

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет

Кафедра цивільного права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: Цивільне право

на тему: «Права і обов'язки сторін за договором найму(оренди)»

Виконала: студентка групи ПР-35

Деркач Катерина

Керівник:

д.ю.н., професор Лукасевич-Крутник І. С.

Національна шкала _____

Кількість балів : _____

Оцінка : ECTS _____

Голова _____

Члени комісії _____

Тернопіль, ЗУНУ – 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)	6
1.1. Поняття, юридична характеристика та правове регулювання договору найму (оренди) в Україні.....	6
1.2. Види договору найму (оренди) та їх особливості.....	8
1.3. Порівняння договору найму (оренди) з іншими цивільно-правовими договорами.....	11
Висновок до розділу 1.....	12
РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)	14
2.1. Наймодавець та наймач як сторони договору найму (оренди).....	14
2.2. Істотні умови договору найму (оренди)	15
2.3. Основні права та обов'язки наймодавця.....	17
2.4. Основні права та обов'язки наймача.....	19
Висновок до розділу 2.....	20
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА ЩОДО ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ).....	22
3.1. Проблеми та перспективи вдосконалення законодавства у сфері найму (оренди).....	22
3.2. Судова практика щодо спорів, пов'язаних із договором найму (оренди).....	24
Висновок до розділу 3.....	26
ВИСНОВОК.....	28
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	31

ВСТУП

Актуальність дослідження. Договір найму (оренди) є одним із найбільш поширених у цивільному обороті правових інструментів, що забезпечує тимчасове користування майном на оплатній основі. Актуальність дослідження визначається тим, що найм (оренда) відіграє важливу роль у реалізації права власності, сприяє розвитку економічних відносин, а також є ефективним способом задоволення особистих і господарських потреб фізичних та юридичних осіб. Водночас практика застосування договору найму виявляє численні проблеми, пов'язані з недостатнім регулюванням окремих аспектів договору, зокрема пролонгації строку, відповідальності за пошкодження об'єкта найму, захисту прав наймачів та наймодавців. Усе це зумовлює потребу в науковому осмисленні існуючого регулювання та розробці пропозицій щодо його вдосконалення.

Науково-практичне значення проведеного дослідження полягає у всебічному аналізі правової природи договору найму, визначенні особливостей правового статусу його сторін, виявленні недоліків чинного законодавства та пропозицій щодо його вдосконалення. Результати роботи можуть бути використані для підвищення ефективності практики укладення і виконання договорів найму, розробки типових форм договорів, підготовки практичних рекомендацій для юристів, суддів та інших учасників цивільного обороту. Водночас робота має значення для подальшого розвитку теорії цивільного права, зокрема в частині регулювання зобов'язальних відносин.

Метою дослідження є комплексне теоретичне і практичне дослідження договору найму (оренди) в цивільному праві України, встановлення основних проблем його застосування та розробка обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання.

Для реалізації мети у курсовій роботі поставлено наступні **завдання**:

1. розкрити поняття, юридичну природу та ознаки договору найму (оренди);

2. проаналізувати види договорів найму (оренди) та їх особливості;
3. охарактеризувати правовий статус наймодавця та наймача;
4. визначити істотні умови договору найму та їх правове значення;
5. проаналізувати права та обов'язки сторін у договорі найму;
6. дослідити судову практику щодо вирішення спорів, пов'язаних із договором найму;
7. виявити проблеми чинного законодавства та сформулювати рекомендації щодо його вдосконалення.

Ступінь наукового дослідження теми у вітчизняній літературі. Проблематика договору найму (оренди) активно досліджувалася українськими науковцями. Зокрема, Баріловська Т. А. акцентувала увагу на теоретичних аспектах договору найму житла, аналізуючи сутність, предмет та правову природу цього виду договору [1]. Білоусов В. М. та Присяжнюк А. М. розглянули особливості укладення договору оренди та правову природу таких зобов'язань у господарських правовідносинах [2]. С. Я. Вавженчук проаналізував еволюцію договору найму як інституту цивільного права, звертаючи увагу на зміну його змісту в історичному аспекті [3]. О. Кузьмич досліджував особливості договору найму на користь третьої особи, визначаючи специфіку участі сторонніх осіб у наймових відносинах [11]. Н. О. Давидова зосередила увагу на класифікації видів договору найму житла та їх правових особливостях [4].

Крім наукової літератури, нормативно-правову базу дослідження становлять положення Цивільного кодексу України, спеціальні акти, зокрема Роз'яснення Міністерства юстиції України від 05.01.2011 року щодо договору найму житла [6], а також судова практика, відображена у постановках Вищого господарського суду України.

Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини, що виникають між наймодавцем і наймачем у процесі укладення, виконання та припинення договору найму (оренди) майна.

Предметом дослідження є договір найму (оренди) як юридична конструкція, його види, істотні умови, права та обов'язки сторін, судова практика та проблеми вдосконалення нормативного регулювання.

Для досягнення поставленої мети у роботі використано **комплекс методів**, зокрема: загальнонаукові методи: аналіз, синтез, індукція, дедукція, узагальнення, систематизація; спеціально-юридичні методи: формально-логічний метод для аналізу нормативних положень, порівняльно-правовий метод для виявлення відмінностей між видами договорів найму, метод тлумачення права для розкриття змісту правових норм; емпіричні методи: аналіз судової практики щодо спорів, пов'язаних із виконанням договорів найму (оренди).

Структура курсової роботи. Курсова робота складається з вступу, трьох розділів, які об'єднують дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (28 найменувань на 3 сторінках). Загальний обсяг роботи становить 33 сторінки, з яких основний текст - 30 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

1.1. Поняття, юридична характеристика та правове регулювання договору найму (оренди) в Україні

Договір найму (оренди) є одним із класичних інститутів зобов'язального права, що має багатовікову історію розвитку та відображає базові потреби суспільства у тимчасовому користуванні чужим майном. Відповідно до ст. 759 Цивільного кодексу України, «за договором найму одна сторона (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) майно за плату у користування на певний строк» [24]. Це визначення підкреслює двосторонній характер правовідносин, за яких обидві сторони несуть зустрічні обов'язки та наділяються певними правами.

Юридична природа договору найму полягає у його консенсуальності, оплатності та строковості. Як зазначає С. Я. Вавженчук, цей договір є консенсуальним, оскільки вважається укладеним із моменту досягнення згоди щодо всіх істотних умов, а не фактичної передачі речі [3, с. 121]. Ознака оплатності полягає в обов'язку наймача вносити плату за користування майном, що відрізняє договір найму від безоплатного користування (позички). Щодо строковості, вона означає, що використання майна здійснюється у межах встановленого договором або законом строку.

Предметом договору найму можуть бути індивідуально визначені, неспоживні речі, що здатні задовольняти потреби наймача протягом певного часу без втрати своєї сутності. Це підтверджується у ст. 760 Цивільного кодексу України, де вказано, що наймодавець зобов'язаний передати річ у користування у стані, що відповідає умовам договору та її призначенню [24]. Законодавець прямо вказує на необхідність дотримання відповідної якості та функціональності об'єкта найму.

Договір найму може стосуватися різноманітного майна: житлових приміщень, будівель, споруд, транспортних засобів, земельних ділянок, окремих речей виробничого або побутового призначення. Залежно від характеру об'єкта, законодавство встановлює окремі особливості укладення та виконання договорів, зокрема, передбачаючи обов'язкову письмову форму або державну реєстрацію певних видів найму.

Нормативно-правове регулювання договору найму в Україні здійснюється насамперед положеннями глави 58 Цивільного кодексу України. Окрім загальних положень, законодавець деталізував особливості найму житлових приміщень (глава 59 ЦК України), найму будівель або капітальних споруд (глава 60 ЦК України), найму транспортних засобів (глава 61 ЦК України). Додатково до цивільного законодавства застосовуються спеціальні закони та підзаконні акти, серед яких можна виділити Роз'яснення Міністерства юстиції України «Договір найму (оренди) житлового приміщення» від 5 січня 2011 року [6].

Правове регулювання договору найму передбачає також встановлення обмежень та гарантій прав сторін. Так, у випадках, коли договір стосується державного чи комунального майна, його укладення підпорядковується спеціальним вимогам, передбаченим Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та низкою підзаконних нормативно-правових актів.

У сучасній правовій доктрині договір найму розглядається як юридичний механізм забезпечення обігу майна у цивільному обороті без зміни права власності. Як справедливо зазначає В. М. Білоусов, договір оренди є правовою формою реалізації інтересу особи у тимчасовому володінні та користуванні річчю з метою задоволення особистих або господарських потреб [2]. У такий спосіб договір найму виконує важливу економічну та соціальну функцію, забезпечуючи баланс інтересів власників майна та осіб, які не мають у власності необхідних об'єктів, але потребують їх для особистих чи професійних цілей.

У доктрині відзначається також еволюція договірних конструкцій у сфері найму. Як підкреслює Н. О. Давидова, сучасне цивільне право України визнає існування декількох видів договору найму залежно від об'єкта найму, строку, форми та мети використання майна [4, с. 49]. Така класифікація має значення для визначення змісту прав та обов'язків сторін, особливостей виконання договору та порядку його припинення.

Отож, договір найму (оренди) у сучасному правопорядку України є універсальним і водночас багатогранним правовим інструментом, що забезпечує ефективне використання речових прав без переходу права власності. Його регулювання передбачає баланс інтересів наймодавця та наймача через закріплення конкретних прав та обов'язків, імперативних та диспозитивних норм, спрямованих на забезпечення стабільності цивільного обігу та захисту прав учасників відповідних правовідносин.

1.2. Види договору найму (оренди) та їх особливості

У цивільному праві України договори найму (оренди) поділяються на окремі види залежно від предмета найму, строку дії договору, характеру відносин між сторонами та особливостей регулювання. Така класифікація дозволяє враховувати специфіку об'єктів найму та забезпечувати належну правову охорону прав і законних інтересів наймодавця та наймача.

Відповідно до змісту глави 58 Цивільного кодексу України, договір найму поділяється на декілька основних видів. Зокрема, законодавець виділяє: договір найму житла, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, договір найму транспортного засобу та договір прокату. Кожен із цих видів має свої особливості, що визначаються спеціальними нормами ЦК України та іншими нормативними актами.

Договір найму житла врегульований главою 59 Цивільного кодексу України. Відповідно до ст. 810 цього кодексу, «за договором найму житла наймодавець

зобов'язується передати наймачеві житлове приміщення для проживання у ньому на певний строк за плату» [24]. Найважливішою особливістю цього виду договору є обмеження мети використання об'єкта – житло може використовуватися виключно для проживання. Крім того, договір найму житла має строковий характер: строк договору не може перевищувати п'яти років, якщо інше не передбачено домовленістю сторін. Важливою особливістю є також вимога щодо письмової форми договору.

Окрему категорію становить договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, що регулюється положеннями глави 60 Цивільного кодексу України. Стаття 793 встановлює: «За договором найму будівлі або іншої капітальної споруди наймодавець зобов'язується передати наймачеві за плату у володіння і користування будівлю або іншу капітальну споруду чи її окрему частину» [24]. Цей договір передбачає обов'язкове складання передавального акта або іншого документа про передання об'єкта найму. Строк договору будівлі або споруди, який перевищує три роки, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Договір найму транспортного засобу має особливе значення в цивільному обігу. Згідно зі ст. 799 Цивільного кодексу України, «за договором найму транспортного засобу наймодавець зобов'язується надати наймачеві транспортний засіб за плату у тимчасове володіння і користування» [24]. Найм транспортних засобів може здійснюватися як із наданням послуг з управління та технічної експлуатації, так і без таких послуг, що визначає істотні умови договору та обсяг відповідальності сторін. Особливістю цього виду договору є підвищений рівень вимог до належного технічного стану об'єкта та специфічне регулювання обов'язків сторін щодо страхування, ремонту та експлуатації транспортних засобів.

Особливе місце посідає договір прокату, який має окрему правову природу. Відповідно до ст. 810-1 Цивільного кодексу України, «за договором прокату наймодавець, який здійснює підприємницьку діяльність з надання майна у найм, передає наймачеві майно для тимчасового користування за плату» [24].

Відмінністю договору прокату є те, що він укладається виключно суб'єктом господарювання у межах підприємницької діяльності. Договір прокату завжди є строковим та оплатним, причому наймач має право повернути об'єкт прокату достроково, сплативши відповідну частину плати.

Крім поділу за предметом найму, в науці цивільного права застосовується класифікація договорів найму за іншими критеріями. Як зазначає Н. О. Давидова, договори найму можуть бути короткостроковими (до одного року), середньостроковими (від одного до трьох років) та довгостроковими (понад три роки) [4, с. 50]. Строк договору має істотне значення для встановлення режиму використання майна, порядку продовження або припинення договору, а також для визначення обсягу прав сторін.

Ще одним критерієм є форма договору. Як вказує В. Крат, усі договори найму, що укладаються на строк понад один рік або стосуються нерухомого майна, повинні мати письмову форму, а в окремих випадках – бути нотаріально посвідченими і зареєстрованими у відповідних державних органах [9, с. 66]. Невиконання вимог до форми договору може мати наслідком визнання договору недійсним або виникнення труднощів у доведенні його укладення та змісту.

Важливе місце у класифікації договорів найму посідає розмежування між комерційним та некомерційним наймом. Перший має місце у випадках, коли об'єкт найму використовується для здійснення підприємницької діяльності. Некомерційний найм стосується переважно користування майном для особистих, побутових потреб наймача.

Таким способом види договору найму (оренди) відображають розмаїття цивільно-правових відносин у цій сфері та сприяють належному врегулюванню прав та обов'язків сторін відповідно до особливостей об'єкта, мети та строку найму. Знання цих особливостей має вирішальне значення для правильного оформлення договірних відносин і забезпечення їх належного виконання.

1.3. Порівняння договору найму (оренди) з іншими цивільно-правовими договорами

Для розуміння юридичної природи договору найму (оренди) доцільно порівняти його з іншими спорідненими цивільно-правовими договорами, зокрема: договором позички, договором лізингу, договором зберігання, договором підряду та договором довірчої власності.

Договір найму (оренди) і договір позички мають схожий предмет — тимчасове передання речі у користування. Однак істотна різниця полягає в оплатності правовідносин. Договір найму є оплатним, про що прямо зазначено у ст. 759 Цивільного кодексу України: «Одна сторона передає майно за плату у користування» [24], тоді як договір позички є безоплатним, що закріплено у ст. 827 ЦК України [24]. Окрім того, при позичці речі зазвичай передаються у тимчасове користування для особистих потреб позичальника без мети отримання прибутку, тоді як оренда часто має економічний інтерес [21].

Договір лізингу також має певні спільні риси з договором оренди, оскільки за своєю суттю передбачає передачу майна у тимчасове користування за плату. Проте лізинг має свою специфіку: об'єктом є, як правило, дороге майно, яке лізингоодержувач має право або обов'язок викупити після закінчення строку договору. Таким способом договір лізингу поєднує елементи оренди та купівлі-продажу. Як зазначено у законодавстві, «лізинг є комплексною договірною конструкцією, що передбачає обов'язкову участь трьох суб'єктів: продавця, лізингодавця та лізингоодержувача» [24].

Договір зберігання відрізняється від найму тим, що за ним зберігач приймає на себе обов'язок не використовувати річ, а лише зберігати її та повернути в належному стані. За ст. 936 Цивільного кодексу України, «за договором зберігання одна сторона (зберігач) зобов'язується зберігати річ, передану їй другою стороною (вкладником), і повернути цю річ у збереженому стані» [24]. Отже, на відміну від

наймача, який користується річчю, зберігач виконує лише пасивний обов'язок забезпечення схоронності майна.

Договір підряду за своєю природою спрямований не на передачу речі у користування, а на виконання певної роботи за замовленням. Відповідно до ст. 837 Цивільного кодексу України, «за договором підряду одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник — прийняти й оплатити виконану роботу» [24]. У такому разі об'єктом є результат роботи, а не сама річ або право користування нею, як у договорі найму.

Договір довірчої власності, передбачений ст. 316-1 Цивільного кодексу України, також має особливу природу. За цим договором одна особа передає іншій річ у довірчу власність для досягнення певної мети. При цьому довірчий власник має право володіти, користуватися та розпоряджатися річчю в межах встановленої мети. На відміну від наймача, довірчий власник отримує більш широкі права щодо речі, включно з правом розпорядження.

Договір найму (оренди) має самостійне місце серед цивільно-правових договорів завдяки своїй чітко окресленій меті — тимчасовому наданню права користування річчю за плату без переходу права власності. Він істотно відрізняється від договорів позички та зберігання характером прав та обов'язків сторін, від договору підряду — предметом зобов'язання, а від договорів лізингу та довірчої власності — змістом прав на об'єкт та економічною природою відносин.

У такий спосіб правильне розмежування договору найму (оренди) з іншими договорами має важливе значення для визначення змісту договірних зобов'язань, правового режиму майна та способів захисту прав сторін.

Висновок до розділу 1

У результаті проведеного дослідження можна констатувати, що договір найму (оренди) є одним із базових механізмів цивільно-правового регулювання

відносин тимчасового користування майном. Він забезпечує передачу речі від наймодавця до наймача на оплатній основі без переходу права власності, що відображає баланс інтересів обох сторін. Юридична характеристика договору найму включає його консенсуальність, оплатність, строковість та взаємну відповідальність сторін за належне виконання умов договору.

Нормативно-правове регулювання договору найму в Україні має комплексний характер і ґрунтується як на загальних положеннях глави 58 Цивільного кодексу України, так і на спеціальних нормах, що регулюють окремі види найму. При цьому законодавство акцентує увагу на вимогах до форми договору, порядку його укладення, умовах користування майном та відповідальності за порушення договірних зобов'язань.

Різноманіття видів договорів найму свідчить про його високу адаптивність до потреб цивільного обороту. Виділення окремих категорій договорів, таких як найм житла, найм будівель, найм транспортних засобів та договір прокату, дозволяє враховувати особливості об'єкта найму та специфіку відносин між сторонами. Це, у свою чергу, забезпечує гнучкість правового регулювання та створює передумови для стабільності договірних відносин.

Порівняльний аналіз договору найму з іншими цивільно-правовими договорами дав змогу чітко окреслити його відмінності від договорів позички, лізингу, зберігання, підряду та довірчої власності. Основними ознаками, що відрізняють найм від інших договорів, є обов'язкова оплатність, тимчасовий характер користування без переходу права власності, а також специфіка обов'язків сторін щодо використання об'єкта найму.

Таким способом договір найму (оренди) посідає самостійне місце у системі цивільного права, виконуючи важливу роль у задоволенні як особистих, так і господарських потреб учасників цивільного обороту. Його глибоке розуміння, правильне укладення та належне виконання є запорукою ефективного правового регулювання відносин тимчасового користування майном у сучасних умовах.

РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

2.1. Наймодавець та наймач як сторони договору найму (оренди)

Сторони договору найму (оренди) — це наймодавець і наймач, між якими виникають цивільно-правові зобов'язання на підставі укладеного договору. Правовий статус кожної зі сторін визначає їх обсяг прав, обов'язків і відповідальності в межах договірних відносин.

Наймодавцем у договорі найму може бути власник речі або особа, уповноважена на передачу майна у найм на підставі закону чи договору. Це впливає із загального принципу права власності, за яким лише власник або інший легітимний титул може передавати речі в користування третім особам. Відповідно до ч. 1 ст. 761 Цивільного кодексу України: «Наймодавцем є особа, яка має право передавати майно у найм» [24]. Зокрема, такими особами можуть бути й органи державної влади або місцевого самоврядування у випадках передачі державного або комунального майна.

На думку Білоусова В. М. та Присяжнюка А. М., особливість правового статусу наймодавця полягає в тому, що він має забезпечити можливість ефективного користування об'єктом найму, передати річ у стані, придатному для використання відповідно до мети договору, а також не перешкоджати наймачеві у здійсненні його прав [2]. Така позиція узгоджується з положеннями ст. 762 ЦК України, де передбачено, що наймодавець повинен передати річ у строк, у стані, що відповідає умовам договору та її призначенню [24].

Наймачем є особа, яка на підставі договору отримує майно у тимчасове платне користування. У ролі наймача може виступати як фізична, так і юридична особа, незалежно від форми власності чи організаційно-правової форми. Головною характеристикою правового статусу наймача є обов'язок використовувати майно за призначенням, зберігати його у належному стані та своєчасно сплачувати обумовлену плату.

Згідно із зауваженнями С. Я. Вавженчука, обсяг прав наймача залежить від виду договору найму: при оренді житла права обмежуються правом проживання, тоді як у разі найму виробничих приміщень наймач може мати значно ширший обсяг диспозитивних прав [3, с. 122]. У такий спосіб функціональна роль наймача не є однаковою у всіх випадках і визначається не лише загальними положеннями, а й спеціальними умовами договору.

Особливості статусу наймодавця та наймача проявляються також у змісті відповідних обов'язків. Як вказує Т. А. Баріловська, договір найму передбачає певну юридичну рівність сторін, однак за змістом їхні обов'язки є різноспрямованими: наймодавець передає майно, забезпечує його належний стан і гарантує можливість користування, тоді як наймач зобов'язується використовувати річ відповідно до мети договору, утримувати її в належному стані та сплачувати орендну плату [1, с. 412].

У практиці найважливішим є питання визначення обсягу відповідальності сторін за порушення умов договору. У випадку неналежного виконання обов'язків наймодавця наймач має право вимагати зменшення плати або розірвання договору, як це передбачено у ст. 764 Цивільного кодексу України [24]. Натомість за пошкодження чи знищення речі, наймач несе відповідальність на загальних підставах цивільного законодавства.

Таким робом, наймодавець і наймач виступають носіями комплексу суб'єктивних цивільних прав та обов'язків, спрямованих на забезпечення справедливого та ефективного виконання договору найму. Визначення їх статусу має вирішальне значення для тлумачення умов договору, кваліфікації правовідносин та застосування правових наслідків у випадку їх порушення.

2.2. Істотні умови договору найму (оренди)

Істотні умови договору визначають його юридичну чинність і забезпечують можливість належного виконання сторонами взятих на себе обов'язків. Відповідно

до ст. 638 Цивільного кодексу України договір вважається укладеним, якщо сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору [24]. Для договору найму (оренди) істотними є умови про предмет, розмір плати та строк користування майном.

Предмет договору найму має визначальне значення, оскільки саме він обумовлює характер і зміст зобов'язань сторін. Відповідно до ч. 1 ст. 760 ЦК України, наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ, придатну для використання за призначенням, що обумовлюється договором [24]. У договорі повинно бути чітко визначено об'єкт найму, його індивідуальні ознаки, стан та місцезнаходження. У випадку найму нерухомого майна предмет підлягає ще й державній реєстрації.

Розмір та порядок внесення плати за користування майном є ще однією істотною умовою. У відповідності до положень ст. 762 Цивільного кодексу України, наймач зобов'язаний вносити плату за користування майном у строки, розміри та порядку, встановлені договором [24]. Якщо плата не визначена у договорі найму житла, вона обчислюється за домовленістю сторін відповідно до чинних тарифів або розцінок, що підтверджує аналіз положень Роз'яснення Міністерства юстиції України від 05.01.2011 року «Договір найму (оренди) житлового приміщення» [6].

Щодо строку договору, слід зазначити, що за загальним правилом строк найму визначається домовленістю сторін. Відповідно до ст. 763 ЦК України, «договір найму укладається на строк, встановлений у договорі. Якщо строк договором не визначений, договір вважається укладеним на невизначений строк» [24]. Особливе значення строки мають для договорів найму житла, будівель та транспортних засобів, де законодавець передбачає спеціальні правила щодо їх тривалості та можливості пролонгації.

Як зазначає В. Крат, істотною умовою для окремих видів договору найму є також вимога про складання передавального акта або іншого документа про

передачу речі. Це особливо важливо у випадках найму нерухомості або транспортних засобів, оскільки без оформлення передавального документа може виникнути спір щодо моменту фактичної передачі об'єкта найму та відповідальності за його стан [9, с. 67].

При аналізі договірної практики, описаної у працях О. Кузьмича, можна дійти висновку, що істотною умовою договору найму (оренди) на користь третьої особи є чітке визначення такої особи або способу її ідентифікації [11, с. 8]. У протилежному разі можуть виникати правові колізії щодо того, хто фактично набуває прав за договором.

Таким способом істотні умови договору найму мають вирішальне значення для правильного оформлення договірних відносин. Їхнє дотримання гарантує юридичну визначеність зобов'язань сторін, сприяє запобіганню конфліктам та створює правову основу для ефективного захисту інтересів учасників цивільного обороту.

2.3. Основні права та обов'язки наймодавця

Наймодавець є однією з ключових сторін у договорі найму (оренди) і виступає носієм комплексу прав та обов'язків, спрямованих на забезпечення належного виконання договірних зобов'язань та охорону власних майнових інтересів. Його правовий статус ґрунтується на положеннях Цивільного кодексу України, спеціальних нормативно-правових актах і договірній практиці.

Відповідно до ч. 1 ст. 761 Цивільного кодексу України, «наймодавцем є особа, яка має право передавати майно у найм» [24]. Це правило передбачає, що наймодавець має бути або власником речі, або особою, уповноваженою на підставі закону чи договору передати майно у користування третій особі. Отже, право передавати майно є однією з ключових передумов для набуття статусу наймодавця.

Основним обов'язком наймодавця є передача речі у належному стані відповідно до умов договору та призначення речі. Стаття 762 Цивільного кодексу

України прямо встановлює: «наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у користування у строк, у стані, що відповідає умовам договору та призначенню речі» [24]. Таким способом законодавець зобов'язує наймодавця забезпечити наймачеві можливість ефективного використання предмета найму без додаткових витрат чи зусиль із його приведення у придатний стан.

Як зазначає Л. Тарасенко, обов'язок передати річ включає також обов'язок передати всі приналежності, документи та інші елементи, що необхідні для повноцінного користування об'єктом найму. Невиконання цього обов'язку може розглядатися як істотне порушення договору і дає наймачеві право на розірвання договору або на вимогу зменшення плати [18, с. 326].

Крім обов'язку передати річ, наймодавець має право отримувати плату за користування майном. Це право виникає у нього з моменту фактичної передачі речі наймачеві і триває до припинення дії договору. У випадку затримки плати або невнесення її наймодавець має право вимагати сплату пені, відшкодування збитків або розірвання договору відповідно до положень ст. 782 ЦК України [24].

Одночасно наймодавець має обов'язок забезпечувати наймачеві безперешкодне користування річчю протягом усього строку договору. Як підкреслює С. Круторогова, наймодавець не має права втручатися у процес користування наймачем об'єктом найму, окрім випадків, передбачених договором або законом, зокрема у випадках перевірки стану речі чи контролю за дотриманням умов договору [10, с. 96].

Також на наймодавця покладено обов'язок проводити капітальні ремонти речі, якщо інше не встановлено договором. Відповідно до ст. 776 Цивільного кодексу України, «наймодавець зобов'язаний за свій рахунок проводити капітальний ремонт речі, що є предметом найму, якщо інше не передбачено договором» [24]. Цей обов'язок має на меті підтримання речі у стані, придатному для її використання за призначенням.

Таким способом права та обов'язки наймодавця у договорі найму (оренди) становлять складну і взаємопов'язану систему, що спрямована на забезпечення балансу інтересів сторін, належне функціонування договірної системи та правову охорону майнових прав. Чітке розмежування меж прав та обов'язків наймодавця має суттєве значення для запобігання конфліктним ситуаціям і забезпечення ефективного захисту прав у випадку їх порушення.

2.4. Основні права та обов'язки наймача

Наймач є активним учасником договірних відносин найму (оренди), на якого покладається комплекс прав та обов'язків, пов'язаних із використанням предмета найму відповідно до умов договору та вимог законодавства. Його правовий статус визначається не лише положеннями Цивільного кодексу України, а й тлумаченнями судової практики та науковими розробками в галузі цивільного права.

Відповідно до ст. 763 Цивільного кодексу України, наймач має право користуватися майном на умовах, визначених договором, та вимагати від наймодавця усунення перешкод у користуванні майном [24]. Це базове право забезпечує можливість наймача отримувати очікувану вигоду від використання предмета найму без необґрунтованого втручання наймодавця або третіх осіб.

Серед ключових обов'язків наймача є обов'язок використовувати майно відповідно до його призначення та умов договору. Як зазначає Ю. Труфанова, дотримання умов використання речі є одним із найважливіших елементів належного виконання договору найму, адже порушення цього обов'язку може призвести до розірвання договору та відшкодування збитків наймодавцеві [22, с. 49]. Зокрема, недопустимим є використання орендованого приміщення для цілей, не передбачених договором, або порушення технічних норм експлуатації транспортних засобів.

Обов'язком наймача є також належне утримання речі. Відповідно до ст. 775 ЦК України, наймач зобов'язаний підтримувати річ у належному стані, проводити

за власний рахунок поточний ремонт, якщо інше не встановлено договором [24]. Таким способом законодавець покладає на наймача обов'язок забезпечити збереження об'єкта найму протягом усього строку користування.

Ще одним суттєвим обов'язком наймача є своєчасна сплата орендної плати. Як підкреслює О. Семенька, обов'язок щодо внесення плати за користування майном є центральним у структурі договірних зобов'язань наймача, а несвоєчасна або неповна сплата може розглядатися як істотне порушення договору [16, с. 102]. Законодавство передбачає, що у разі прострочення внесення плати наймодавець має право вимагати дострокового розірвання договору та стягнення заборгованості.

Наймач також має право вимагати від наймодавця проведення необхідного капітального ремонту, якщо такий ремонт є потрібним для нормального користування майном. Згідно зі ст. 776 Цивільного кодексу України, у разі невиконання наймодавцем обов'язку щодо проведення капітального ремонту наймач має право самостійно здійснити ремонт із наступним відшкодуванням понесених витрат [24].

Окрім того, наймач має право на відшкодування витрат, понесених у зв'язку з необхідністю захисту права користування майном. У цьому контексті важливим є положення про те, що наймач має право захищати своє право користування так само, як власник захищає своє право власності.

Таким способом основні права та обов'язки наймача спрямовані на забезпечення ефективного, цільового та обережного користування об'єктом найму з належною повагою до прав наймодавця. Встановлення чіткої системи обов'язків та гарантій прав наймача є необхідною умовою для стабільності договірних відносин та їх розвитку в межах чинного цивільного законодавства.

Висновок до розділу 2

Проведений аналіз дозволяє зробити висновок, що сторони договору найму (оренди) — наймодавець і наймач — займають рівноправне, однак змістовно

відмінне становище у договірних відносинах. Правовий статус кожної сторони визначається не лише текстом укладеного договору, а й нормами Цивільного кодексу України та спеціальним законодавством, що регламентує порядок користування окремими видами майна.

Наймодавець як особа, що передає майно у тимчасове користування, має обов'язок забезпечити наймачеві можливість ефективного і безперешкодного використання речі у відповідності до її призначення. Основними його обов'язками є передача речі у належному стані, проведення капітального ремонту за необхідності, а також утримання від втручання у процес використання майна наймачем. При цьому наймодавець має право на своєчасне отримання плати за користування та захист своїх майнових інтересів у разі порушення договору наймачем.

Наймач, отримуючи майно у тимчасове користування, бере на себе обов'язок використовувати його належним чином, у межах встановленого договором призначення, підтримувати об'єкт найму у належному технічному стані, здійснювати поточний ремонт за власний рахунок та сплачувати обумовлену договором плату у встановлені строки. Одночасно наймач має право вимагати від наймодавця усунення перешкод у користуванні майном та проведення необхідного капітального ремонту.

Аналіз істотних умов договору найму свідчить про особливу роль визначення предмета договору, розміру та порядку плати за користування, а також строку дії договору. Без узгодження цих умов договір найму не може вважатися укладеним, що підкреслює важливість уважного та чіткого формулювання змісту договору на стадії його укладення. Правильне визначення правового статусу наймодавця та наймача, належне закріплення їхніх прав та обов'язків у договорі, а також дотримання істотних умов найму забезпечують правову визначеність, стабільність та передбачуваність цивільно-правових відносин у сфері тимчасового користування майном.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА ЩОДО ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

3.1. Проблеми та перспективи вдосконалення законодавства у сфері найму (оренди)

На сьогодні законодавче регулювання договору найму (оренди) в Україні є загально розвинутим та структурованим. Водночас аналіз правозастосовної практики, а також наукові дослідження свідчать про наявність низки проблем, які зумовлюють необхідність удосконалення відповідних правових норм та механізмів їх реалізації. Серед головних проблем можна виділити нечіткість окремих правових конструкцій, недостатню деталізацію вимог до договорів найму окремих категорій майна, а також відсутність належної регламентації процедур захисту прав сторін у випадку їх порушення.

Однією з ключових проблем є відсутність у чинному законодавстві єдиного уніфікованого підходу до врегулювання строків найму та автоматичного поновлення договору. Як зазначає Ц. Колінько, недосконале врегулювання питань продовження строку договору найму без укладення нового договору призводить до численних судових спорів і правової невизначеності, особливо у сфері комерційної оренди [8, с. 36]. Вирішення цієї проблеми можливе шляхом встановлення у Цивільному кодексі чітких правил автоматичної пролонгації договорів найму за відсутності заперечень сторін.

Проблемним є також питання захисту прав наймача у випадку дострокового припинення договору найму з ініціативи наймодавця. Наявна редакція Цивільного кодексу України не містить достатніх гарантій для наймача, що створює ризики свавільного припинення користування майном. Як підкреслює В. Слома, наймач повинен мати більше процесуальних гарантій, зокрема право на компенсацію витрат та збитків, спричинених необґрунтованим припиненням договору [19, с. 66].

Удосконалення цих положень сприятиме зміцненню захисту прав добросовісних наймачів.

Ще однією проблемою є неврегульованість особливостей договору найму у випадку передачі речі третій особі. Положення чинного законодавства допускають таку можливість, однак не містять достатньої деталізації щодо правового становища суборендаря та наслідків розірвання основного договору найму. Як наголошує О. Кузьмич, у практиці нерідко виникають спори щодо дії суборенди у разі дострокового припинення договору оренди між основними сторонами [11, с. 9]. Вирішення цієї проблеми можливе шляхом запровадження спеціальних норм про суборенду в загальному законодавстві про найм.

Відсутність єдиної судової практики у спрах щодо договорів найму також створює правову невизначеність. Деякі питання, такі як допустимість односторонньої зміни розміру орендної плати або порядок дострокового розірвання договору з ініціативи однієї із сторін, трактуються судами по-різному. Це підтверджується аналізом постанов Вищого господарського суду України, зокрема постановою від 28.03.2007 № 44/256-06, де питання дострокового розірвання договору розглядалося через призму недотримання обов'язків наймачем [14]. Наявність суперечливої судової практики вимагає від законодавця більш чітких формулювань у нормах права.

Перспективи вдосконалення законодавства у сфері найму передбачають, насамперед, уточнення положень щодо істотних умов договору, врегулювання механізмів пролонгації та дострокового розірвання договору, запровадження детального регулювання суборенди, а також забезпечення більш ефективних засобів судового захисту прав наймача та наймодавця. Як справедливо зазначає Н. О. Давидова, удосконалення цивільного законодавства має бути спрямоване на підвищення передбачуваності договірних відносин, зниження рівня судових спорів та посилення правових гарантій для обох сторін договору [4, с. 53].

Таким робом удосконалення законодавства у сфері договорів найму (оренди) має стати одним із пріоритетних завдань правотворчої діяльності, що забезпечить розвиток цивільного обороту на засадах стабільності, правової визначеності та балансу інтересів усіх учасників договірних відносин.

3.2. Судова практика щодо спорів, пов'язаних із договором найму (оренди)

Судова практика відіграє провідну роль у формуванні реального змісту норм, які регулюють договір найму (оренди). Саме через рішення судів розкриваються складні питання правозастосування, зокрема тлумачення істотних умов договору, наслідків його порушення та механізмів захисту прав і законних інтересів сторін. Аналіз сучасної практики свідчить, що значна частина спорів у цій сфері виникає через недоліки нормативного врегулювання або неоднозначність договірних умов.

Одним із найпоширеніших видів спорів є спори про дострокове розірвання договору найму через невиконання наймачем своїх обов'язків. Наприклад, у постанові Вищого господарського суду України від 28.03.2007 року № 44/256-06 суд підкреслив, що невнесення орендної плати є істотним порушенням договору, що надає наймодавцю право вимагати його розірвання [14]. Це положення узгоджується з нормою ст. 782 Цивільного кодексу України, де встановлено право наймодавця на розірвання договору у разі прострочення внесення плати [24].

Однак судова практика свідчить і про складність визначення істотності порушення. Дегтяр Р. О. та Печена Т. О. у своїх дослідженнях звертають увагу на те, що відсутність єдиного підходу до кваліфікації порушень наймачем породжує ризик різного трактування однорідних справ у судах [5, с. 104]. Так, у деяких рішеннях прострочення внесення плати на короткий строк не визнається підставою для розірвання договору, якщо не доведено істотної шкоди інтересам наймодавця. У таких випадках суди виходять із принципу співмірності порушення і наслідків, що відповідає загальним засадам цивільного права.

Особливої уваги потребують спори про поновлення договору найму після закінчення строку його дії. У постанові Вищого господарського суду України від 24.06.2008 року № 21/392 суд зазначив, що якщо після закінчення строку наймач продовжує користуватися майном за згодою наймодавця, договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах [15]. Однак на практиці питання згоди наймодавця часто є спірним, що вимагає від суду аналізувати як поведінку сторін, так і конкретні обставини справи.

Іншим важливим напрямом судової практики є спори щодо стану об'єкта найму та відповідальності наймача за його пошкодження. Стаття 776 Цивільного кодексу України покладає на наймача обов'язок повернути річ у тому стані, в якому він її отримав, з урахуванням нормального зносу [24]. Проте суди у своїй практиці часто стикаються з проблемою розмежування нормального та надмірного зносу. При цьому доведення факту погіршення стану об'єкта найму покладається на наймодавця, що вимагає залучення експертних оцінок, документів огляду речі або актів прийому-передачі.

Судова практика також демонструє значну кількість спорів, пов'язаних із суборендою. Відповідно до чинного законодавства, передача об'єкта найму у суборенду можлива лише за згодою наймодавця. У постанові Вищого господарського суду України від 05.06.2008 року № 2-30/12858-2007 було зазначено, що укладення договору суборенди без відповідної згоди наймодавця є підставою для визнання такого договору недійсним [17]. Таким робом суди послідовно захищають право наймодавця контролювати користування своїм майном навіть через третіх осіб.

Актуальним залишається також питання застосування правил про відшкодування витрат наймача у разі проведення необхідного ремонту за власний рахунок. За змістом ст. 776 Цивільного кодексу України, наймач має право на відшкодування витрат за проведений капітальний ремонт за умови, що обов'язок провести ремонт покладался на наймодавця і що наймач повідомив його про

необхідність проведення такого ремонту [24]. На практиці суди ретельно досліджують питання доказування факту повідомлення та обґрунтованості витрат, що підтверджує важливість дотримання процесуальної дисципліни сторонами договору.

Судова практика у сфері найму житлового фонду має свої особливості, зумовлені соціальною природою таких правовідносин. Як зазначено в Роз'ясненні Міністерства юстиції України від 05.01.2011 року, використання житла не за призначенням, суборенда без дозволу наймодавця чи істотне погіршення стану житлового приміщення є підставами для дострокового припинення договору [6]. Суди враховують баланс інтересів сторін і соціальну значущість права на житло, що ускладнює процес вирішення таких спорів і вимагає особливої обережності.

Узагальнення судової практики дозволяє зробити висновок, що, попри загалом сформовані базові підходи до вирішення спорів щодо договору найму (оренди), суди нерідко вдаються до індивідуального аналізу обставин справи через недосконалість законодавчого регулювання. Це обумовлює необхідність подальшого вдосконалення правових норм, спрямованих на уніфікацію судової практики, зменшення правової невизначеності та забезпечення рівності сторін у договірних відносинах.

Висновок до розділу 3

Проведене дослідження показало, що договір найму (оренди) вимагає не лише глибокого теоретичного осмислення, а й системного вдосконалення на рівні законодавства та правозастосовної практики. Незважаючи на формальну розвиненість нормативної бази, численні спори, що виникають у сфері найму, свідчать про наявність прогалин, неточностей і колізій, які перешкоджають ефективному захисту прав і законних інтересів учасників договірних відносин.

Однією з основних проблем є недостатня врегульованість питань пролонгації договору найму після закінчення строку його дії. Відсутність чітких механізмів

продовження користування майном без укладення нового договору спричиняє правову невизначеність і зумовлює суперечки між наймодавцями та наймачами. Вирішення цієї проблеми можливе шляхом внесення змін до Цивільного кодексу України, які б передбачали єдиний механізм автоматичного поновлення договору за умов мовчазної згоди сторін.

Аналіз судової практики показав, що особливі труднощі виникають також у випадках дострокового розірвання договору найму. На практиці виникають питання визначення істотності порушення наймачем своїх обов'язків, що призводить до різноспрямованого трактування судами однакових правових ситуацій. Це підкреслює потребу в конкретизації положень Цивільного кодексу щодо підстав та порядку дострокового припинення договору з урахуванням принципів справедливості, добросовісності та співмірності порушення і правових наслідків.

Проблемним залишається питання суборенди, зокрема правового статусу суборендаря у випадку дострокового припинення основного договору найму. Наявність неузгодженостей між нормами Цивільного кодексу та практикою їх застосування призводить до порушення прав третіх осіб, що вимагає законодавчого врегулювання спеціальних механізмів захисту суборендарів.

Важливе місце в удосконаленні правового регулювання повинно посідати також питання форми договору найму, особливо коли йдеться про нерухоме майно. Судова практика свідчить, що недотримання вимог щодо письмової форми, нотаріального посвідчення або державної реєстрації часто призводить до визнання договорів недійсними, що негативно впливає на стабільність цивільного обороту. Отож потрібно законодавчо уточнити вимоги до форми залежно від об'єкта найму та строку дії договору.

ВИСНОВОК

1. Договір найму (оренди) є універсальним цивільно-правовим інструментом, який забезпечує тимчасове платне користування майном без переходу права власності. Він виконує важливу функцію у системі цивільного обороту, сприяючи реалізації прав осіб на володіння і користування об'єктами, що їм не належать. Положення Цивільного кодексу України визначають його основні ознаки: консенсуальність, оплатність, строковість та двосторонність. Ці характеристики дозволяють збалансувати інтереси наймодавця, який хоче отримати плату за використання свого майна, та наймача, який зацікавлений у законному та ефективному користуванні об'єктом найму.

2. Нормативно-правове регулювання договору найму в Україні побудоване на засадах системності та спеціалізації. Основу складають норми глави 58 Цивільного кодексу України, доповнені спеціальними положеннями щодо окремих видів найму: житла, будівель, споруд, транспортних засобів. Однак аналіз чинного законодавства показує, що в окремих випадках відсутність деталізованого регулювання певних аспектів договору створює прогалини, що потребують заповнення. Це стосується, зокрема, регламентації порядку пролонгації договорів найму, суборенди, механізмів одностороннього розірвання договору та особливостей переходу прав і обов'язків при зміні власника майна.

3. Класифікація договорів найму на види залежно від предмета, суб'єктного складу, строку та мети користування має важливе практичне значення для правильного застосування норм права. Договір найму житла, найму будівель або капітальних споруд, найму транспортних засобів та договір прокату мають свої особливості, що визначають зміст прав і обов'язків сторін, порядок укладення, вимоги до форми та відповідальність у разі порушення. Розуміння специфіки кожного виду договору дозволяє учасникам договірних відносин уникати помилок і запобігати виникненню конфліктних ситуацій.

4. Наймодавець і наймач як сторони договору мають відмінні, проте взаємопов'язані права та обов'язки. Наймодавець зобов'язаний передати об'єкт найму у належному стані, гарантувати можливість безперешкодного користування ним, проводити капітальний ремонт, якщо це передбачено умовами договору або законом. Водночас наймач має обов'язок використовувати майно за призначенням, підтримувати його у належному стані, здійснювати поточний ремонт за власний рахунок та своєчасно вносити орендну плату. Порушення обов'язків будь-якою стороною тягне за собою передбачені законодавством правові наслідки, включаючи можливість розірвання договору або стягнення збитків.

5. Істотні умови договору найму мають визначальне значення для укладення і правового існування договору. Відсутність узгодження умов щодо предмета найму, розміру плати, строку користування перешкоджає визнанню договору укладеним. Правильне формулювання істотних умов гарантує юридичну визначеність та захищає сторони від потенційних спорів. У разі укладення договору найму нерухомого майна на строк понад три роки, обов'язковими є нотаріальне посвідчення і державна реєстрація, що також є важливими гарантіями захисту прав сторін.

6. Судова практика у сфері договорів найму свідчить про складність правозастосування і різноманіття проблем, які виникають між сторонами. Основними категоріями спорів є: розірвання договору через прострочення внесення орендної плати, поновлення договору після закінчення строку, відповідальність за пошкодження майна, правовий статус суборендарів. Суди звертають увагу на необхідність встановлення істотності порушення умов договору та принципів добросовісності і справедливості у взаєминах сторін. Проте відсутність єдності в судовій практиці щодо окремих питань вимагає подальшого вдосконалення законодавчого регулювання.

7. Існуючі проблеми законодавчого регулювання договору найму потребують комплексного вирішення. Вдосконалення має охоплювати питання

автоматичної пролонгації договорів, уточнення підстав та процедур дострокового розірвання, введення чітких норм про суборенду, а також механізмів захисту прав сторін при зміні власника майна. Необхідним є також запровадження більш жорстких вимог до форми договору залежно від виду об'єкта найму та його строку.

8. Судова практика демонструє, що ефективність договору найму залежить не лише від належного законодавчого регулювання, а й від активної позиції сторін у забезпеченні доказів належного виконання чи порушення умов договору. Важливу роль відіграють документи первинного обліку, акти приймання-передачі, докази сплати орендної плати, листування сторін щодо виконання чи невиконання договірних обов'язків. У цьому контексті правова культура учасників цивільного обороту є не менш важливою за текст закону.

9. Імплементація європейських підходів до регулювання найму потребує акценту на принципах добросовісності, балансу інтересів, захисту слабшої сторони договору та недопущення зловживання правами. Впровадження таких стандартів дозволить досягти більшої справедливості у договірних відносинах, зменшити рівень конфліктності та сприятиме формуванню цивілізованого ринку оренди в Україні.

10. У підсумку, удосконалення інституту найму має стати одним із пріоритетних напрямів розвитку цивільного законодавства України. Вдосконалення норм права у поєднанні з формуванням послідовної судової практики і підвищенням рівня правової культури учасників договору найму дозволить забезпечити належний рівень правової визначеності, стабільності цивільного обороту та справедливого захисту прав та інтересів усіх сторін наймових правовідносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Баріловська Т. А. Теоретичні аспекти договору найму житла. *Часопис Київського університету права*. 2020. № 1. С. 411–414.
2. Білоусов В. М., Присяжнюк А. М. Договір оренди: правова природа й особливості укладення : thesis. 2018.
URL: <http://er.nau.edu.ua/handle/NAU/34812>(дата звернення: 24.04.2025).
3. Вавженчук С. Я. Еволюція договору найму. *Вісник господарського судочинства*. 2012. № 3. С. 120–124.
4. Давидова Н. О. Види договору найму житла. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2008. № 3. С. 47–54.
5. Дегтяр Р. О., Печена Т. О. Імплементация європейських стандартів правосуддя в цивільне судочинство України. *New Ukrainian Law*. 2023. Т. 1. С. 101–108. URL: <https://doi.org/10.51989/nul.2022.6.1.13>(дата звернення: 05.04.2025).
6. Договір найму (оренди) житлового приміщення : Роз'яснення М-ва юстиції України від 05.01.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11#Text>(дата звернення: 11..04.2025).
7. Ківалова Т. С. До питання про цивільне правопорушення як підстава недоговірної відповідальності. *Часопис Київського університету права*. 2008. № 3. С. 184–190.
8. Колінько Ц. Особливості припинення договору найму. *Entrepreneurship, Economy and Law*. 2020. № 7. С. 35–38. URL: <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.7.06>(дата звернення: 11.04.2025).
9. Крат В. Загальна характеристика строку договору найму. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2016. № 4 (88). С. 64–69.
10. Круторогова С. Договір оренди приватного нежитлового приміщення: практичні аспекти істотних умов. *Юридичний журнал*. 2008. № 2. С. 95–97.
11. Кузьмич О. Договір найму (оренди) на користь третьої особи. *Підприємництво, господарство і право*. 2012. № 7 (199). С. 7–10.

12.Про визнання права оренди та зобов'язання укласти договір оренди : Постанова Вищ. госп. суду України від 21.07.2005 № 38/288-04. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/vc288600-05#Text>(дата звернення: 15.04.2025).

13.Про договір найму будівлі або іншої капітальної споруди : Лист М-ва юстиції України від 09.03.2004 № 31-41-37. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1-37323-04#Text>(дата звернення: 15.04.2025).

14.Про дострокове розірвання договору оренди та виселення та про зобов'язання пролонгувати договір оренди : Постанова Вищ. госп. суду України від 28.03.2007 № 44/256-06. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v256_600-07#Text(дата звернення: 15.04.2025).

15.Про зобов'язання укласти договір оренди : Постанова Вищ. госп. суду України від 24.06.2008 № 21/392. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0392600-08#Text>(дата звернення: 15.04.2025).

16.Про спонукання укласти договір оренди : Постанова Вищ. госп. суду України від 05.06.2008 № 2-30/12858-2007. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v2-30600-08#Text>(дата звернення: 13.04.2025).

17.Семенька О. М., Семенька Е. Н., Semenka E. N. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальні споруди за цивільним законодавством України : thesis. 2018. URL: <http://hdl.handle.net/11300/10505>(дата звернення: 19.04.2025).

18.Слома В. Договір найму житла за цивільним законодавством України. *Юридична Україна*. 2010. № 7 (91). С. 63–68.

19.Тарасенко Л. Договір найму (оренди) транспортного засобу. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2015. Вип. 61. С. 324–329.

20.Тарасенко Л. Л. Договори у сфері оренди транспортних засобів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2014. 20 с.

21. Типові договори, контракти, статuti : Норм.-прав. акти. Купівля-продаж. Поставка. Оренда. Лізінг. Підря. Послуги. Страхування. Кредит. Труд. угоди. Київ : Атіка, 2003. 656 с.

22. Томчишин С. Консенсуальна природа договору майнового найму. *Вісник Академії правових наук України*. 2005. № 4. С. 107–116.

23. Труфанова Ю. Відмова від договору найму (оренди). *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2015. № 1 (39). С. 48–53.

24. Утєхін І. Б. Договір найму житла в Україні та Німеччині: загальні положення. *Bulletin of Luhansk Scientific-Educational Institute named after E.O. Didorenko*. 2024. № 4. С. 118–127. URL: <https://doi.org/10.32782/2786-9156.108.4.118-127>(дата звернення: 02.04.2025).

25. Цивільне та сімейне право України : підручник. Київ : Прав. єдність, 2009. 968 с.

26. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>(дата звернення: 26.04.2025).

27. Цивільний процесуальний кодекс України : Кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>(дата звернення: 25.04.2025).

28. Щербаков П. О., Рибицька О. М. Публічні договори і договори приєднання. *Становлення та розвиток правової держави: проблеми теорії та практики*. 2024. С. 241–243. URL: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-463-7-70>(дата звернення: 20.04.2025).