лаптош, А.О. Куртакова // Трипільська цивілізація. – 2012. – № 8. – С. 58–62.
10. Особливості посвідчення договору довічного утримання (догляду) : Роз'яснення Мін'юсту України від 1 квітня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
11. Мілаш В.С. Істотні умови договору і диспозитивність їх правового регулювання / В.С. Мілаш // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 7. – С. 36–39.
12. Стрижак І.В. Проблема визначення поняття «предмет договору» / І.В. Стрижак // Вісник Академії митної служби України. – 2010. – № 2. – С. 124–129.
13. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву : в 2 т. / М.М. Агарков. – М. : ЦентрЮрИнфо, 2002. – Т. 1. – 2002. – 490 с.
14. Гражданское право : в 2 т. : [учебник] / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – М. : БЕК, 2000. – Т. 2. – 2000. – 704 с.
15. Гражданское право : [учебник] / под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. – М. : Юристъ, 2000. – Ч. 1. – 2000. – 719 с.
16. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти : автореф. дис. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О.С. Яворська. – К., 2011. – 38 с.
17. Шимон С.І. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії / С.І. Шимон // Юридична Україна. – 2011. – № 4. – С. 58–64.
18. Рішення Дзержинського районного суду м. Харкова від 21 березня 2016 р. у справі № 638/18708/15-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/57525735>.