

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет

Кафедра цивільного права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: Цивільне право

на тему: «Договір оренди житла з викупом»

Виконала: студентка групи ПР-34

Кара Анастасія

Керівник:

завідувач кафедри цивільного права і процесу

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

Національна шкала: _____

Кількість балів:____ Оцінка: ECTS____

Члени комісії _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

Тернопіль - 2026

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ	6
1.1. Поняття договору оренди житла з викупом у цивільному праві України.....	6
1.2. Місце договору оренди житла з викупом у системі цивільно-правових договорів.....	8
1.3. Порівняльно правовий аналіз договору оренди житла з викупом у праві України та зарубіжних країн.....	10
Висновок до розділу 1	12
РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ ТА ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ	14
2.1. Сторони договору оренди житла з викупом.....	14
2.2. Істотні умови договору оренди житла з викупом.....	16
Висновок до розділу 2	20
РОЗДІЛ 3. ЗМІСТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ УМОВ ДОГОВОРУ ..	22
3.1. Права та обов’язки орендодавця.....	22
3.2. Права та обов’язки орендаря.....	24
3.3. Відповідальність сторін та підстави припинення договору.....	26
Висновки до розділу 3	28
ВИСНОВКИ	30
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	32

ВСТУП

Актуальність дослідження. Питання житла в Україні завжди посідає важливе місце серед суспільства. Особливо у сучасних умовах, коли ціни на житло в Україні продовжують збільшуватися, а доступ до класичної іпотеки для багатьох сімей обмежений через вимоги до першого внеску, доходів чи кредитної історії, тема оренди житла з правом викупу набуває особливої актуальності. Війна, внутрішня міграція, руйнування тисяч будинків, гострота теми працевлаштування і нестабільність доходів змушують людей шукати альтернативні способи вирішення житлового питання. Враховуючи переваги такого договору, людина може жити в квартирі вже сьогодні, й поступово сплачуючи її вартість без величезного початкового кредиту, в подальшому стає власником житла. Отже цей договір надає великі переваги та можливості для отримання власного житла, проте водночас цей договір містить чимало правових, фінансових і практичних ризиків, які потребують глибокого аналізу.

Науково-практичне значення дослідження полягає в тому, що воно дозволяє глибше зрозуміти особливості цього інституту як одного з альтернативних інструментів для забезпечення житлом, виявити прогалини в правовому регулюванні та сформулювати рекомендації щодо його вдосконалення. Більш поглиблене вивчення цієї теми може бути корисними для законодавця, нотаріусів, юристів-практиків, забудовників та громадян, які розглядають оренду з викупом як альтернативу іпотеці чи звичайній оренді.

Мета дослідження полягає в комплексному аналізі правової природи договору оренди житла з викупом, визначенні його особливостей у цивільному праві України та оцінці перспектив практичного застосування цього механізму в сучасних умовах.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання**:

1. розкрити поняття та сутність договору оренди житла з викупом;

2. визначити місце цього договору в системі цивільно-правових договорів;
3. провести порівняльно-правовий аналіз регулювання оренди з викупом в Україні та зарубіжних країнах;
4. проаналізувати сторони договору та його істотні умови;
5. дослідити права, обов'язки та відповідальність сторін, а також підстави припинення договору;

Ступінь дослідження цієї теми в науковій вітчизняній та зарубіжній літературі. Проблематика правового регулювання оренди житла з правом викупу викликає стійкий інтерес у науковому середовищі як в Україні, так і за її межами, що підтверджує її актуальність для сучасної цивільно-правової доктрини.

Теоретичні засади цього правового інституту, зокрема його правова природа та місце серед цивільно-правових договорів, отримали відображення у працях вітчизняних учених, серед яких варто відзначити М. Галянтича та Р. Сачка. Дослідженню змішаних договорів як правового явища присвячені роботи І. В. Зуба, тоді як фінансово-економічні аспекти суміжних правовідносин аналізуються у наукових напрацюваннях О. В. Агейкіної.

Поряд із цим, окремі питання, пов'язані з функціонуванням договору оренди житла з викупом, розглядаються у працях молодих науковців. Так, у матеріалах науково-практичних заходів простежується дослідження цього договору як складової системи цивільно-правових зобов'язань (Є. Корнієнко), аналіз можливостей його використання як альтернативи іпотечному кредитуванню (А. Золотий, І. Масько), вивчення особливостей правового регулювання найму житла (М. Гусарук), а також питань забезпечення належного стану житла орендодавцем (М. Ражик).

Значний інтерес становлять також напрацювання зарубіжних дослідників, зокрема К. Goel, М. М. Grabka, Р. Gründling та М. Thioye, у яких висвітлюються

різні підходи до правового забезпечення житлових відносин і моделі набуття житла громадянами в іноземних правових системах.

Попри наявність значної кількості наукових праць, окремі аспекти зазначеної проблематики залишаються дискусійними або недостатньо розробленими. Зокрема, потребують подальшого дослідження питання комплексного правового регулювання договору оренди житла з викупом, особливості його практичної реалізації, а також співвідношення з іншими цивільно-правовими інститутами.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини, що складаються у сфері найму (оренди) житла з подальшим переходом права власності до орендаря.

Предметом дослідження є договір оренди житла з викупом як особливий цивільно-правовий інститут, його правова природа, зміст, порядок укладення, виконання та припинення.

У роботі використано загальнонаукові та спеціально-юридичні **методи**: діалектичний (для вивчення розвитку інституту), формально-юридичний (аналіз норм ЦК України, Закону № 800-VI та підзаконних актів), порівняльно-правовий (зіставлення з правом зарубіжних країн), системний аналіз, метод узагальнення, логіко-юридичний підхід та метод моделювання правових конструкцій.

Структура курсової роботи. Курсова робота складається з вступу, трьох розділів, які в свою чергу формують вісім підрозділів, висновків та списку використаних джерел (20 найменувань на 3 сторінках). Загальний обсяг роботи становить 34 сторінки, з яких основний текст – 24 сторінки.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ

1.1. Поняття договору оренди житла з викупом у цивільному праві України

Відповідно до статті 47 Конституції України: «Кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду». Реалізація цього положення забезпечується, зокрема, через запровадження у цивільному законодавстві спеціальних договірних конструкцій, серед яких важливе місце посідає договір оренди житла з викупом.

Правове регулювання цього договору здійснюється нормами Цивільного кодексу України (ЦК України), главою 59 «Найм (оренда) житла», а зокрема спеціальною статтею 810-1 ЦК України, яка визначає його особливості. Додаткове регулювання міститься у постанові Кабінету Міністрів України від 25 березня 2009 року № 274 «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом», що конкретизує умови укладення та виконання таких договорів.

Згідно із законодавством, договір оренди житла з викупом є особливим різновидом договору найму (оренди) житла, за яким орендодавець (як правило, юридична особа) передає фізичній особі житло у користування за плату на визначений строк. Особливістю цього договору є те, що після повного внесення орендарем передбачених договором платежів або достроково — за умови належного виконання фінансових зобов'язань — право власності на житло переходить до орендаря [20; 16]. Відповідно до статті 810-1 ЦК України, така модель передбачає поєднання користування житлом із подальшим набуттям права власності на нього.

Договір оренди житла з викупом має змішану правову природу, оскільки поєднує елементи договору найму житла та договору купівлі-продажу. Його специфіка полягає у відкладальному характері переходу права власності, яке виникає лише після виконання орендарем усіх передбачених договором грошових зобов'язань. Таким чином, користування житлом передусь набуттю права власності, що відрізняє цей договір від класичних моделей відчуження нерухомості.

З цивільно-правової точки зору цей договір є двостороннім, оскільки обидві сторони наділені взаємними правами та обов'язками: орендодавець зобов'язаний передати житло у користування, а орендар — своєчасно вносити платежі та виконувати умови договору. Він також є відплатним, адже користування житлом здійснюється за плату, структура якої включає як орендну складову, так і частину викупної вартості об'єкта, що передбачено постановою Кабінету Міністрів України № 274. Крім того, договір має консенсуальний характер, оскільки вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов відповідно до статті 638 ЦК України.

Важливою ознакою договору оренди житла з викупом є його довгостроковість: строк дії може становити до 30 років, що прямо передбачено Порядком, затвердженим ЦКУ та постановою Кабінету Міністрів України № 274.

Окремо слід зазначити, що право власності на житло, набуте за договором оренди з викупом, виникає з моменту його державної реєстрації відповідно до статті 334 Цивільного кодексу України та статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Також важливою особливістю договору є те, що орендодавець зберігає повноваження щодо розпорядження житлом до моменту його повного викупу орендарем. Після повної сплати орендних платежів житло переходить у власність орендаря, що робить даний договір ефективним механізмом

поступового набуття права власності на житло, особливо для молоді, студентів та осіб, які не мають можливості придбати житло одразу за повну вартість [7].

Отже, договір оренди житла з викупом є складною та багатокомпонентною цивільно-правовою конструкцією, яка поєднує у собі елементи користування майном та його поступового набуття у власність. Він виступає ефективним правовим інструментом реалізації конституційного права на житло та сприяє розширенню можливостей громадян щодо забезпечення власним житлом.

1.2. Місце договору оренди житла з викупом у системі цивільно-правових договорів

Система цивільно-правових договорів як єдина, внутрішньо узгоджена структура характеризується одночасно єдністю та диференціацією договірних конструкцій. Така подвійна природа зумовлена різноманітністю майнових відносин, які опосередковуються договорами, а також специфікою правового регулювання окремих їх видів. У науковій літературі наголошується, що цивільно-правові договори формують не хаотичну сукупність, а саме систему, в якій кожен договір займає визначене місце залежно від його правової природи, мети та функціонального призначення [12].

Договір оренди житла з викупом нормативно закріплений у главі 59 Цивільного кодексу України, яка регулює договірні відносини щодо найму (оренди) житла [20]. Це свідчить про його формальну належність до групи договорів, спрямованих на передачу майна у користування.

Водночас, як зазначалося у попередньому підрозділі, договір оренди житла з викупом має змішаний характер, тобто поєднує у собі елементи кількох цивільно-правових договорів, передбачених законом або іншими нормативно-правовими актами [9]. Зокрема, він поєднує елементи договору найму (оренди), що проявляється у тимчасовому користуванні житлом за плату, та елементи

договору купівлі-продажу, оскільки передбачає перехід права власності на житло до наймача після виконання визначених умов. Сучасні дослідники також визнають самостійний характер цього договору. Зокрема, М. Галянтич і Р. Сачок відносять договір оренди житла з викупом до окремих підтипів (різновидів) договорів про передання майна в користування поряд із договором найму (оренди) житла, найму будівлі або іншої капітальної споруди та договором позики.

У зв'язку з цим договір оренди житла з викупом не може бути віднесений виключно до класичних договорів найму, оскільки його правова мета виходить за межі тимчасового користування майном і спрямована на набуття права власності. Саме ця ознака наближує його до договорів відчуження майна, зокрема до договору купівлі-продажу з розстроченням платежу.

Важливим є також відмежування договору оренди житла з викупом від суміжних правових конструкцій. Так, на відміну від договору найму з правом викупу рухомого майна, об'єктом якого є речі, що не мають спеціального правового режиму, житло як об'єкт цивільних прав характеризується підвищеним рівнем правового захисту та соціальним значенням. Це обумовлює наявність спеціальних норм, що регулюють порядок користування житлом, а також гарантії прав осіб, які в ньому проживають.

Крім того, договір оренди житла з викупом необхідно відмежовувати від договору фінансового лізингу. Незважаючи на певну схожість, що полягає у можливості поступового набуття майна у власність, зазначені договори мають різну правову природу. Фінансовий лізинг є формою інвестиційної діяльності, яка передбачає передачу майна у користування лізингоодержувачу на визначений строк із правом його подальшого викупу на умовах, встановлених договором. Такий договір характеризується участю лізингодавця як фінансового посередника, який набуває майно у власність спеціально для передачі його в лізинг [5]. Окрім того, предметом договору фінансового лізингу, як правило, є

рухоме майно або майно виробничого призначення, тоді як договір оренди житла з викупом стосується нерухомого майна — житла, що має особливий правовий режим і соціальне значення [20].

Отже, незважаючи на зовнішню схожість окремих елементів, договір оренди житла з викупом та договір фінансового лізингу є самостійними правовими конструкціями, що відрізняються за правовою природою, суб'єктним складом і предметом. Договір оренди житла з викупом посідає проміжне місце у системі цивільно-правових договорів, поєднуючи ознаки як договорів про передачу майна у користування, так і договорів про відчуження майна у власність. Його слід розглядати як самостійну змішану договірну конструкцію, що має спеціальний об'єкт — житло, і характеризується особливим правовим регулюванням.

1.3. Порівняльно правовий аналіз договору оренди житла з викупом у праві України та зарубіжних країн

У праві зарубіжних країн договір оренди житла з викупом має різні характеристики залежно від національної житлової політики, економічних умов і ролі держави. Для порівняльного аналізу було обрано досвід Сполучених Штатів Америки, Німеччини та Франції, оскільки ці країни представляють різні правові та політико-економічні моделі.

У США договір оренди житла з викупом відомий як rent-to-own і виник як відповідь на обмежену доступність традиційного іпотечного кредитування. Цей договір являє собою гібридну модель, у якій орендар сплачує підвищені періодичні платежі, частина яких зараховується в рахунок майбутньої купівлі. Після закінчення строку орендар отримує право (а іноді й обов'язок) викупити житло за заздалегідь фіксованою ціною. Поширення такого договору у США пов'язане зі стрімким зростанням цін на нерухомість, високими відсотковими

ставками за іпотекою, жорсткими вимогами до позичальників та застоєм доходів населення. Перевагами rent-to-own є можливість поступового накопичення коштів без негайного кредиту, фіксація ціни житла та покращення кредитної історії. Водночас цей договір несе ризики, до яких належать: вищі платежі порівняно зі звичайною орендою, втрата накопичених коштів у разі невиконання умов, відсутність уніфікованого регулювання та ринкові ризики (зокрема, падіння вартості житла) [1].

У Німеччині договір оренди житла з викупом (Mietkauf) функціонує переважно як елемент державної житлової політики, спрямований на підвищення доступності нерухомості для домогосподарств з низькими та середніми доходами. Держава часто виступає ініціатором і фінансовим посередником: вона фінансує будівництво, після чого передає житло орендарям на умовах довгострокової оренди з подальшим викупом. Платежі є стабільними, співвідносяться з рівнем звичайної орендної плати і повністю зараховуються в рахунок вартості об'єкта, що дозволяє обійтися без значного початкового внеску. Модель розрахована на тривалий період — часто до виходу на пенсію. Mietkauf сприяє не лише забезпеченню житлом, а й формуванню приватного капіталу та зменшенню майнової нерівності. Викликами моделі є потреба у чітких критеріях відбору учасників та ризик регіональних диспропорцій [2].

У Франції договір оренди житла з викупом (location-accession) детально врегульований Законом № 84-595 від 12 липня 1984 року. Він передбачає, що продавець зобов'язується передати покупцеві право власності після періоду платного користування шляхом реалізації опціону (levée d'option). Покупець сплачує спеціальну періодичну плату (redevance), яка складається з плати за користування та накопичувальної складової. Договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. До реалізації опціону покупець має статус «квазі-власника» з відповідними правами, зокрема щодо участі в управлінні багатоквартирним будинком (copropriété). Найбільш поширеною є соціальна

версія цієї моделі — Prêt Social de Location-Accession (PSLA), яка реалізується операторами соціального житла [4].

Порівнюючи зарубіжний досвід з українським, можна дійти висновку, що в усіх розглянутих країнах договір оренди житла з викупом виконує функцію альтернативного механізму забезпечення житлом. Проте моделі суттєво відрізняються за роллю держави:

- у США переважає ринковий підхід із приватними договорами;
- у Німеччині — активна державна участь;
- у Франції — детальне імперативне регулювання з акцентом на нотаріальне оформлення.

Українська модель, закріплена у ст. 810-1 ЦК України, ближча до французької за рівнем законодавчої регламентації, проте потребує запозичення закордонних механізмів захисту накопичувальних внесків орендарів на випадок фінансової неспроможності орендодавця.

Висновок до розділу 1

Отже, проаналізувавши питання першого розділу, можна дійти висновку, що договір оренди житла з викупом є специфічним правочином, за яким одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) житло у володіння та користування на довгий строк (до 30 років), за умови сплати орендних та викупних платежів, що в кінцевому підсумку веде до переходу права власності до орендаря. Доведено, що цей договір посідає особливе місце в системі цивільно-правових зобов'язань. Його не можна ототожнювати з класичним наймом (орендою), оскільки головною метою сторін є не просто тимчасове користування, а саме набуття права власності. Водночас він відрізняється від лізингу житла за суб'єктним складом та правовим регулюванням (зокрема, обов'язковим залученням фінансової установи як посередника у багатьох

схемах). Це дозволяє кваліфікувати його як змішаний договір або окремий вид зобов'язань, спрямованих на відчуження майна.

Аналіз іноземного досвіду (зокрема країн ЄС та США, де поширені моделі Rent-to-Own) продемонстрував, що українське законодавство потребує деталізації в частині захисту прав орендаря. На відміну від закордонних аналогів, де часто застосовуються опційні договори (право на викуп), українська модель передбачає обов'язковість переходу власності після сплати всієї суми, що робить її більш жорсткою, але стабільною для будівельного ринку.

Виявлено, що попри теоретичну привабливість, механізм оренди з викупом в Україні стикається з колізіями щодо моменту переходу права власності та ризиків випадкового знищення майна до моменту повної виплати. Це підтверджує необхідність подальшого вдосконалення ст. 810-1 ЦК України та супутніх нормативних актів.

Договір оренди житла з викупом є перспективним інструментом вирішення житлового питання в Україні, що виконує важливу соціально-економічну функцію, трансформуючи орендні відносини у відносини власності.

РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ ТА ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ

2.1. Сторони договору оренди житла з викупом

У чинному законодавстві, зокрема в Цивільному кодексі України та постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку оренди житла з викупом», визначено, що сторонами договору оренди житла з викупом є орендодавець (підприємство) та орендар (фізична особа).

З аналізу змісту такого договору випливає, що орендодавцем є юридична особа — суб'єкт господарювання, яка набуває право власності на житло, попередньо обране орендарем, з метою подальшої передачі цього житла у довгострокову оренду з правом викупу та здійснює повноваження власника до моменту повного викупу житла орендарем [14].

До орендодавця за договором оренди житла з викупом висуваються такі вимоги:

1. Наявність статусу юридичної особи, створеної і зареєстрованої у встановленому законом порядку, а також державної реєстрації як суб'єкта підприємницької діяльності (господарювання) (частина 1 статті 80 Цивільного кодексу України);
2. Наявність цивільної правоздатності та дієздатності (частина 2 статті 80 ЦК України). Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю з моменту її державної реєстрації;
3. Здатність набувати право власності на житло з метою подальшої передачі його в довгострокову оренду з викупом орендарю та здійснювати розпорядження таким житлом до моменту його повного викупу (частина 3 статті 810-1 Цивільного кодексу України);

4. Фінансова спроможність забезпечити придбання відповідного об'єкта нерухомості для виконання зобов'язань за договором [10].

Орендодавцем може виступати лише юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності (підприємство). Фізична особа не може бути орендодавцем у цьому виді договору [20].

Орендарем може бути виключно фізична особа. У разі якщо наймачем виступає юридична особа, вона має право використовувати житло лише для проживання фізичних осіб [20; 14].

До орендаря висуваються такі вимоги:

1. наявність цивільної правоздатності та повної дієздатності (ст. 25, 30 ЦК України);
2. укладення договору з метою використання житла для проживання;
3. здатність виконувати фінансові зобов'язання (сплачувати орендні платежі та викупну вартість);
4. дотримання умов договору щодо користування житлом.

Окремо слід звернути увагу на вигодонабувача, який формально не є стороною договору, однак згадується у ст. 810-1 Цивільного кодексу України. Під вигодонабувачем слід розуміти третю особу, яка не бере участі в укладенні договору, але набуває з нього певні майнові чи інші вигоди (зокрема право вимоги або право на отримання виконання).

Законодавством передбачено, що у разі відступлення орендодавцем права вимоги заборгованості іншій особі така особа може виступати вигодонабувачем у відповідних правовідносинах.

У межах договору оренди житла з викупом вимоги до вигодонабувача прямо не визначені, однак можна виокремити такі його ознаки:

- ним може бути як фізична, так і юридична особа;
- він визначається договором або виникає внаслідок відступлення права вимоги;
- набуває право вимагати виконання зобов'язання у передбачених законом або договором випадках [20].

Отже, сторонами договору оренди житла з викупом відповідно до положень Цивільного кодексу України є орендодавець — юридична особа (суб'єкт господарювання) та орендар — фізична особа. Кожна зі сторін наділена спеціальним правовим статусом, зумовленим особливостями цього договору: орендодавець виступає не лише як власник майна, але й як суб'єкт, який фінансує придбання житла, тоді як орендар поєднує у собі статус користувача житла та потенційного його власника.

Водночас у межах зазначених правовідносин може брати участь вигодонабувач як третя особа, яка не є стороною договору, але набуває певних прав чи вигод із нього. Його правовий статус визначається загальними положеннями цивільного законодавства про договори на користь третьої особи та не має спеціального регулювання у сфері оренди житла з викупом.

Таким чином, суб'єктний склад договору оренди житла з викупом характеризується наявністю обов'язкових сторін і можливістю участі факультативних суб'єктів, що свідчить про складну правову природу цих відносин та поєднання в них елементів орендних і зобов'язальних правовідносин.

2.2. Істотні умови договору оренди житла з викупом

Істотними умовами договору визнаються положення про його предмет, а також ті умови, які прямо встановлені законом як істотні або є необхідними для

договорів відповідного виду. Крім того, до них належать усі умови, щодо яких на вимогу хоча б однієї зі сторін повинна бути досягнута згода [20].

Частина 5 статті 810-1 Цивільного кодексу України передбачає, що істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

1) найменування сторін для юридичної особи — повне найменування та ідентифікаційний код, для фізичної особи — прізвище, ім'я, по батькові та паспортні дані);

2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом (адреса, загальна площа, кількість кімнат, технічні характеристики, відомості про право власності орендодавця тощо);

3) строк, на який укладається договір (максимальний строк такого договору не може перевищувати 30 років) [20];

4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;

Орендні платежі за договором оренди житла з викупом сплачуються регулярно протягом усього строку дії угоди. Вони включають плату за користування житлом, викупну частину вартості житла, а також певну винагороду орендодавця. Крім того, орендар зобов'язаний відшкодовувати орендодавцю витрати, передбачені законодавством [8].

Розмір плати за користування житлом визначається в самому договорі відповідно до статті 820 Цивільного кодексу України. Якщо законом встановлено максимальний розмір такої плати, сторони не можуть його перевищувати. Зміна розміру платежів допускається лише за згодою обох сторін або у випадках, прямо передбачених законом. У разі, якщо договір не встановлює конкретний строк внесення плати, орендар повинен сплачувати її щомісяця [8].

5) умови дострокового розірвання договору;

Договір оренди житла з викупом може бути розірваний двома способами

1. Добровільний згода сторін (ч.1 ст. 651 ЦК України). Наймач має право, за наявності згоди осіб, які постійно проживають разом із ним, у будь-який момент відмовитися від договору найму. При цьому він зобов'язаний письмово повідомити наймодавця не пізніше ніж за три місяці. У разі звільнення житла без дотримання зазначеного строку попередження наймодавець вправі вимагати сплату коштів за користування житлом за відповідний тримісячний період, якщо доведе неможливість передачі житла в найм іншій особі на аналогічних умовах (ч. 1 ст. 825 ЦК України) [14].

Розірвання договору найму частини житлового приміщення (будинку, квартири, кімнати або її частини) з ініціативи наймодавця допускається у випадку необхідності використання цього житла для власного проживання чи проживання членів його сім'ї. У такій ситуації наймодавець зобов'язаний завчасно, не пізніше ніж за два місяці, повідомити наймача (ч. 3 ст. 825 ЦК України) [14].

2. Судовий порядок. Договір оренди може бути припинений у судовому порядку на вимогу орендодавця у випадках, визначених ч. 2 ст. 825 ЦК України. Зокрема, підставами для такого розірвання є:

- систематичне невнесення плати за користування житлом протягом шести місяців, якщо інший строк не встановлений договором, а при короткостроковому наймі — більше двох разів;
- пошкодження або знищення житла наймачем чи особами, за дії яких він відповідає.

Суд може надати наймачеві строк тривалістю до одного року для усунення завданих пошкоджень та відновлення житла. У разі припинення договору наймач та інші особи, які проживають разом із ним, підлягають виселенню без забезпечення їх іншим житловим приміщенням [14; 16].

6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору;

У разі розірвання договору за взаємною згодою сторін повернення коштів, сплачених у рахунок вартості житла, здійснюється відповідно до умов укладеного договору. Якщо договір розривається у судовому порядку, питання коштів вирішується на підставі відповідного судового рішення [14; 16].

7) права та зобов'язання сторін;

8) відповідальність сторін (за невиконання або неналежне виконання покладених на неї обов'язків);

9) інші умови, визначені законом.

Договір оренди житла з викупом укладається у письмовій формі та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню (частина 2 статті 811 ЦК України).

Ще однією важливою умовою договору оренди житла з викупом є наявність сформованого резервного фонду для покриття непередбачених витрат. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 274, розмір такого фонду не може перевищувати 3 % вартості житла. Кошти фонду використовуються для оплати житлово-комунальних послуг у разі виникнення заборгованості або за інших обставин, визначених договором, а їх невикористаний залишок зараховується в рахунок подальших орендних платежів [13].

Відсутність хоча б однієї з істотних умов у договорі означає, що договір вважається неукладеним, оскільки сторони не досягли згоди щодо всіх істотних положень.

Таким чином, істотні умови договору оренди житла з викупом мають комплексний характер і поєднують загальні вимоги цивільного законодавства зі спеціальними нормами, встановленими спеціально для цього виду договору. Їх

чітке і повне визначення є обов'язковою передумовою дійсності договору та подальшої стабільності правовідносин між орендодавцем і орендарем.

Висновок до розділу 2

Проведений аналіз свідчить, що сторони та істотні умови договору оренди житла з викупом є визначальними елементами його правової конструкції.

Відповідно до чинного законодавства, обов'язковими сторонами цього договору виступають орендодавець — юридична особа (суб'єкт підприємницької діяльності), яка набуває житло у власність з метою подальшої передачі його в довгострокову оренду з викупом, та орендар — виключно фізична особа. Участь вигодонабувача можлива як факультативного суб'єкта у разі відступлення права вимоги орендодавцем. Кожна зі сторін наділена спеціальним правовим статусом і повинна відповідати встановленим законом вимогам щодо правоздатності, дієздатності та здатності виконувати взяті на себе зобов'язання.

Істотні умови договору, закріплені в частині 5 статті 810-1 Цивільного кодексу України, мають комплексний характер і поєднують як загальні положення цивільного законодавства, так і спеціальні вимоги, притаманні саме цьому виду договору. До них належать характеристики сторін, детальний опис предмета договору, строк дії, порядок і розмір орендних платежів, умови дострокового розірвання, повернення коштів, права, обов'язки та відповідальність сторін. Обов'язковість письмової форми та нотаріального посвідчення договору забезпечує додаткові гарантії захисту інтересів його учасників.

Таким чином, чітке визначення суб'єктного складу та обов'язкових істотних умов є необхідною передумовою дійсності договору оренди житла з викупом, забезпечує баланс інтересів сторін і сприяє ефективному

функціонуванню цього механізму як однієї з форм вирішення житлової проблеми громадян України.

РОЗДІЛ 3. ЗМІСТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛА З ВИКУПОМ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

3.1. Права та обов'язки орендодавця

Права та обов'язки орендодавця у договорі оренди житла з викупом мають складний і багатогранний характер, що зумовлено поєднанням у цьому договорі елементів найму (оренди) та купівлі-продажу. Нормативну основу визначення правового статусу орендодавця становлять положення Цивільний кодекс України, а також спеціальні акти, зокрема Постанова Кабінету Міністрів України № 274 від 25 березня 2009 року, які деталізують порядок укладення та виконання відповідного договору.

Серед основних обов'язків орендодавця першочергове значення має обов'язок передати орендарю житло у стані, придатному для проживання, що відповідає умовам договору та його функціональному призначенню, причому відповідно до статті 767 Цивільного кодексу України орендодавець повинен не лише забезпечити належний технічний і санітарний стан житла, а й повідомити орендаря про всі відомі недоліки, які можуть перешкоджати його нормальному використанню. У разі невиконання цього обов'язку на орендодавця може покладатися відповідальність у вигляді відшкодування збитків або усунення недоліків за власний рахунок.

Орендодавець також зобов'язаний забезпечувати можливість безперешкодного користування житлом протягом усього строку дії договору, що означає утримання від будь-яких дій, які можуть обмежити або унеможливити реалізацію орендарем своїх прав. Такий обов'язок впливає із загальних засад цивільного права, відповідно до яких, як передбачено статтею 13 Цивільного кодексу України, особа повинна здійснювати свої права добросовісно, а також зі змісту статті 627 цього Кодексу, яка гарантує свободу договору та передбачає обов'язковість його умов для сторін.

До обов'язків орендодавця належить і здійснення капітального ремонту житла, якщо інше не встановлено договором, а також забезпечення належного функціонування основних інженерних мереж та комунікацій. Крім того, орендодавець повинен нести ризик випадкового знищення або пошкодження житла, якщо інше не передбачено договором або законом, що узгоджується із загальними положеннями про майнову відповідальність у цивільному праві.

Особливого значення у договорі оренди житла з викупом набуває обов'язок орендодавця забезпечити перехід права власності на житло до орендаря після виконання останнім усіх передбачених договором умов. Це означає, що орендодавець зобов'язаний утримуватися від відчуження житла третім особам, передачі його в іпотеку чи іншим способом обтяження правами третіх осіб, якщо це може перешкодити реалізації права орендаря на викуп. Також на орендодавця покладається обов'язок оформити у майбутньому всі необхідні документи для переходу права власності.

Водночас орендодавець має низку важливих прав, які забезпечують захист його інтересів як власника майна. Зокрема, він має право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати, платежів у рахунок викупу житла, а також компенсації витрат, пов'язаних з утриманням житла, якщо це передбачено договором. У разі невиконання або неналежного виконання орендарем своїх обов'язків орендодавець, відповідно до статті 782 Цивільного кодексу України, має право вимагати розірвання договору та повернення житла, а також відшкодування завданих збитків.

Крім того, орендодавець має право здійснювати контроль за станом використання та збереження житла, зокрема перевіряти його технічний стан, однак реалізація цього права повинна відбуватися у спосіб, що не порушує права орендаря на недоторканність житла та не створює перешкод у користуванні ним. Орендодавець також має право вимагати використання житла відповідно до його

цільового призначення, дотримання правил проживання, а також відшкодування шкоди у разі псування або знищення майна з вини орендаря.

Окремо слід відзначити право орендодавця на отримання інформації про стан виконання орендарем умов договору, а також право ініціювати внесення змін до договору за взаємною згодою сторін або у випадках, передбачених законом. У разі істотного порушення умов договору орендарем орендодавець може скористатися правом на односторонню відмову від договору у випадках, прямо передбачених законодавством.

У науковій літературі підкреслюється, що правовий статус орендодавця у договорі оренди житла з викупом є більш складним порівняно зі звичайним договором найму, оскільки він поєднує в собі елементи правового становища як наймодавця, так і продавця майна. Це зумовлює підвищені вимоги до належного виконання ним своїх обов'язків, особливо у частині гарантування майбутнього переходу права власності.

Таким чином, права та обов'язки орендодавця у договорі оренди житла з викупом утворюють цілісну систему, спрямовану на забезпечення стабільності договірних відносин, захист прав орендаря та реалізацію основної мети такого договору — набуття житла у власність. Їх чітке визначення та належне виконання є необхідною умовою ефективного функціонування цього правового інституту в Україні.

3.2. Права та обов'язки орендаря

Права та обов'язки орендаря у договорі оренди житла з викупом визначаються з урахуванням змішаної правової природи цього договору, який поєднує у собі елементи користування майном і його подальшого набуття у власність. Нормативну основу таких правовідносин становлять положення

Цивільний кодекс України, а також Постанова Кабінету Міністрів України № 274 від 25 березня 2009 року.

Одним із основних прав орендаря є право володіння і користування житлом, що впливає зі статті 810 Цивільного кодексу України, відповідно до якої наймач отримує житло для проживання на умовах договору. Це право включає можливість безперешкодного проживання, використання житла за призначенням та користування допоміжними приміщеннями.

Орендар має право вимагати передачі житла у стані, придатному для проживання, що відповідає умовам договору. Така гарантія закріплена у статті 767 Цивільного кодексу України, а у разі виявлення недоліків застосовуються положення статті 768 цього Кодексу, які надають орендарю право вимагати зменшення плати, усунення недоліків або відшкодування витрат.

Водночас на практиці особливого значення набуває належна перевірка стану майна при його прийнятті. Якщо орендар не виявить недоліків під час огляду речі, вона вважається переданою у належному стані, і надалі саме він може нести відповідальність за такі недоліки [18].

Особливим правом орендаря у межах договору оренди житла з викупом є право на набуття права власності на житло після виконання умов договору. Це право виникає за умови належного виконання фінансових зобов'язань і є ключовим елементом цього виду договору.

Орендар також має право користуватися житлом разом із членами своєї сім'ї, що узгоджується зі статтею 816 Цивільного кодексу України, а також, за згодою орендодавця, здійснювати поліпшення житла та проводити поточний ремонт.

Разом із тим, на орендаря покладається обов'язок належного виконання умов договору, що відповідає статті 526 Цивільного кодексу України. Зокрема,

він зобов'язаний своєчасно вносити орендну плату та платежі у рахунок викупу житла.

Орендар повинен використовувати житло виключно за його цільовим призначенням, забезпечувати його збереження та підтримувати у належному стані, що передбачено статтею 815 Цивільного кодексу України.

Крім того, орендар зобов'язаний повернути житло після припинення договору у тому стані, в якому воно було отримане, з урахуванням нормального зносу, що є загальним правилом для орендних відносин [18].

Важливим є також обов'язок здійснювати поточний ремонт житла, який відповідно до статті 776 Цивільного кодексу України покладається саме на орендаря, якщо інше не встановлено договором.

Орендар повинен дотримуватися правил співжиття, не порушувати права інших осіб та нести відповідальність за шкоду, завдану майну орендодавця або третіх осіб.

Також на нього покладається обов'язок дотримуватися умов викупу житла, оскільки саме їх виконання є підставою для переходу права власності. У разі порушення цих умов можливе розірвання договору або втрата права на викуп.

Отже, права та обов'язки орендаря у договорі оренди житла з викупом мають комплексний характер, визначаються нормами Цивільний кодекс України та спеціальними підзаконними актами, і спрямовані на забезпечення належного користування житлом та подальшого набуття його у власність.

3.3. Відповідальність сторін та підстави припинення договору

Відповідальність сторін за договором оренди житла з викупом має договірний і законодавчий характер та ґрунтується на положеннях Цивільного

кодексу України. Вона спрямована на забезпечення належного виконання сторонами своїх обов'язків і захист їх майнових інтересів.

Згідно з умовами договору, у разі порушення зобов'язань сторони несуть відповідальність, визначену як самим договором, так і чинним законодавством України. Основний обсяг відповідальності покладається на орендаря, зокрема у випадку прострочення сплати орендних платежів понад один місяць він зобов'язаний сплатити штраф у визначеному відсотковому розмірі від суми платежу. Крім того, у разі використання житла не за цільовим призначенням до орендаря застосовуються додаткові фінансові санкції у вигляді штрафу від вартості житла [17].

Орендодавець також несе відповідальність за порушення умов договору. Зокрема, у випадку несвоєчасної передачі житла орендарю він зобов'язаний сплатити пеню за кожен день прострочення у відсотковому розмірі від вартості житла [17]. Такий підхід узгоджується із загальними принципами відповідальності за невиконання зобов'язань.

Наукові дослідження підтверджують, що відповідальність у договорах щодо передачі майна включає відшкодування збитків, сплату неустойки та можливість застосування інших санкцій, що забезпечують належну договірну дисципліну та стабільність цивільного обороту [19].

Окремо передбачено можливість звільнення сторін від відповідальності у разі настання форс-мажорних обставин. До них відносяться надзвичайні події, такі як війна, стихійні лиха або інші обставини, які сторони не могли передбачити чи уникнути. При цьому сторона, яка не може виконати свої зобов'язання, зобов'язана повідомити іншу сторону про такі обставини у встановлений строк, інакше вона втрачає право посилається на них як на підставу звільнення від відповідальності [17].

Щодо припинення договору, він може бути розірваний достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду. У разі розірвання договору за згодою сторін орендодавець повертає орендарю частину сплачених коштів, яка перевищує вартість фактичного користування житлом.

У випадку розірвання договору в судовому порядку питання повернення коштів вирішується відповідно до рішення суду [17]. При цьому суд оцінює істотність порушення, його наслідки та вплив на інтереси сторін, що відповідає сучасним підходам судової практики [19].

Важливим наслідком дострокового розірвання договору є обов'язок орендаря звільнити житло без надання іншого житлового приміщення. Разом із тим, у разі смерті орендаря його права та обов'язки переходять до спадкоємців, які можуть відмовитися від договору у встановленому законом порядку [19].

Крім того, зміна власника житла або реорганізація орендодавця не є підставою для розірвання чи зміни умов договору, що забезпечує стабільність правовідносин [17].

Отже, відповідальність сторін у договорі оренди житла з викупом має комплексний характер і спрямована на забезпечення належного виконання зобов'язань, тоді як підстави припинення договору гарантують баланс інтересів сторін і правову визначеність у сфері житлових правовідносин.

Висновок до розділу 3

Отже, у межах третього розділу було досліджено особливості правового становища сторін у договорі оренди житла з викупом, зокрема їх права, обов'язки, відповідальність, а також підстави припинення договірних відносин. Встановлено, що змішаний характер цього договору зумовлює специфіку

правового статусу як орендодавця, так і орендаря, які поєднують у собі елементи різних цивільно-правових конструкцій.

З'ясовано, що орендодавець зобов'язаний не лише передати житло у належному стані та забезпечити можливість його використання, але й гарантувати подальший перехід права власності за умови виконання орендарем визначених договором вимог. Водночас орендар повинен належно користуватися житлом, дотримуватися умов договору та своєчасно здійснювати платежі, оскільки саме це є передумовою реалізації його права на викуп.

Визначено, що відповідальність сторін має договірний характер і спрямована на забезпечення належного виконання зобов'язань, зокрема через застосування штрафних санкцій, пені та інших заходів впливу. При цьому важливе значення має можливість звільнення від відповідальності у разі настання форс-мажорних обставин.

Окрему увагу приділено підставам припинення договору, серед яких основними є розірвання за згодою сторін або за рішенням суду. Встановлено, що припинення договору супроводжується визначеними правовими наслідками, зокрема поверненням коштів та звільненням житла, що забезпечує правову визначеність у відносинах між сторонами

Таким чином, правове регулювання прав, обов'язків та відповідальності сторін у договорі оренди житла з викупом спрямоване на досягнення балансу інтересів сторін і забезпечення ефективної реалізації цього виду договірних відносин.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволяє зробити ряд важливих висновків щодо правової природи, місця в системі цивільно-правових договорів та змісту договору оренди житла з викупом.

Договір оренди житла з викупом є особливим різновидом договору найму (оренди) житла, який поєднує в собі елементи договору найму та договору купівлі-продажу з відкладальною умовою. Його правова природа характеризується змішаним характером: орендар отримує право користування житлом за плату на довгостроковий період (до 30 років), а після повної сплати передбачених договором платежів — право власності на це житло. Така конструкція дає можливість поступового набуття житла у власність особам, які не мають змоги придбати його одразу за повну вартість.

У системі цивільно-правових договорів договір оренди житла з викупом посідає проміжне місце. Він не є класичним договором найму, оскільки його кінцевою метою є не лише тимчасове користування, а набуття права власності. Водночас він відрізняється від договору купівлі-продажу та фінансового лізингу за суб'єктним складом, механізмом переходу права власності та особливостями правового регулювання. Сучасні науковці цілком обґрунтовано відносять його до самостійних підтипів договорів про передання майна в користування.

Суб'єктний склад договору є чітко визначеним: орендодавцем може виступати лише юридична особа — суб'єкт підприємницької діяльності, а орендарем — виключно фізична особа. Такий підхід зумовлений соціальною спрямованістю інституту та необхідністю захисту прав фізичної особи як слабшої сторони у цих відносинах. Важливим елементом є також можливість участі вигодонабувача у разі відступлення орендодавцем права вимоги.

Істотні умови договору, закріплені в частині 5 статті 810-1 ЦК України, мають комплексний характер і включають як загальні вимоги цивільного

законодавства, так і спеціальні положення, притаманні саме цьому виду договору. Особливе значення мають характеристики житла, строк договору, порядок і розмір орендних платежів, умови дострокового розірвання та механізм повернення коштів.

Зміст договору характеризується детальним регулюванням прав та обов'язків сторін. Орендодавець зобов'язаний передати житло у належному стані, забезпечити можливість його використання та оформити перехід права власності після повної сплати. Орендар, у свою чергу, зобов'язаний своєчасно вносити платежі, використовувати житло за призначенням та підтримувати його в належному стані. Порушення цих обов'язків тягне за собою цивільно-правову відповідальність у формі неустойки, відшкодування збитків або розірвання договору.

Таким чином, договір оренди житла з викупом є перспективним і соціально значущим інститутом цивільного права України. Він виступає ефективним правовим інструментом реалізації конституційного права громадян на житло, поєднуючи інтереси сторін у механізмі поступового набуття права власності. Водночас подальше вдосконалення правового регулювання цього договору (зокрема, посилення захисту накопичень орендаря, чіткіше врегулювання питань ризику випадкового знищення майна та механізмів державної підтримки) сприятиме більш активному застосуванню цього інституту на практиці.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Goel K. The rise of rent-to-own models: opportunities and challenges. *International Journal of Advanced Research in Engineering and Technology*. 2024. P. 98–118.
2. Grabka M. M., Gründling P. Wohneigentum durch Mietkauf: ein Baustein zum nachhaltigen Vermögensaufbau. *Vermögensbildungspolitik: Wohlstand steigern-Ungleichheit verringern-Souveränität stärken*. 2021. P. 159–169.
3. Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. *Journal officiel de la République française*. 1984. 13 juillet.
4. Thioye M. Location-accession et statut de la copropriété. *JurisClasseur Copropriété*. 2023. Fasc. 297. 34 p.
5. Агейкін О. В. Фінансовий лізинг в Україні: переваги, недоліки та шляхи вдосконалення. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2025. Вип. 24. С. 199–206.
6. _Гаянтич М., Сачок Р. Правова характеристика договору найму та оренди нерухомого майна. *Право України*. 2024. № 5. С. 64–75.
7. Гусарук М. В. Особливості правового регулювання найму житла в Україні. *Правове регулювання прав людини у сфері приватного права : матеріали круглого столу (м. Острог, 14 травня 2024 р.)*. Острог : Національний університет «Острозька академія», 2024. С. 13–15. URL: https://eprints.oa.edu.ua/id/eprint/10030/1/Pravove_2024.pdf#page=13
8. Золотий А. Оренда житла з викупом у майбутньому: сучасний стан та перспективи розвитку. *Правова система України в умовах європейської інтеграції: погляд студентської молоді. Збірник матеріалів VII Міжнародної наукової конференції студентів, 15 травня 2024 р.* Західноукраїнський національний університет. Тернопіль, 2024. С. 212–215.

9. Зуб І.В. Деякі питання змішаного договору за проектом цивільного кодексу України. Адаптація законодавства України до положень права Європейського Союзу: збірник матеріалів науково-практичної конференції (м. Київ, 10 жовтня 2025 р.). Одеса : Видавництво «Юридика», 2025. С. 240–243. URL: https://lawmaking.academy/wp-content/uploads/Zbirnyk_Instytut-pravotvorchosti-ta-naukovo-pravovyh-ekspertyz-NAN-Ukrayiny_conf-Adaptatsiya-zakonodavstva_10.10.2025-1.pdf#page=240

10. Кіріяк О.В., Пацурківський Ю.П., Гудима-Підвербецька М.М. Цивільне право (загальна частина) : навч. посібник. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. С. 40-41.

11. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141

12. Корнієнко Є. В. Система цивільно-правових договорів. Modern and global methods of the development of scientific thought: proceedings of the V International Scientific and Practical Conference (25–28 october. 2022 p., Florence, Italy.), 2022. – С. 184–186.

13. Масько І.В. Оренда житла з викупом. Актуальні дослідження правових та економічних процесів у контексті євроінтеграції : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. здобувачів вищ. освіти (м. Дніпро, 2 червня 2021 р.). Дніпро : ДДУВС, 2021. С.152-154.

14. Оренда житла з правом викупу. URL: <https://legalaidd.wiki/index.php>

15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 №1952-IV: станом на 18 лист. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.03.2026).

16. Про затвердження Порядку оренди житла з викупом: Постанова Каб. Міністрів України від 25.03.2009 №274: станом на 01 лют.

2014 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/274-2009-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.03.2026).

17. Про затвердження Примірного договору оренди житла з викупом: Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24.06.2009 №252: станом на 03 жовт. 2013 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0252661-09#Text> (дата звернення: 27.03.2026).

18. Ражик М.М. Обов'язки орендодавця щодо стану речі переданої в найм. Проблеми законодавства в умовах світової кризи : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 9–10 груд. 2022 р.). – Дніпро, 2022. – С. 43–45.

19. Христинченко Н.П. Відповідальність за невиконання договорів про передачу майна у власність. Вісник Кримінологічної асоціації України 33 (3), 636-647, 2024. С. 636-647.

20. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 №435-IV. Відомості Верховної Ради України, 2003. № 40-44, Ст.356.