

**Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет**

Кафедра цивільного права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА
з дисципліни: Цивільне право (особлива частина)
на тему: «Договір найму (оренди)»

Студентки групи: ПР-31

Савощак Христини Миколаївни

Керівник: д.ю.н., проф.,

завідувач кафедри

Лукасевич-Крутник І.С.

Національна шкала_____

Кількість балів:_____ Оцінка: ECTS__

Члени комісії _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

Тернопіль - 2025

ПЛАН

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

- 1.1. Історія становлення та розвитку інституту договору найму (оренди)
- 1.2. Нормативно-правове регулювання договору найму (оренди) в Україні
- 1.3. Міжнародно-правові стандарти регулювання орендних відносин

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

- 2.1. Порядок укладення та істотні умови договору найму (оренди)
- 2.2. Права та обов'язки наймача та наймодавця
- 2.3. Особливості виконання та припинення договору найму (оренди)

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

- 3.1. Проблемні аспекти правового регулювання договору найму (оренди)
- 3.2. Особливості окремих видів договору найму (оренди)
- 3.3. Перспективи розвитку законодавства про договір найму (оренди)

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)	7
1.1. Історія становлення та розвитку інституту договору найму (оренди)	7
1.2. Нормативно-правове регулювання договору найму (оренди) в Україні	9
1.3. Міжнародно-правові стандарти регулювання орендних відносин.....	13
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)	16
2.1. Порядок укладення та істотні умови договору найму (оренди)	16
2.2. Права та обов'язки наймача та наймодавця	18
2.3. Особливості виконання та припинення договору найму (оренди)	19
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)	22
3.1. Проблемні аспекти правового регулювання договору найму (оренди)	22
3.2. Особливості окремих видів договору найму (оренди).....	25
3.3. Перспективи розвитку законодавства про договір найму (оренди)	27
ВИСНОВКИ	30
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:	32

ВСТУП

Актуальність курсової роботи полягає в тому, що в сучасних умовах інтенсивного розвитку економічних відносин договір найму (оренди) став невід'ємним інструментом ефективного розподілу та використання майнових ресурсів між учасниками цивільного обороту. В Україні відбувається стрімке зростання ринку оренди житлової та комерційної нерухомості, збільшення попиту на оренду транспортних засобів та обладнання, що зумовлює необхідність поглибленого дослідження правового регулювання орендних відносин. Особливої актуальності набуває потреба у вдосконаленні механізмів захисту прав орендарів та орендодавців, розробці дієвих інструментів забезпечення виконання договірних зобов'язань та встановленні справедливих балансу інтересів сторін договору найму. Крім того, в умовах євроінтеграції України постає питання адаптації національного законодавства у сфері орендних відносин до стандартів Європейського Союзу.

Мета дослідження полягає у здійсненні комплексного теоретико-правового аналізу інституту договору найму (оренди), виявленні особливостей його правового регулювання в ринкових умовах та розробці пропозицій з удосконалення законодавства України у цій сфері, що базуються на результатах наукового аналізу.

Відповідно до поставленої мети, в курсовій роботі необхідно виконати такі **завдання:**

- дослідити еволюцію правового регулювання орендних відносин від часів римського права до сучасного етапу розвитку цивільного законодавства;
- визначити юридичну природу та характерні ознаки договору найму (оренди), його місце в системі договірних зобов'язань та взаємозв'язок з іншими цивільно-правовими конструкціями;
- проаналізувати процедуру укладення договору найму (оренди), вимоги до його форми та змісту, особливості визначення істотних умов;

- дослідити правові особливості різноманітних форм найму, зокрема: договорів прокату, найму будівель та інших капітальних споруд, найму транспортних засобів та лізингових угод.
- виявити практичні проблеми реалізації орендних правовідносин та сформулювати конкретні пропозиції щодо вдосконалення законодавства.

Об'єктом дослідження є комплекс суспільних відносин, що виникають при встановленні, реалізації та припиненні правовідносин найму (оренди), а також відносини щодо забезпечення прав та інтересів учасників орендних правовідносин.

Предметом дослідження є нормативно-правова база регулювання орендних відносин в Україні, матеріали судової практики, наукові концепції та доктринальні положення цивілістики, а також міжнародний досвід правового регулювання договору найму (оренди).

Соціальна значущість дослідження відображається у фундаментальній ролі орендних відносин для розвитку економіки та підприємництва, забезпечення житлових потреб населення та ефективного використання майна. В умовах економічної нестабільності та обмеженості ресурсів оренда стає ключовим механізмом задоволення майнових потреб суспільства.

Теоретичне значення роботи виявляється у поглибленні наукових знань про сутність та особливості договору найму (оренди), його функції в сучасному цивільному обороті та механізми правового регулювання. Дослідницькі висновки розширюють доктринальне розуміння орендних правовідносин та формують теоретичне підґрунтя для подальшого розвитку договірного права.

Практичне значення роботи реалізується через можливість використання результатів дослідження для удосконалення законодавства про найм (оренду), розробки типових договорів, оптимізації судової практики у спорах щодо оренди, посилення захисту прав орендарів та орендодавців, а також збагачення навчального процесу при викладанні цивільного права.

Методи дослідження охоплюють: діалектичний підхід до аналізу розвитку орендних відносин; формально-юридичний метод вивчення правових

норм; порівняльно-правовий аналіз регулювання найму в різних правових системах; системний метод дослідження місця договору найму в цивільному праві; історико-правовий метод вивчення генези орендних відносин; метод правового моделювання для розробки пропозицій щодо вдосконалення законодавства.

Стан наукової розробленості теми базується на фундаментальних дослідженнях провідних цивілістів - Р.А. Майданика, А.С. Довгерта, Т.В. Боднар, О.А. Беляневич та інших науковців. Вагомий внесок у розвиток теорії орендних відносин зробили Я.М. Шевченко, С.Н. Бервено, С.О. Погрібний, Р.Б. Шишка, О.С. Яворська. Проте сучасні виклики цифрової економіки, поява нових форм оренди та процеси євроінтеграції вимагають подальшого наукового осмислення цієї проблематики.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

1.1. Історія становлення та розвитку інституту договору найму (оренди)

Інститут найму (оренди) розпочав свою еволюцію ще в античні часи, сформувавшись як базовий елемент майнових відносин у римській правовій системі. Консенсуальний контракт *locatio-conductio* став прототипом сучасних орендних договорів, запровадивши три фундаментальні різновиди найму: користування речами (*rei*), виконання робіт (*operis*) та надання послуг (*operarum*). Ця тривікова трансформація від римських правових конструкцій до теперішніх форм орендних відносин суттєво вплинула на європейське законодавство, заклавши міцний фундамент для розвитку сучасного договірного права у сфері найму.

В період середньовіччя інститут найму продовжив свій розвиток, хоча і зазнав певних модифікацій під впливом феодалного права. Особливого значення набув земельний найм, який часто використовувався як альтернатива купівлі-продажу землі в умовах обмеженого цивільного обігу земельних ділянок. У цей період формуються специфічні форми найму, такі як емфітевзис та суперфіцій, які згодом трансформувалися в окремі види речових прав [6]. Важливим етапом розвитку орендних відносин стало формування міського права, яке створило передумови для розвитку комерційного найму приміщень та обладнання.

Новий час приніс суттєві зміни в регулювання орендних відносин. Промислова революція та розвиток капіталістичних відносин призвели до появи нових форм найму, зокрема, лізингу як особливої форми майнового найму. В цей період відбувається кодифікація цивільного права в європейських країнах, що призводить до формування чітких правових конструкцій договору найму. Французький цивільний кодекс 1804 року та Німецьке цивільне уложення 1896 року закріпили основні принципи регулювання орендних відносин, які залишаються актуальними і сьогодні.

У контексті історичного розвитку договору найму можна виділити три основні етапи його еволюції:

- античний період, коли було закладено базові принципи найму та сформовано його основні види;
- середньовічний період, що характеризувався розвитком специфічних форм земельного найму та формуванням міського права у сфері оренди;
- сучасний період, який приніс диверсифікацію форм найму та їх адаптацію до потреб ринкової економіки.

На території України розвиток інституту найму мав свої особливості, пов'язані з історичними умовами формування правової системи. В період Київської Русі існували звичаєво-правові норми, що регулювали відносини найму, хоча вони не мали такого розвиненого характеру, як у римському праві. Значний вплив на формування інституту найму на українських землях мало магдебурзьке право, яке діяло в багатьох містах [12]. У період входження українських земель до складу різних держав правове регулювання найму зазнавало впливу відповідних правових систем - австрійської, російської, польської.

Радянський період характеризувався специфічним підходом до регулювання орендних відносин, що було зумовлено плановою економікою та державною власністю на засоби виробництва. В цей час договір найму існував у обмеженому вигляді, переважно у формі житлового найму та побутового прокату. Відновлення повноцінного інституту найму відбулося лише з переходом до ринкової економіки та прийняттям нового цивільного законодавства незалежної України.

Сучасний етап розвитку договору найму характеризується різноманітністю його форм та видів, що відповідають потребам ринкової економіки. Цивільний кодекс України закріпив загальні положення про найм (оренду), а спеціальне законодавство регулює окремі види найму (оренди) - оренду державного та комунального майна, лізинг, найм житла тощо. Важливою

тенденцією є розвиток нових форм найму, пов'язаних з інформаційними технологіями та цифровою економікою.

Особливе значення в сучасних умовах набуває розвиток правового регулювання комерційної оренди, що включає оренду офісних приміщень, торговельних площ, складських приміщень тощо. Також активно розвивається інститут фінансового лізингу як особливої форми майнового найму, що поєднує елементи оренди та кредитування. В умовах глобалізації відбувається гармонізація правового регулювання орендних відносин на міжнародному рівні, що сприяє розвитку транскордонного лізингу та інших форм міжнародної оренди [1].

Таким чином, історія становлення та розвитку інституту договору найму (оренди) відображає еволюцію економічних відносин та правової думки від найдавніших часів до сучасності. Цей інститут продовжує розвиватися, адаптуючись до нових економічних реалій та технологічних можливостей, зберігаючи при цьому свою фундаментальну роль у регулюванні майнових відносин.

1.2. Нормативно-правове регулювання договору найму (оренди) в Україні

Нормативно-правове регулювання договору найму (оренди) в Україні характеризується багаторівневою структурою та комплексним характером, що забезпечує всебічне охоплення різноманітних аспектів орендних правовідносин. Основу правового регулювання складає Конституція України, яка закріплює фундаментальні права власності та свободу договору, встановлюючи базові принципи, на яких ґрунтується все подальше регулювання орендних відносин. Саме конституційні положення про непорушність права власності, свободу підприємницької діяльності та рівність усіх суб'єктів права власності перед законом створюють той фундамент, на якому вибудовується вся система правового регулювання орендних відносин в Україні [10].

Таблиця 1. Система нормативно-правового регулювання договору найму (оренди) в Україні.

Рівень регулювання	Нормативно-правові акти	Сфера регулювання	Ключові статті та положення
Конституційний	Конституція України	Загальні принципи захисту права власності та свободи договору	Стаття 41 - гарантії права власності
Кодифікований	Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Земельний кодекс України	Загальні положення про найм, особливості господарської оренди, оренда землі	ЦК України: ст.ст. 759-809 (Загальні положення про договір найму (оренди) та його різновиди); ГК України: ст.ст. 283-292 (оренда у сфері господарювання); ЗК України: ст.ст. 93-94 (оренда землі)
Спеціальний законодавчий	Закон України "Про оренду державного та комунального майна", Закон України "Про фінансовий лізинг", Закон	Спеціальні види оренди та особливості їх регулювання	Закон України "Про оренду державного та комунального майна": ст.ст. 3-7 (об'єкти оренди), ст.ст. 8-19 (порядок передачі

	України "Про оренду землі" тощо		в оренду); Закон України "Про фінансовий лізинг": ст.ст. 12-26 (умови договору, права та обов'язки сторін)
Підзаконний	Постанови КМУ, накази міністерств, відомчі акти	Процедурні питання, методики розрахунку орендної плати	Постанова КМУ №483 від 03.06.2020 "Про затвердження Порядку передачі в оренду державного та комунального майна"
Локальний	Рішення органів місцевого самоврядування	Особливості оренди комунального майна	Рішення місцевих рад про порядок передачі в оренду комунального майна

Цивільний кодекс України закріплює фундаментальні засади регулювання орендних відносин, що відображено у Таблиці 1. Глава 58 Кодексу формує всеохоплюючу правову базу для договорів найму, розкриваючи їх сутність та ключові аспекти функціонування. В рамках цієї глави законодавець окреслює не лише базову концепцію орендних відносин, але й деталізує специфіку різних видів найму – від прокату до оренди земельних ділянок, будівель та транспортних засобів.

Юридична природа договору найму (оренди) розкривається у статті 759 ЦК України через його визначення як правочину, що передбачає строкову

передачу майна у платне користування від наймодавця до наймача. Також з визначення, що міститься в даній статті, випливає, що договір найму (оренди) – це двосторонній договір (може бути як реальним, так і консенсуальним) про передачу майна у тимчасове володіння та користування. Комплексне регулювання орендних правовідносин забезпечується статтями 760-786, які охоплюють широкий спектр питань: від вимог до оформлення договору та його істотних умов до детального розподілу прав і обов'язків між учасниками орендних відносин [20].

Спеціальні положення про оренду в господарській діяльності, включаючи специфіку укладання та виконання орендних договорів між господарюючими суб'єктами, регламентуються статтями 283-291 Господарського кодексу України. Державне та комунальне майно, залучене до господарських операцій, підлягає специфічному нормативному контролю щодо умов його орендного використання. Кодекс встановлює специфічні вимоги до суб'єктного складу орендних відносин у сфері господарювання, особливості визначення орендної плати та відповідальності сторін.

В системі регулювання земельно-орендних відносин Земельний кодекс України та профільний Закон України "Про оренду землі" створюють взаємодоповнюючий правовий тандем, де кодифікований акт через статтю 93 розкриває фундаментальну природу права оренди земельної ділянки як договірного інституту, що надає орендареві можливість строкового володіння та користування земельним активом для реалізації господарських ініціатив, тоді як спеціалізований закон занурюється у тонкощі архітекtonіки орендних правовідносин, починаючи від конструювання договірної матерії через визначення істотних умов і завершуючи процедурними аспектами життєвого циклу орендного договору – від його народження через укладення до припинення існування, не оминаючи увагою і проміжний етап державної реєстрації [17].

У системі регламентації орендних правовідносин особливу нішу посідає Закон України "Про оренду державного та комунального майна", що виступає

ключовим нормативним актом у регулюванні орендних правовідносин публічного майна [16]. Цей законодавчий документ детально регламентує процедури передачі майна в тимчасове користування, встановлює прозорі механізми проведення конкурсів на право оренди, визначає порядок обчислення орендних платежів та забезпечує контроль за цільовим використанням орендованих активів.

Особливої уваги заслуговує регулювання фінансового лізингу, яке здійснюється на підставі Закону України "Про фінансовий лізинг". Цей нормативно-правовий акт встановлює особливий правовий режим лізингових відносин як специфічної форми майнового найму, що поєднує елементи оренди та фінансування, визначає права та обов'язки сторін лізингового договору, особливості його укладення та виконання.

Підзаконні нормативно-правові акти, зокрема постанови Кабінету Міністрів України, накази міністерств та відомств, деталізують порядок застосування законодавчих норм, встановлюють методики розрахунку орендної плати, визначають процедурні аспекти передачі майна в оренду. Особливе значення мають акти, що регулюють порядок проведення конкурсів на право оренди державного та комунального майна, методики оцінки об'єктів оренди та розрахунку орендних ставок.

1.3. Міжнародно-правові стандарти регулювання орендних відносин

Міжнародно-правове регулювання орендних відносин характеризується значним різноманіттям підходів та правових традицій, що зумовлено особливостями правових систем різних країн та регіонів світу. У міжнародній практиці сформувалися певні стандарти регулювання орендних відносин, які знаходять своє відображення як у міжнародних конвенціях та типових законах, так і в національному законодавстві різних держав. Особливу роль у формуванні міжнародних стандартів відіграють документи УНІДРУА (Міжнародного інституту уніфікації приватного права), зокрема Конвенція про міжнародний

фінансовий лізинг 1988 року, яка встановлює єдині правила здійснення міжнародних лізингових операцій [9].

Важливим аспектом міжнародно-правового регулювання орендних відносин є різноманітність підходів до визначення правової природи оренди в різних правових системах. Наприклад, у країнах англо-американської правової системи оренда (lease) традиційно розглядається як обмежене речове право, тоді як у континентальній системі права домінує договірна концепція оренди. Це знаходить відображення і в специфіці правового регулювання: якщо в англійському праві акцент робиться на захисті майнових прав орендаря, то в континентальному праві більша увага приділяється договірним аспектам орендних відносин.

Класифікація нормативних актів різних країн у сфері оренди:

1. Кодифіковані акти цивільного права (Німецьке цивільне уложення, Французький цивільний кодекс, Цивільний кодекс Нідерландів);
2. Спеціальні закони про оренду нерухомості (Закон про оренду житлових приміщень Швеції, Закон про оренду комерційної нерухомості Франції);
3. Закони про фінансовий лізинг та інші спеціальні види оренди (Закон про фінансовий лізинг Італії, Закон про лізинг обладнання США) [4];
4. Нормативні акти у сфері оренди державного майна (Закон про управління державним майном Японії);
5. Регіональні нормативні акти та директиви (Директиви ЄС щодо гармонізації лізингового законодавства).

У сфері транскордонних орендних відносин ключову роль відіграє Конвенція УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг, що створює універсальну правову платформу для здійснення міжнародних лізингових операцій. Цей міжнародний документ архітектурно вибудовує тристоронню модель взаємодії, де лізингодавець, діючи за специфікацією лізингоодержувача, вступає у договірні відносини з постачальником, формуючи при цьому чітку систему прав, обов'язків та відповідальності всіх учасників лізингової операції

[18]. Така конструкція забезпечує уніфікований підхід до регулювання фінансового лізингу на міжнародному рівні.

Законодавство у сфері оренди є одним із важливих напрямків правової гармонізації в межах Європейського Союзу. Директиви ЄС встановлюють загальні принципи регулювання орендних відносин, особливо в частині захисту прав споживачів та забезпечення конкуренції на ринку орендних послуг. Наприклад, Директива 2008/48/ЄС про договори споживчого кредитування містить положення, що стосуються і договорів фінансового лізингу з участю споживачів.

Міжнародна практика демонструє різні підходи до регулювання строків оренди та порядку їх продовження. Так, у Франції діє система автоматичного продовження комерційної оренди, якщо орендар належним чином виконував свої обов'язки. У Німеччині, навпаки, перевага надається чіткому визначенню строку оренди в договорі, а можливості автоматичного продовження обмежені. В Японії діє система "прав на оренду", яка надає орендарям додаткові гарантії щодо продовження договору.

Важливим аспектом міжнародно-правового регулювання є питання реєстрації договорів оренди. У більшості розвинених країн встановлена обов'язкова реєстрація довгострокових договорів оренди нерухомості, що забезпечує публічність цих відносин та захист прав третіх осіб. Водночас підходи до визначення строків, що вимагають реєстрації, та порядку її здійснення суттєво відрізняються в різних правових системах.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

2.1. Порядок укладення та істотні умови договору найму (оренди)

Механізм реалізації договірних орендних правовідносин представлений як багаторівнева правова процедура, у якій кожен етап має важливе значення для забезпечення дійсності та легітимності орендних відносин. Фундаментальне положення статті 638 Цивільного кодексу України виступає наріжним каменем у цій конструкції, встановлюючи критичну важливість консенсусу між сторонами щодо всіх істотних умов та належної форми для укладення договору [20]. Процес оформлення орендних відносин передбачає кілька послідовних етапів: від попередніх переговорів і узгодження ключових умов до підписання договору, яке, у випадках, визначених законом, може супроводжуватися нотаріальним посвідченням і державною реєстрацією.

У процесі формування договірних відносин найму (оренди) особливе значення має переддоговірний етап, протягом якого сторони проводять переговори, здійснюють огляд майна, що передається в найм (оренду), перевіряють правовстановлюючі документи та повноваження представників сторін. На цьому етапі важливим є документальне оформлення попередніх домовленостей, що може здійснюватися шляхом укладення протоколу про наміри або попереднього договору.

Центральним елементом процедури укладення договору найму (оренди) є погодження його істотних умов, визначених законодавством та характером конкретних орендних відносин. Згідно зі статтею 759 Цивільного кодексу України, до істотних умов договору найму належать: предмет договору (індивідуально визначене майно, яке не втрачає свої споживчі властивості після неодноразового використання), строк користування майном, розмір та порядок внесення орендної плати. Для окремих видів договору найму законодавством можуть встановлюватися додаткові істотні умови [20]. Наприклад, для договору оренди державного та комунального майна такими умовами є порядок

використання амортизаційних відрахувань, обов'язки щодо страхування орендованого майна.

У сфері орендних відносин щодо нерухомого майна законодавець встановлює чіткі вимоги до оформлення договорів - зокрема, для прикладу, при оренді будівель та капітальних споруд на термін від трьох років необхідне нотаріальне посвідчення згідно зі статтею 793 ЦК України (окрім винятків, передбачених в ч.2. тієї ж статті), а права, що виникають з таких договорів, підлягають державній реєстрації відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", причому для земельних ділянок діє особливий порядок, закріплений у Законі України "Про оренду землі", який вимагає письмової форми та обов'язкової державної реєстрації таких договорів.

Специфічною особливістю укладення договору найму (оренди) є необхідність оформлення акта приймання-передачі майна, який є невід'ємною частиною договору та фіксує фактичний стан майна на момент його передачі в оренду. Цей документ має важливе значення для захисту прав сторін та вирішення можливих спорів щодо стану майна при його поверненні. Згідно з положеннями цивільного законодавства України, а саме статтею 767 ЦКУ, на особу, яка надає майно в користування за договором найму, покладається обов'язок забезпечити передачу цього майна наймачу [15]. Причому таке майно повинно бути передане у належному стані, який дозволяє використовувати його за цільовим призначенням та відповідає всім умовам, що були погоджені сторонами при укладенні відповідного договору найму.

Завершальним етапом оформлення орендних відносин є підписання сторонами низки документів. Насамперед, мова йде про сам договір найму (оренди) як ключовий правочин. Утім, на додаток до нього мають бути оформлені й інші супровідні папери: від акту, який фіксує факт передачі майна орендарю, до технічних паспортів і правовстановлюючих документів на об'єкт найму (оренди).

Законодавець може вимагати вчинення певних додаткових дій задля того, аби договір вважався укладеним. Так, в окремих випадках він підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Без виконання цих формальностей орендна угода не породжуватиме юридичних наслідків. Сторонам варто пам'ятати, що недотримання імперативних приписів закону щодо форми й порядку укладення договору найму може мати серйозні негативні наслідки. Зокрема, стаття 215 ЦК України передбачає можливість визнання такого правочину недійсним, що, своєю чергою, означатиме анулювання всіх домовленостей між орендодавцем та орендарем.

2.2. Права та обов'язки наймача та наймодавця

Взаємовідносини між наймачем та наймодавцем у договорі найму (оренди) характеризуються складною системою прав та обов'язків, які встановлюються законодавством та конкретизуються умовами договору. Правовий статус сторін договору найму (оренди) визначається положеннями Цивільного кодексу України, спеціальними законами та підзаконними нормативно-правовими актами, що регулюють окремі види орендних відносин.

Фундаментальною основою правового статусу наймодавця виступає його право власності на майно, що передається в найм. Відповідно до статті 761 Цивільного кодексу України, право передавати майно в найм має його власник або особа, уповноважена на це власником [9]. При цьому наймодавець зобов'язаний забезпечити належний стан майна протягом всього строку оренди, здійснювати капітальний ремонт та своєчасно усувати недоліки, які можуть перешкоджати нормальному використанню орендованого майна.

Правовий статус наймача в орендних відносинах формується навколо ключового права користування майном згідно з його цільовим призначенням, що супроводжується комплексом обов'язків за статтею 773 ЦК України - від підтримання майна в належному стані до своєчасної оплати та здійснення поточного ремонту, при цьому законодавець встановлює збалансований розподіл відповідальності між сторонами щодо утримання майна (капітальний

ремонт виконує наймодавець, поточний - наймач), а також надає наймачу, який сумлінно виконував договір, преференції у вигляді переважного права на укладення договору на новий строк та можливості викупу орендованого майна за умовами, передбаченими статтею 777 ЦК України.

Захист правових інтересів сторін забезпечується чітко визначеними механізмами припинення орендних відносин. Якщо наймач порушує умови оплати або використовує майно всупереч домовленостям, наймодавець отримує підстави для розірвання договору. Натомість наймач може ініціювати припинення договору при виявленні істотних недоліків орендованого майна. В обох випадках процедура розірвання вимагає письмового попередження протилежної сторони у терміни, зафіксовані договором [3]. Така система балансує інтереси учасників орендних відносин та запобігає зловживанням.

Розглянувши нормативну базу та правозастосовну практику, можна виокремити характерні риси реалізації договірних прав та зобов'язань у різних категоріях орендних відносин, де при оренді об'єктів державної та комунальної власності діють посилені регуляторні вимоги, зокрема: чітке дотримання цільового призначення майна, регламентований механізм внесення покращень, спеціальна процедура повернення об'єкта, особливий порядок розрахунку та внесення орендних платежів, а щодо найму житлових приміщень законодавець встановлює додаткові механізми захисту прав наймача як економічно вразливої сторони договірних відносин, причому така диференціація правового регулювання зумовлена специфікою предмета договору та необхідністю збалансування інтересів сторін з урахуванням їх соціально-економічного статусу.

2.3. Особливості виконання та припинення договору найму (оренди)

Реалізація договору найму (оренди) передбачає складний комплекс юридично значущих дій, спрямованих на досягнення мети договору та забезпечення належного виконання зобов'язань сторонами. Процес виконання та

припинення договору найму регулюється нормами Цивільного кодексу України, спеціальними законами та умовами самого договору [20].

Таблиця 2. Підстави та особливості припинення договору найму (оренди).

Підстава припинення	Правові наслідки	Особливості оформлення	Строки
Закінчення строку (ст. 763, 764 ЦКУ)	Повернення майна за актом	Підписання акту приймання-передачі	В останній день дії
Відмова від договору (ст. 782, 784 ЦКУ)	Компенсація збитків (ст. 22 ЦКУ)	Письмове повідомлення	У строк за ст. 782, 784 ЦКУ
Знищення майна (ст. 781 ЦКУ)	Припинення зобов'язань	Акт про знищення	Негайно
Викуп майна (ст. 777 ЦКУ)	Перехід права власності	Договір купівлі-продажу	За домовленістю
Смерть наймача (ст. 781, 1218 ЦКУ)	Правонаступництво	Свідоцтво про смерть	За законом
Поєднання в одній особі наймача і наймодавця (ст. 758 ЦКУ)	Припинення прав та обов'язків	Документальне підтвердження	За фактом
Ліквідація юридичної особи (ст. 781 ЦКУ)	Припинення договору	Рішення про ліквідацію	З дати ліквідації

Механізм виконання договору найму включає систему послідовних етапів, починаючи від фактичної передачі майна в користування та закінчуючи його поверненням наймодавцю. Важливим аспектом виконання договору є

дотримання сторонами встановленого порядку користування майном, своєчасного внесення орендної плати та здійснення необхідних експлуатаційних витрат.

Гнучкість договірних відносин у сфері найму забезпечується законодавчо закріпленим механізмом модифікації умов угоди - стаття 651 Цивільного кодексу України встановлює консенсуальний принцип внесення змін, згідно з яким коригування договірних положень можливе лише за взаємною згодою сторін, якщо інше не передбачено самим договором чи законом, причому ініціатива щодо змін має бути оформлена у вигляді офіційної пропозиції від зацікавленої сторони [20].

Динаміка орендних правовідносин передбачає можливість їх припинення з різних підстав, визначених законом або договором. Основними підставами припинення договору найму є: закінчення строку, на який його було укладено; відмова від договору однієї зі сторін; знищення або істотне пошкодження об'єкта найму; викуп орендованого майна наймачем; смерть фізичної особи-наймача або ліквідація юридичної особи-наймача.

Завершальна стадія орендних правовідносин регламентується чіткими законодавчими вимогами - стаття 785 Цивільного кодексу України зобов'язує наймача повернути об'єкт оренди в стані, що відповідає первинному, враховуючи природне зношення майна, а юридичне оформлення такого повернення здійснюється шляхом складання двостороннього акту приймання-передачі з детальною фіксацією технічних характеристик майна на момент припинення договору [8].

При завершенні орендних правовідносин особливої актуальності набуває питання юридичної долі інвестицій у покращення майна - законодавець у статті 778 Цивільного кодексу України запроваджує диференційований підхід, за яким погоджені з орендодавцем необхідні витрати на удосконалення об'єкта оренди підлягають компенсації наймачеві, а здійснені ним відокремлювані поліпшення за замовчуванням залишаються у його власності, якщо договором не передбачено інше.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)

3.1. Проблемні аспекти правового регулювання договору найму (оренди)

На сучасному етапі розвитку цивільного права в Україні одним із ключових викликів у сфері орендних правовідносин залишається проблема недостатньо чіткої законодавчої дефініції предмета договору найму. Хоча Цивільний кодекс визначає його як індивідуально-визначену річ, що зберігає первісний вигляд при багаторазовому використанні, практичне застосування цих критеріїв викликає складнощі в судовій практиці та договірних відносинах через відсутність чітких параметрів оцінки індивідуальних ознак та ступеня збереження початкового стану майна.

Другим важливим аспектом є питання форми договору найму. Згідно з чинним законодавством, зокрема ст. 205-208 ЦК України, правочини можуть вчинятися як в усній, так і в письмовій формі, при цьому спеціальні вимоги щодо форми договору найму встановлені лише для окремих його видів. Наприклад, відповідно до ст. 811 ЦК України договір найму житла обов'язково укладається в письмовій формі, тоді як для інших видів майна такої чіткої вимоги немає. Це створює низку практичних проблем: по-перше, відсутність єдиного підходу до форми договору найму ускладнює доказування факту існування договірних відносин та їх умов у разі виникнення спорів; по-друге, при укладенні договору найму на значні суми або на тривалий термін відсутність письмової форми створює ризики для обох сторін, оскільки ускладнює захист їхніх прав; по-третє, невизначеність щодо обов'язковості письмової форми може використовуватися недобросовісними учасниками для ухилення від виконання зобов'язань або маніпулювання умовами договору. Особливо гостро ця проблема проявляється у комерційних відносинах, де вартість майна та потенційні ризики є значними. Крім того, відсутність чітких вимог щодо форми договору ускладнює роботу

контролюючих органів, зокрема при перевірці законності орендних операцій та правильності сплати податків [21].

Однією з ключових проблем у сфері орендних правовідносин є недосконалість правового регулювання порядку припинення та пролонгації договорів оренди. Хоча базові норми містяться у ст. 764 ЦК України та ч. 4 ст. 284 ГК України, вони створюють низку практичних проблем у правозастосуванні. По-перше, законодавство не встановлює чітких вимог до форми та змісту повідомлення про відмову від пролонгації договору, що створює ризики визнання такого повідомлення неналежним. По-друге, відсутні чіткі критерії оцінки добросовісності дій орендодавця при направленні повідомлення про відмову від договору. По-третє, законодавчо не врегульовано питання щодо моменту, з якого орендар вважається належним чином повідомленим про відмову від пролонгації. По-четверте, існує правова невизначеність щодо наслідків неотримання орендарем повідомлення про відмову від пролонгації з причин, які не залежать від орендодавця. Така ситуація призводить до численних судових спорів, оскільки сторони по-різному тлумачать свої права та обов'язки в процесі припинення орендних відносин. Це підтверджується значною кількістю справ, які розглядаються судами з питань правомірності припинення договорів оренди та їх автоматичної пролонгації. Крім того, існуюча практика свідчить, що недобросовісні учасники орендних відносин часто зловживають прогалинами в законодавстві для затягування процесу звільнення орендованого майна або уникнення виконання своїх зобов'язань. Все це вказує на необхідність суттєвого вдосконалення правового регулювання в цій сфері шляхом внесення відповідних змін до законодавства.

Окремої уваги заслуговує проблема регулювання відповідальності сторін за порушення умов договору найму. Як свідчить судова практика у справі № 910/11131/19, виникають складні питання щодо подвійної відповідальності за порушення умов договору [1]. Верховний Суд дійшов висновку, що не можна одночасно стягувати з орендаря заборгованість з орендної плати та неустойку за

несвоєчасне повернення майна, оскільки це суперечить принципу справедливості та призводить до подвійної відповідальності.

Окремого вдосконалення у системі регулювання орендних відносин потребує механізм правової регламентації поліпшень орендованого майна. Законодавство не встановлює чітких критеріїв розмежування необхідних та добровільних поліпшень, що створює складнощі при вирішенні питань про компенсацію витрат наймача [7]. Крім того, існують проблеми з визначенням порядку та розміру такої компенсації, особливо у випадках, коли поліпшення були здійснені без згоди наймодавця.

Правове регулювання відносин суборенди майна в українському законодавстві характеризується наявністю системних недоліків, які створюють суттєві ризики для учасників орендних правовідносин та ускладнюють захист їхніх законних прав та інтересів. Зокрема, законодавство не містить чітких механізмів контролю за використанням майна при суборенді та не визначає порядок доступу первісного орендодавця до майна для перевірки його використання суборендарем. Власник майна має обмежені можливості впливати на вибір суборендаря та, водночас, відсутні ефективні механізми оперативного припинення неправомірної суборенди. Процедурні аспекти також потребують суттєвого доопрацювання, оскільки відсутній регламентований порядок отримання згоди власника на укладення договору суборенди та не визначено строки розгляду питання про надання такої згоди. При цьому судова практика, зокрема у справі № 295/13656/18, хоч і не стосується безпосередньо питань суборенди, але демонструє загальні підходи до вирішення спорів у сфері орендних відносин, наголошуючи на важливості дотримання принципу свободи договору та необхідності виконання добровільно погоджених сторонами умов, що є особливо актуальним в контексті відносин суборенди, де баланс інтересів усіх залучених сторін є надзвичайно важливим [18]. Така ситуація вказує на необхідність комплексного вдосконалення законодавчого регулювання відносин суборенди шляхом внесення відповідних змін до Цивільного та Господарського кодексів України, які б чітко врегулювали всі проблемні аспекти цих

правовідносин та забезпечили ефективні механізми захисту прав та інтересів як власників майна, так і орендарів та суборендарів.

3.2. Особливості окремих видів договору найму (оренди)

Договір прокату вирізняється з-поміж інших видів орендних правовідносин низкою специфічних рис. Насамперед, його предметом можуть бути виключно рухомі речі, призначені для задоволення особистих побутових потреб наймача, не пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності. Крім того, законодавець встановлює спеціальні вимоги до особи орендодавця за договором прокату. Ним може виступати лише суб'єкт господарювання, який професійно займається наданням відповідних послуг і для якого ця діяльність є основною. Такий підхід покликаний гарантувати високий фаховий рівень обслуговування клієнтів та забезпечити належний технічний стан речей, що передаються у прокат.

Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди характеризується особливим правовим режимом та підвищеними вимогами до його оформлення. Обов'язкова письмова форма та нотаріальне посвідчення договору, якщо він укладається на строк більше трьох років, забезпечують належний захист прав сторін та чіткість у визначенні їхніх обов'язків. Специфікою цього виду договору є також те, що разом з правом користування будівлею або спорудою наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована, що створює комплексний характер правовідносин.

Особливе місце в системі договорів найму посідає договір найму житла, який має соціальне значення та підвищений рівень правового захисту інтересів наймача. Законодавство встановлює додаткові гарантії для наймачів житла, зокрема, щодо строків попередження про розірвання договору, переважного права на укладення договору на новий строк, можливості вселення членів сім'ї. Важливою особливістю є також можливість укладення договору як соціального найму житла, що передбачає особливий порядок визначення розміру плати та додаткові соціальні гарантії для наймача [5].

Договір лізингу як особливий вид договору найму характеризується складною структурою правовідносин та специфічним суб'єктним складом. Обов'язковою умовою є участь професійного лізингодавця, який здійснює придбання майна спеціально для передачі його в лізинг. Особливістю цього виду договору є також можливість викупу предмета лізингу після закінчення строку договору, що робить його важливим інструментом інвестиційної діяльності та оновлення основних фондів підприємств.

Оренда державного та комунального майна має специфічний правовий режим, що зумовлений особливим статусом майна та необхідністю забезпечення публічних інтересів. Процедура укладення таких договорів передбачає проведення конкурсу або аукціону, що забезпечує прозорість та ефективність використання публічного майна. Важливою особливістю є також встановлення типових договорів оренди та особливого порядку визначення розміру орендної плати.

Договір найму транспортних засобів характеризується специфічним предметом та особливими вимогами до його експлуатації. Залежно від того, чи надається транспортний засіб з екіпажем чи без нього, визначаються особливості розподілу обов'язків щодо технічного обслуговування та утримання транспортного засобу. Важливим аспектом є також підвищена відповідальність сторін, що зумовлена потенційною небезпечністю транспортних засобів як джерел підвищеної небезпеки [6].

Специфічні особливості має також договір найму земельних ділянок, який регулюється не лише цивільним, але й земельним законодавством. Особливістю є необхідність дотримання цільового призначення земельної ділянки та встановлених обмежень щодо її використання. Важливим аспектом є також особливий порядок визначення розміру орендної плати та можливість її перегляду у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

3.3. Перспективи розвитку законодавства про договір найму (оренди)

Сучасний розвиток економічних відносин та інтеграція України до європейського правового простору вимагають суттєвого оновлення законодавства про договір найму (оренди). Необхідність удосконалення правового регулювання орендних відносин зумовлена зростаючою складністю господарського обороту та появою нових форм договірних відносин. Важливим напрямком розвитку є впровадження електронної форми договору найму, що дозволить спростити процедуру укладення та реєстрації договорів, забезпечити прозорість орендних відносин та створити єдину інформаційну базу договорів найму.

Перспективним напрямком розвитку законодавства є вдосконалення механізмів захисту прав сторін договору найму через запровадження обов'язкового страхування відповідальності. Це дозволить мінімізувати ризики, пов'язані з пошкодженням або втратою орендованого майна, та забезпечити гарантії відшкодування збитків. Крім того, важливим є розвиток альтернативних способів вирішення спорів у сфері орендних відносин, зокрема, медіації та арбітражу.

Значна увага має бути приділена розвитку спеціального законодавства щодо окремих видів найму, враховуючи специфіку різних об'єктів оренди та особливості їх використання. Зокрема, актуальним є створення окремого законодавчого акту щодо оренди цифрових активів та віртуального майна, що стає все більш поширеним об'єктом цивільного обороту [12]. Важливим є також вдосконалення правового регулювання короткострокової оренди житла через онлайн-платформи.

Інтеграція українського законодавства до європейських стандартів вимагає гармонізації правових норм щодо найму з відповідними директивами та регламентами ЄС. Це стосується насамперед стандартів захисту прав споживачів у сфері прокату, вимог до якості орендованого майна та відповідальності за його неналежне утримання. Важливим аспектом є також впровадження європейських стандартів енергоефективності при оренді нерухомості.

Класифікація основних напрямків удосконалення законодавства про договір найму (оренди):

- цифровізація орендних відносин – впровадження електронного документообігу, створення єдиного реєстру договорів найму, розробка механізмів електронної ідентифікації сторін, запровадження смарт-контрактів у сфері оренди, розвиток систем онлайн-платежів та автоматизованого моніторингу виконання договірних зобов'язань;
- підвищення рівня захисту прав учасників орендних відносин – розвиток системи страхування ризиків, впровадження механізмів оперативного вирішення спорів, посилення відповідальності за порушення умов договору, створення спеціалізованих установ з питань захисту прав орендарів та орендодавців;
- адаптація законодавства до нових форм орендних відносин – регулювання sharing-економіки, розробка правил оренди цифрових активів, вдосконалення механізмів короткострокової оренди, створення правової бази для нових бізнес-моделей у сфері оренди;
- екологізація орендних відносин – впровадження вимог щодо енергоефективності орендованого майна, стимулювання використання екологічно чистих технологій, розвиток "зеленої оренди", встановлення спеціальних вимог щодо охорони навколишнього середовища при використанні орендованого майна.

У підсумку можна констатувати, що удосконалення правового регулювання договору найму (оренди) є складним та багатоаспектним процесом, який потребує комплексного підходу та врахування сучасних тенденцій розвитку суспільних відносин. Важливим є не лише вирішення існуючих проблемних аспектів правового регулювання, але й створення ефективного механізму адаптації законодавства до нових викликів та потреб суспільства. Особливу увагу слід приділити впровадженню сучасних технологій, забезпеченню балансу інтересів сторін договору, підвищенню рівня захисту їхніх прав та вдосконаленню механізмів вирішення спорів [11]. Розвиток законодавства про

договір найму має відбуватися з урахуванням міжнародного досвіду та європейських стандартів, що дозволить створити ефективну правову базу для розвитку орендних відносин в Україні та забезпечити їх відповідність сучасним вимогам ринкової економіки.

ВИСНОВКИ

Здійснений аналіз нормативно-правової бази у сфері найму (оренди) дає підстави для формулювання таких ключових підсумків. Насамперед варто відзначити, що договір найму (оренди) є одним із найважливіших інститутів цивільного права, який пройшов тривалий шлях історичного розвитку від римського права до сучасності. В умовах ринкової економіки цей договір став ефективним інструментом розподілу та використання майнових ресурсів, що забезпечує задоволення різноманітних потреб учасників цивільного обороту.

Аналіз нормативно-правової бази регулювання орендних відносин в Україні свідчить про наявність комплексної системи правових норм, що охоплює як загальні положення Цивільного кодексу України, так і спеціальне законодавство щодо окремих видів найму. При цьому виявлено певні проблемні аспекти правового регулювання, зокрема, недостатню чіткість визначення предмета договору найму, колізії у регулюванні форми договору та строків його дії, прогалини у регулюванні відповідальності сторін.

Дослідження механізму реалізації договору найму показало, що процес укладення та виконання договору характеризується складною структурою та потребує дотримання встановлених законодавством процедур. Особливого значення набувають питання визначення істотних умов договору, належного оформлення передачі майна в користування та його повернення, розподілу обов'язків щодо утримання та ремонту майна.

Важливим аспектом дослідження стало виявлення специфіки окремих видів договору найму, кожен з яких має свої особливості правового регулювання. Зокрема, встановлено особливий правовий режим договорів найму житла, що зумовлено їх соціальною значущістю, специфіку договорів оренди державного та комунального майна, що потребує забезпечення публічних інтересів, особливості договорів лізингу як складної форми інвестиційної діяльності.

Перспективи розвитку законодавства про договір найму пов'язані з необхідністю його адаптації до сучасних економічних реалій та європейських правових стандартів. Ключовими напрямками вдосконалення правового

регулювання мають стати цифровізація орендних відносин, посилення захисту прав сторін договору, розвиток нових форм оренди та впровадження екологічних стандартів у сфері орендних відносин.

Практична цінність результатів проведеного наукового дослідження зумовлена широкими перспективами їх застосування у процесі оптимізації нормативно-правової бази та вдосконалення правозастосовної діяльності. Розроблені пропозиції щодо усунення прогалин і колізій у правовому регулюванні інституту найму(оренди) можуть стати концептуальним фундаментом для внесення відповідних законодавчих змін.

Таким чином, проведене дослідження дозволяє стверджувати, що договір найму (оренди) є динамічним правовим інститутом, який потребує постійного вдосконалення та адаптації до нових суспільних відносин. Успішний розвиток орендних відносин в Україні можливий лише за умови комплексного підходу до вдосконалення їх правового регулювання, що враховуватиме як національні особливості, так і міжнародний досвід, забезпечуватиме баланс інтересів усіх учасників орендних відносин та відповідатиме сучасним вимогам ринкової економіки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бутіна М. Договір оренди: практика Верховного Суду 2021. Юридична газета online. 2021. 9 вересня. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analytics/206125_dogovr-orendi-praktika-verkhovnogo-sudu-2021 (дата звернення: 17.01.2025).
2. Верховний Суд вказав, як вплине на договір оренди майна відсутність у ньому умови про розмір плати. Юридична газета online. 2023. 19 січня. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/230553_verkhovniy-sud-vkazav-yak-vpline-na-dogovr-orendi-mayna-vdsutnst-u-nomu-umovi-pro-rozmr-plati (дата звернення: 17.01.2025).
3. Види договорів оренди та порядок їх укладання. URL: <https://lanmisto.gov.ua/2018/09/25/vidi-dogovoriv-orendi-ta-poryadok-yih-ukladannya/> (дата звернення: 17.01.2025).
4. Договір (найму) оренди житла: істотні умови та форма договору. Шаблон договору оренди квартири. Вісник державної реєстрації. URL: <https://instaco.com.ua/news/dogovir-naymu-orendi-zhitla-istotni-umovi-ta-forma-dogovoru-shablon-dogovoru-orendi-kvartiri> (дата звернення: 17.01.2025).
5. Договір майнового найму. Вікіпедія : вільна енциклопедія. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80_%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%83 (дата звернення: 17.01.2025).
6. Договір найму (оренди) : огляд від 21.10.2022. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/situation-doc/SB080290> (дата звернення: 17.01.2025).
7. Договір найму (оренди) житлового приміщення : Документ n0006323-11, поточна редакція, прийняття від 05.01.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0006323-11#Text> (дата звернення: 17.01.2025).

8. Договір найму (оренди) належить до одного із найбільш поширених типів цивільних зобов'язань. Юридична газета online. 2023. 23 січня. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analytics/231229_yak-pravilno-uklasti-dogovr-orendi-poradi-yurista (дата звернення: 17.01.2025).
9. Договір найму (оренди). Вікіпедія : вільна енциклопедія. URL: [https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80_%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%83_\(%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8\)](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80_%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%83_(%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8)) (дата звернення: 17.01.2025).
10. Договір найму (оренди): особливості укладення та виконання. Бухгалтер.com.ua. 2021. 14 грудня. URL: <https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneanalytics/775> (дата звернення: 17.01.2025).
11. Договір найму: поняття, особливості укладення. Громадська юстиція Луганщини. URL: <https://ldn.org.ua/useful-material/dogovir-najmu-ponatta-osoblivosti-ukladenna/> (дата звернення: 17.01.2025).
12. Загальні положення про договір найму (оренди). URL: <http://mego.info/%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB/%E2%84%96-1-%D0%B7%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%96-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%BE-%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80-%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%83-%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8> (дата звернення: 17.01.2025).
13. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 17.01.2025).

14. Маскевич Ю. І. Правова природа договору найму (оренди). URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/1287/1/%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9E%D0%92%D0%90%20%D0%9F%D0%A0%D0%98%D0%A0%D0%9E%D0%94%D0%90%20%D0%94%D0%9E%D0%93%D0%9E%D0%92%D0%9E%D0%A0%D0%A3%20%D0%9D%D0%90%D0%99%D0%9C%D0%A3%20%28%D0%9E%D0%A0%D0%95%D0%9D%D0%94%D0%98%29.pdf> (дата звернення: 17.01.2025).
15. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 25.11.2021. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2021_11_25_Oglyad_civ_naim.pdf (дата звернення: 17.01.2025).
16. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. Відомості Верховної Ради (ВВР). 2020. № 4. Ст. 25. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 17.01.2025).
17. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1998. № 46-47. Ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 17.01.2025).
18. Рішення Богунського районного суду м. Житомира від 12.03.2019 по справі № 295/13656/18. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/80661279> (дата звернення: 17.01.2025).
19. Тема лекції 18. Найм (оренда) : лекція. URL: <http://nkkep.com/wp-content/uploads/2022/03/P-33-TSSP-01.04.pdf> (дата звернення: 17.01.2025).
20. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. №№ 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 17.01.2025).
21. Як розірвати договір найму (оренди) житла? Юридична газета online. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/yak-rozirvati-dogovir-naymu-orendi-zhitla.html> (дата звернення: 17.01.2025).