

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Тернопільський національний економічний університет**  
**Юридичний факультет**

Кафедра конституційного,  
адміністративного та фінансового  
права

# КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: «Господарське право»

на тему:

„Договір майнового найму (оренди)»

Студентки 3 курсу ПР - 32 групи  
Галузь знань 0304 «Право»  
Напрямок підготовки 6.030401  
«Правознавство»  
Дичко М.Б.  
Керівник: д.ю.н., проф.  
Гречанюк С.К.

Національна шкала \_\_\_\_\_  
Кількість балів: \_\_\_\_\_ Оцінка: ECTS \_\_\_\_\_

Члени комісії

_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	_____
(підпис)	(прізвище та ініціали)

ТЕРНОПІЛЬ – 2018

## ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1. Поняття договору майнового найму та його різновиди.....	5
1.1. Визначення договору майнового найму.....	5
1.2. Характеристика окремих форм договору майнового найму.....	6
Розділ 2. Права і обов'язки сторін за договором найму.....	16
2.1. Сторони і зміст договору.....	16
2.2. Права і обов'язки наймодавця.....	17
2.3. Права і обов'язки наймача.....	19
Розділ 3. Проблеми правового регулювання договору найму.....	23
Висновки.....	28
Список використаних джерел.....	31

## ВСТУП

Актуальність теми дослідження зумовлена великим значенням для стабільного функціонування економіки країни і підвищення добробуту населення належного цивільно-правового регулювання відносин у сфері укладення і дії договорів найму (оренди) майна. З часу проголошення Україною незалежності пріоритетним напрямком її державної економічної політики стали відносини оренди. Як у процесі господарювання суб'єктів підприємницької діяльності, так і в побутовому житті громадян трапляється безліч ситуацій, коли ту чи іншу річ купляти обтяжливо або взагалі не вигідно (наприклад, у разі її тимчасої потреби). Поряд з тим, деякі громадяни чи організації, що мають відповідне майно, тимчасово самі його не використовують. За таких обставин найліпшим способом задоволення потреб обох сторін видається укладання договору майнового найму (оренди), який слугує своєрідним засобом взаємодопомоги зацікавлених осіб.

Договір найму (оренди) належить до класичних договірних інститутів, відомих цивілістиці з часів римського права. В римському праві найм речей визнавався окремим різновидом договору найму, до яких римські юристи відносили також договір найму послуг та договір найму робіт. В подальшому з розвитком права континентальної Європи змінювалися лише певні деталі правового регулювання оренди, а його основи залишилися незмінними до наших днів.

Цивільний кодекс України дещо змінив регулювання відносин найму. По-перше, по-іншому врегульовано деякі моменти щодо передачі речі у користування, якості речі, строку договору найму, прав та обов'язків сторін. По-друге, глава 58 ЦК України містить велику кількість статей, розташованих за таким принципом: спочатку визначаються загальні положення, які поширюються на всі види договорів найму, а потім – спеціальні правила, які стосуються лише окремого різновиду договору найму (прокат,

оренда транспортних засобів, найм будівлі або іншої капітальної споруди, лізинг). Зазначені окремі договори найму регулюються спеціальними нормами глави 58, загальні положення про найм (оренду) застосовуються до них субсидіарно, якщо спеціальними правилами не встановлено інше. По-третє, ЦК України ввів деякі нові норми щодо врегулювання відносин найму.

Обраний напрям дослідження є актуальним ще й тому, що на сьогодні у вітчизняній юридичній доктрині проблемні питання практичної діяльності та законодавства щодо договорів найму (оренди) нерухомого майна не одержали достатньої наукової оцінки та відповідних рекомендацій щодо їх вирішення.

Вагомий внесок у теорію і методологію цивільно-правових проблем регулювання договору майнового найму в Україні внесли Н. Глазунова, А. Домбругова, В. Луць, В. Різник, І. Свердлов, В. Терещенко, Я. Шевченко.

Об'єкт і предмет дослідження. Об'єктом роботи є законодавство України, що регламентує ці відносини, а також спеціальна наукова література, в якій досліджується договір майнового найму.

Предметом роботи є комплекс суспільних відносин, які виникають у процесі функціонування договору майнового найму.

Метою роботи є комплексний аналіз правовідносин, які виникають із договору майнового найму в цивільному праві України.

Відповідно до мети в роботі поставлено наступні завдання:

- визначення поняття та ознак договору майнового найму;
- аналіз прав та обов'язків сторін в договорі майнового найму;
- вивчення проблем правового регулювання договору найму.

Методологічну основу дослідження склали прийняті в юридичній науці методи наукового дослідження. У процесі роботи використовувався формально-юридичний, системно-функціональний методи, а також такі прийоми, як системний підхід, обґрунтування. Висновки і положення, що містяться в роботі, базуються на аналізі досягнень галузі цивільного права України.

# РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ ДОГОВОРУ МАЙНОВОГО НАЙМУ ТА ЙОГО РІЗНОВИДИ

## 1.1. Визначення договору майнового найму

Договір майнового найму – це цивільно-правовий договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк (ст. 759 ЦК України). З точки зору загальної характеристики цивільно-правових договорів договір найму є двостороннім, консенсуальним або реальним, сплатним[8, с. 79]. Договір найму є двостороннім, оскільки кожна із сторін цього договору (наймодавець та наймач) несе обов'язки на користь іншої сторони. Відповідно до ст. 759 ЦК України договір найму може бути як консенсуальним, так і реальним. Історично договір оренди завжди був консенсуальним, оскільки вважався укладеним з моменту досягнення сторонами згоди за всіма істотними умовами. Передача майна наймачеві розглядалася як виконання договору, навіть у тому випадку, коли момент вступу договору в силу збігався з фактичною передачею майна. Таким же чином регулюється договір найму цивільними кодексами країн СНД. Цивільний кодекс України пішов іншим шляхом, дозволивши учасникам цивільного обігу укладати як консенсуальні, так і реальні договори найму. Договір найму (оренди) є сплатним, оскільки наймодавець за виконання своїх обов'язків з передачі майна у користування наймачеві повинен отримати від останнього зустрічне надання у вигляді внесення орендної плати.

Договір найму належить до категорії цивільно-правових договорів про передачу майна у користування. Передача майна наймачеві не супроводжується переходом до нього права власності на це майно. Останній отримує лише право користування майном. Ця ознака відрізняє договір найму (оренди) від таких договорів, як купівля-продаж, міна, позика.

Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ), а також майнові права (ст. 760 ЦК України). Зокрема об'єктом договору найму може виступати цілісні майнові комплекси підприємств, земельні ділянки та інші природні об'єкти, будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомості, транспортні засоби, рухоме майно. Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути об'єктом договору найму (ч. 1 ст. 760). Так, не можуть здаватися в найм речі, вилучені із цивільного обігу. Речі, обмежені в обігу, можуть здаватися в оренду лише суб'єктами, які мають відповідні повноваження на використання таких речей. ЦК України ввів новий об'єкт договору найму, який невідомий цивільному законодавству більшості країн СНД. Йдеться про майнові права. До майнових прав, що можуть передаватися в оренду, можна віднести майнові права автора та володільця об'єкта промислової власності, а також права на чужі речі[20, с. 615].

## **1.2. Характеристика окремих форм договору майнового найму**

Правові норми ЦК не містять окремих положень щодо форми договору найму, тому на відносини, які виникають з укладанням такого договору, поширюються загальні положення статей 205-210 ЦК України щодо форми право-чинів. Відповідно до ст. 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором, але разом з цим допускається й укладання договору найму без зазначення в ньому строку оренди майна – в такому разі він вважатиметься укладеним на невизначений строк. При цьому кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може у будь-який час відмовитися від нього, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Зазначений обов'язок завчасного попередження дозволяє запобігти збиткам, які могли б

виникнути у другої сторони через неочікуване розірвання договору. За правилами ч. 3 ст. 763 ЦК законом може бути встановлено максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна. У такому разі незалежно від того, чи вказали сторони якийсь строк у договорі, чи уклали його на невизначений строк, після спливу встановленого в законі максимального (граничного) строку договір найму вважатиметься припиненим[11, с. 126].

Відповідно до ст. 764 ЦК, якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, якщо немає заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Ст. 764 ЦК визначає, що у разі, якщо немає при закінченні строку договору вимог наймодавця повернути йому орендоване майно, договір вважається поновленим саме на такий строк, на який його було укладено спочатку. При цьому слід звернути увагу, що в цьому випадку йдеться про поновлення, тобто про продовження договору на другий строк, а не про укладання іншого. Проте у договір може бути внесено певні уточнення, наприклад, щодо ремонту майна, розміру плати за користування майном чи періодичності її внесення тощо[7, с. 40].

Крім загальних положень про договір найму (оренди) Цивільний кодекс України містить норми, що стосуються окремих, найбільш важливих та соціально значимих випадків найму. Поділ найму на види в Цивільному кодексі України не ґрунтується на якомусь єдиному класифікаційному критерії. Виділення таких видів є довільним. Так якщо найом земельних ділянок, транспортних засобів, будівель та інших капітальних споруд виділяється залежно від виду об'єкта найму, то прокат та лізинг – виходячи із особливого характеру відносин, що складаються між сторонами цих договорів. Цивільний кодекс України спеціально врегулював п'ять видів договору найму: 1) прокат; 2) найм (оренда) земельних ділянок; 3) найм

(оренда) будівлі або іншої капітальної споруди; 4) найм (оренда) транспортного засобу; 5) лізинг[15, с. 765].

Одним з напрямів підвищення ефективності використання майна державних підприємств та організацій у сучасних умовах є передача його в оренду фізичним і юридичним особам. За допомогою договору оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням необхідного обладнання, устаткування тощо у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності. Загальне поняття оренди сформульовано в ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 14 березня 1995 р. Орендою визнається основане на договорі строкове платне користування майном, що необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. З наведеного визначення випливає, що: по-перше, орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів; по-друге, оренда передбачає передачу майна у користування (без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном); по-третє, таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах; по-четверте, оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування. У разі закінчення строку, на який було укладено договір оренди, цей договір припиняється. Об'єктами оренди, за Законом України "Про оренду державного та комунального майна", можуть також бути нерухоме (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально-визначене майно підприємств а також майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, (творених у процесі приватизації (корпоратизації)[14, с. 121].



Суб'єктами оренди (сторонами в договорі оренди) є орендодавці та орендарі. Орендодавцями (тобто органами та організаціями, що передають майно в оренду) є: Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю; органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування управляти майном, — щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності; підприємства – щодо окремого індивідуально-визначеного майна, а з дозволу зазначених вище орендодавців – також щодо структурних підрозділів підприємств (філій, цехів, дільниць) та нерухомого майна. Орендарями (тобто юридичними або фізичними особами, яким майно передається в оренду) згідно із Законом України "Про оренду державного та комунального майна" можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. При цьому фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна, до його укладення зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Відповідно до ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" істотними умовами договору оренди є: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації). У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну договору оренди протягом одного місяця після закінчення терм ну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином

виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін; орендна плата, що є платежем, який вносить орендар орендодавцеві незалежно від наслідків господарської діяльності[18, с. 458].

За договором лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі) (ст. 825 ЦК). Цивільний кодекс України вмістив норми про договір лізингу у § 6 глави 38, зазначивши тим самим, що договір лізингу є різновидом договору найму (оренди).

Договір лізингу, як і інші договори найму, може бути як реальним, так і консенсуальним договором. Лізингоодержувач за договором зобов'язаний вносити періодичні платежі за користування отриманим у лізинг майном, отже договір лізингу є сплатним[19, с. 548].

Сторонами договору лізингу є лізингодавець, який є власником майна і надає його у тимчасове користування за певну винагороду, і Лізингоодержувач – особа, яка набуває за договором право володіння і користування цим майном. Чинне законодавство визначає, що об'єктом (предметом) договору лізингу може бути будь-яке рухоме і нерухоме майно, що належить до основних фондів, яке не заборонене до вільного обігу на ринку і щодо якого немає обмежень про передачу його в лізинг. Права та обов'язки лізингодавця і лізингоодержувача за договором лізингу зумовлені особливістю лізингових відносин взагалі. Своєрідність цього договору полягає в тому, що зобов'язання, які з нього випливають, з одного боку, являють собою права та обов'язки наймодавця і наймача, типові для орендних відносин, а з іншого – особливі права та обов'язки, які виникають при

передачі права власності на річ. Якщо договір лізингу укладається за типом консенсуальної угоди, основним обов'язком лізингодавця є своєчасне надання лізингоодержувачу майна, відносно якого укладено договір. Причому, якщо до укладення договору лізингу майно вже перебувало у власності лізингодавця, то цей обов'язок практично збігається з основним обов'язком орендодавця за договором оренди. Але якщо передбачається вибір лізингоодержувачем об'єкта лізингу і продавця цього об'єкта, то це зобов'язання лізингодавця доповнюється ще обов'язком укласти договір купівлі-продажу (поставки) з цим продавцем, попередивши його про мету купівлі[16, с. 195].

Договір найму припиняється як на загальних підставах припинення зобов'язань, передбачених ЦК України, так і у разі виникнення спеціальних підстав, зазначених у главі 58 цього кодексу. Спеціальні підстави припинення договору найму можна поділити на дві групи: а) об'єктивні, які не залежать від волі сторін; б) суб'єктивні – розірвання або відмова від договору однією із сторін або за згодою сторін[8, с. 86]. Спеціальними об'єктивними підставами припинення договору найму за ст. 781 ЦК України є: смерть фізичної особи-наймача та ліквідація юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем. При цьому ліквідація юридичної особи завжди тягнуче за собою припинення договору найму, незалежно від волі сторін. Що стосується смерті фізичної особи-наймача, то зазначена підстава є диспозитивною: закон або сторони в договорі можуть передбачити продовження дії договору найму і після смерті наймача.

Суб'єктивні підстави припинення відносин найму можна розділити на три основні форми: розірвання договору за згодою сторін – це загальна підстава припинення зобов'язання, яка стосується і договору найму; відмова від договору; розірвання договору на вимогу якоїсь із сторін. Новий власник-наймодавець (орендодавець) може в односторонньому порядку розірвати договір найму (оренди) майна на умовах, передбачених чинним

законодавством України і самим договором оренди. Так, у договорі найму допускається одностороння відмова як наймодавця, так і наймача від договору, що укладений на невизначений строк (ч. 2 ст. 782). Крім того, наймодавцеві дозволяється відмовитися від договору найму та вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців поспіль (ч. 1 ст. 782). Розірвання договору найму на вимогу наймодавця можливе у випадку:

- закінчення терміну його дії. Однак за відсутності заяви однієї зі сторін про припинення чи зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, що були передбачені самим договором;
- банкрутства орендаря – юридичної особи. Дію договору варто вважати припиненою тільки після затвердження ліквідаційного балансу, на основі якого суд приймає ухвалу про ліквідацію орендаря. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди;
- мовчазної згоди орендаря;
- загибелі (знищення) самого об'єкта оренди[17, с. 32].

При припиненні договору найму внаслідок односторонньої відмови звернення з позовом до суду не вимагається. Договір вважається припиненим з моменту повідомлення наймача про відмову від договору або по збігу певного терміну після повідомлення сторони про відмову від договору.

При розірванні договору найму на вимогу однієї із сторін обов'язковим є пред'явлення позову до суду. ЦК України (ст. 783) надає наймодавцеві право вимагати розірвання договору найму у таких випадках:

- якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню майна;
- якщо наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій

особі;

- якщо наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- якщо наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

В свою чергу наймач має право розірвати договір найму у разі, якщо наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі, а також якщо наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі (ст. 784 ЦК України). Похідний характер договору піднайму означає також, що припинення договору майнового найму з будь-яких підстав тягне за собою припинення дії договору піднайму[11, с. 129].

Припинення договору майнового найму регулюється також ст. 291 Господарського кодексу України, де, зокрема, визначено, що одностороння відмова від договору оренди забороняється. Договір майнового найму припиняється в таких випадках:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу (приватизації) об'єкта оренди;
- ліквідації суб'єкта господарювання – орендаря;
- загибелі (знищення) об'єкта оренди.

Договір майнового найму може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, у порядку, встановленому ст. 188 Господарського кодексу України (порядок зміни та розірвання господарських договорів). Однак правові наслідки припинення договору оренди визначаються все-таки відповідно до умов регулювання договору найму Цивільним кодексом України. І незалежно від причини та способу припинення договору найму, відповідно

до ст. 785 ЦКУ, наймач має негайно повернути наймодавцеві майно в тому стані, в якому він це майно одержав (з урахуванням нормального зносу), або в стані, що був обумовлений у самому договорі. У випадку, якщо наймач не виконає вищевказане зобов'язання, майнодавець за законом має право вимагати сплати наймачем неустойку в розмірі подвійної оплати за користування майном за час прострочення. Щоб уникнути непорозумінь між сторонами щодо моменту повернення об'єкта найму рекомендується при його поверненні складати і підписувати акт прийому-передачі орендованого майна у всіх випадках, незважаючи на те, що Цивільний кодекс України передбачає наявність такого акту лише у випадку найму нерухомого майна. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладання договору найму на новий строк (ст. 777 ЦК України). Розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що і договір, який розривається, якщо інше не встановлено самим договором або законом чи не впливає зі звичаїв ділового обороту[14, с. 123].

Згідно з Цивільним кодексом України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення майна, якщо наймач не вносить орендну плату протягом трьох місяців підряд. У даному випадку договір вважається розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору найму. Наразі у випадках оренди житлових і нежитлових будівель (приміщень), гаражів, автомобілів, меблів, комп'ютерів, холодильників, іншого майна у громадян або у суб'єктів підприємницької діяльності тощо (крім чартеру і фрахту) необхідно застосовувати ч. 1 ст. 615 ЦК України: у разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом. Внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або у повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється.

Таким чином, за договором найму наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Важливою особливістю цього договору є те, що наймач отримує майно лише у тимчасове користування, а не у власність, як це має місце за договорами купівлі-продажу, поставки, міни тощо.

## **РОЗДІЛ 2. ПРАВА І ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН ЗА ДОГОВОРОМ НАЙМУ**

### **2.1. Сторони і зміст договору**

Сторонами договору найму є наймодавець та наймач. За загальним правилом, наймодавцем можуть виступати будь-які особи: фізичні, юридичні особи, держава, адміністративно-територіальні утворення тощо. Лише в деяких різновидах договору найму законодавець встановлює обмеження щодо суб'єктного складу наймодавця (договір оренди державного та комунального майна, договір прокату). Наймодавцем речі за договором оренди може бути його власник або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму (ст. 761 ЦК України). Ця норма ЦК ґрунтується на положенні про те, що здавання майна в оренду є формою розпорядження цим майном. Звідси наймодавцем може виступати лише та особа, яка має право розпоряджатися відповідним майном. У першу чергу таким правом наділений власник майна або особа, яка має відповідні майнові права (право оперативного управління, повного господарського відання тощо). Крім того, виступати наймодавцем може особа, яка отримала такі повноваження відповідно до закону або договору. Право передавати речі в оренду може виникнути, наприклад, у комісіонера за договором комісії або у управителя за договором довірчого управління майном[20, с. 612].

Зміст договору найму являє собою сукупність усіх його умов, що, зокрема, конкретизують права та обов'язки наймодавця та наймача, які вони приймають на себе за договором. До основних умов договору, що передбачають обов'язки наймодавця, звичайно, відносять умови про майно (об'єкт оренди) та про порядок і строки передачі його наймачеві. Коло обов'язків наймодавця залежить від того, чи є договір найму реальною чи консенсуальною угодою. Основним обов'язком наймодавця у



консенсуальному договорі найму є обов'язок передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму (ст. 765 ЦК України). У разі невиконання зазначеного обов'язку наймодавцем наймач має право вимагати від наймодавця передачі майна та відшкодування збитків, завданих затримкою. Якщо в результаті несвоєчасної передачі майна наймач втратив інтерес до подальшого виконання договору, він має право відмовитися від договору найму та вимагати відшкодування завданих йому збитків. Реалізацію того чи іншого права ЦК залишає на вибір наймача (ст. 766 ЦК України)[9, с. 15].

## **2.2. Права і обов'язки наймодавця**

Незалежно від того, чи є договір найму реальним або консенсуальним, наймодавець зобов'язаний передати річ наймачеві у стані та у комплекті, що відповідають умовам договору найму та призначенню речі (ч. 1 ст. 767 ЦК України). Тому наймодавець не нестиме відповідальності за ті чи інші недоліки речі, якщо вони були застережені ним під час укладення договору. Наймодавець також не відповідатиме і за ті недоліки речі, які наймач повинен був віднайти під час огляду речі, що передається в найм. ЦК зобов'язує наймача перевірити справність речі у присутності наймодавця. В разі якщо наймач у момент передачі речі у його володіння не переконається у її справності, річ вважається такою, що передана йому в належному стані (ч. 3 ст. 767 ЦК України). До того ж, відповідно до ч. 2 ст. 767 ЦК України наймодавець зобов'язаний попередити наймача про особливі властивості та недоліки речі, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача або інших осіб або призвести до пошкодження самої речі під час користування нею. Таке повідомлення звільняє наймодавця від відповідальності за шкоду, заподіяну особливими властивостями або недоліками речі, що передана в найм.

Цивільний кодекс України містить правило про можливість сторін домовлятися про надання наймодавцем гарантій якості речі. Такі гарантії можуть надаватися наймодавцем лише на весь строк користування річчю (ч. 1 ст. 768). Існування гарантії наймодавця надає наймачеві додаткові права в разі виявлення недоліків, що перешкоджають використанню речі відповідно до договору. В цьому разі наймач має право за своїм вибором вимагати (ч. 2 ст. 768 ЦК України):

- заміни речі, якщо це можливо;
- відповідного зменшення розміру плати за користування річчю;
- безоплатного усунення недоліків речі або відшкодування витрат на їх усунення;
- розірвання договору і відшкодування збитків, які були йому завдані[7, с. 65].

Цивільний кодекс України не виключає можливості передачі в найм майна, яке обтяжене правами третіх осіб (право застави, сервітути тощо), які зберігають свою силу і в період дії договору найму (ч. 1 ст. 769 ЦК України). Однак, враховуючи, що реалізація третіми особами своїх прав на передане в оренду майно може негативно вплинути на інтереси наймача, ЦК зобов'язує наймодавця попередити наймача про всі права третіх осіб на майно, що передається в найм. В іншому випадку наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 769 ЦК України).

Обов'язки наймодавця не вичерпуються періодом передачі речі наймачеві. Ряд обов'язків ЦК покладає на нього і в період дії договору найму. Так, відповідно до ч. 2 ст. 776 ЦК України наймодавець зобов'язаний за свій рахунок проводити капітальний ремонт речі, переданої у найм. Зазначене правило є диспозитивним; сторони в договорі можуть покласти обов'язок проведення капітального ремонту речі на наймача. Капітальний ремонт повинен проводитися наймодавцем у строк, зазначений у договорі, а якщо в

договорі такий строк не зазначений або капітальний ремонт спричинений невідкладною потребою – у розумний строк. У разі невиконання наймодавцем даного обов'язку, в разі якщо не проведення капітального ремонту речі перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, капітальний ремонт може бути проведений наймачем, який має право зарахувати вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю або вимагати відшкодування вартості ремонту. До того ж, якщо капітальний ремонт наймодавцем не проведено, наймач може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

### **2.3. Права і обов'язки наймача**

Виходячи з положень ЦК України можна виділити три основні обов'язки наймача, що випливають із договору майнового найму. По-перше, наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення або умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України). В цьому разі законодавець робить акцент не на обов'язку користуватися річчю, оскільки не передбачає для наймодавця негативних наслідків на той випадок, якщо він не використовуватиме річ, а саме на обов'язку користуватися річчю відповідно до умов договору або її призначення. Як негативний наслідок невиконання цього обов'язку наймачем законодавець передбачив право наймодавця вимагати розірвання договору та відшкодування збитків (ч. 2 ст. 773). У процесі користування річчю наймач зобов'язаний утримувати її у належному стані та проводити за свій рахунок поточний ремонт речі, якщо інше не встановлено в договорі [19, с. 547].

Обов'язком, пов'язаним з користуванням річчю, є необхідність додержуватися встановлених законом або договором обмежень. Так деякі повноваження, що випливають із права володіння та користування річчю, наймач може реалізувати лише за згодою наймодавця. До таких повноважень належать, зокрема, право здавати річ у піднайм (суборенду); право

передавати річ у безоплатне користування тощо. Так, відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України передача наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не передбачено законом або договором. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. У зв'язку з цим у разі дострокового припинення (розірвання на вимогу однієї із сторін) договору найму договір піднайму також автоматично припиниться. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму. У відносинах піднайму наймач отримує відносно піднаймача всі права та обов'язки наймодавця. В свою чергу піднаймач має права та обов'язки наймача. При цьому піднаймач не вступає в якісь відносини із наймодавцем. Перед останнім відповідальним за стан речі та внесення орендних платежів залишається наймач[10, с. 55].

Договором або законом на наймача може бути покладений обов'язок за свій рахунок застрахувати річ, що передана у найм (ч. 2 ст. 771 ЦК України). Така умова найчастіше трапляється у договорах лізингу і оренди державного та комунального майна. Якщо під час користування річчю, переданою в найм, була заподіяна шкода третім особам, вона має бути відшкодована наймачем на загальних підставах (ч. 1 ст. 780 ЦК України). Відшкодування шкоди покладатиметься на наймодавця лише в тому разі, якщо буде встановлено, що це сталося внаслідок особливих властивостей або недоліків речі, про наявність яких наймач не був попереджений наймодавцем і про які він не знав і не міг знати (ч. 2 ст. 780 ЦК України)[15, с. 843].

Другий основний обов'язок наймача полягає у своєчасному внесенні плати за користування майном, розмір якої встановлюється договором найму. Слід зазначити, що незважаючи на те, що розмір плати за користування річчю належить до істотних умов договору найму як і будь-якого іншого сплатного договору, невстановлення його в договорі не тягнучим за собою визнання такого договору неукладеним. Це стало можливим у зв'язку з тим, що законодавець встановив правило визначення розміру орендної плати, якщо сторони не зробили цього в договорі. Відповідно до ч. 1 ст. 762 в

такому разі розмір плати за користування річчю визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, що мають істотне значення.

ЦК України передбачає можливість визначення плати за користування майном за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. При цьому в законодавстві немає обмежень щодо варіантів встановлення плати за користування майном. Так, сторони можуть визначити плату в якості платежів у твердій сумі; у вигляді частки від прибутку, який отримує наймач у результаті користування річчю; у формі передачі наймачем наймодавцю якихось матеріальних благ або у вигляді покладення на наймача обумовлених договором витрат на поліпшення речі (наприклад, проведення ремонту орендованого приміщення) тощо. Якщо інше не передбачено договором, плата за користування майном вноситься щомісячно (ч. 5 ст. 762 ЦК України). ЦК допускає встановлення законом або договором періодичного перегляду та зміни (індексації) розміру плати за користування майном (ч. 3 ст. 762). Сторони можуть визначити обов'язковий періодичний перегляд розміру орендної плати або її індексації відповідно до якихось об'єктивних умов (курсу національної валюти, рівня інфляції).

Ще одним основним обов'язком наймача є обов'язок повернути річ після закінчення строку найму або припинення договору найму за інших підстав. За ст. 785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому її було одержано, з урахуванням нормального зношування або у стані, який було обумовлено в договорі. В разі, якщо такий обов'язок не буде виконаний наймачем, він повинен сплатити наймодавцеві неустойку у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Наймодавець, звичайно, має право вимагати повернення свого майна у примусовому порядку[9, с. 16].

Із обов'язку наймача повернути річ у стані, в якому її було одержано з урахуванням нормального зношування, випливає передбачений ст. 779 ЦК України обов'язок наймача усунути всі погіршення речі, що сталися з його вини. В разі неможливості відновлення речі наймач повинен відшкодувати

наймодавцеві завдані збитки. Підставами звільнення наймача від відповідальності є погіршення стану речі, переданої у найм внаслідок її нормального зношування або упущень наймодавця (ч. 3 ст. 779 ЦК України).

Крім зазначених обов'язків ЦК України наділяє наймача і певним комплексом прав. Так, наймодавець може робити поліпшення переданої йому у користування речі. Проте, виходячи із загального правила про те, що зміна стану речі може відбуватися лише за згодою наймодавця, а також спеціальної норми ст. 778, поліпшення орендованої речі наймач може робити лише за згодою наймодавця. В цьому разі наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості у рахунок плати за користування річчю (ч. 3 ст. 778). Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач, замість відшкодування вартості поліпшень, може їх вилучити. ЦК України містить нову норму, що стосується поліпшення речі наймачем, якщо в результаті цього створюється нова річ. В цьому випадку наймач стає співвласником речі. Річ належатиме наймодавцеві та наймачеві на праві спільної часткової власності, в якій частка наймача відповідає вартості його витрат на поліпшення речі. Проте вказана норма є диспозитивною, і законом або договором може бути передбачений інший розподіл часток[18, с. 497].

Стаття 777 надає наймачеві коло спеціальних переважних прав. Так наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Про намір укласти договір найму на новий строк наймач зобов'язаний повідомити наймодавця заздалегідь, до закінчення строку договору. У разі якщо наймодавець бажає продати річ, що є об'єктом найму, наймач, який належно виконує свої обов'язки, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Тобто лише в разі повної відмови наймача купити річ або відмови придбати її на умовах, запропонованих наймодавцем, останній може запропонувати річ іншим особам.

### РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ

Упродовж історії людства незмінною залишається мета укладання договору найму, проте змінювалася сфера його застосування. Сьогодні вказана договірною конструкцією опосередковує різні сфери майнового обігу споживчої вартості майна. Вона забезпечена ефективною і, водночас, адекватною тенденціям розвитку суспільних відносин у сфері використання майна правовою регламентацією, в основі якої лежать положення ЦК України. У цьому кодифікованому акті гармонійно поєднані класичні положення про договір майнового найму, які апробовані багатовіковою практикою їх застосування, та нові правила поведінки, що зумовлені стрімким розвитком ринкових відносин у нашій державі.

Незважаючи на те, що правове регулювання договору найму (оренди) здійснюється багатьма нормативно-правовими актами, у сфері його використання залишається місце певним недолікам. Розглянемо деякі з них.

Якщо проаналізувати такі підстави зміни договору найму житла, як збільшення або зменшення складу осіб, що постійно проживають разом із наймачем, можна помітити проблему реалізації цих положень на практиці і зробити висновок, що, оскільки у багатьох випадках зміни договору (вселення інших осіб у жиле приміщення, заміна наймача, наступництво після смерті наймача у договорі найму житла тощо) важливе значення має характер стосунків між наймачем та іншими особами, які проживають разом з ним, необхідним є визначення понять «члени сім'ї наймача» та «інші особи, які проживають з наймачем» [11, с. 132].

Дане питання варто вирішити у ЦК України шляхом передбачення існування двох категорій осіб, які постійно проживають разом з наймачем: 1) членів сім'ї та 2) інших осіб. Крім того, статус членів сім'ї наймача має визначатися нормами не лише цивільного законодавства, але і нормами сімейного та житлового законодавства. А правове становище «інших осіб»

повинне бути таким самим, як і правове становище наймача та членів його сім'ї, проте у ЦК України також необхідно вказати положення щодо недопущення правонаступництва «інших осіб» при заміні наймача у договорі найму житла.

Не менш важливим недоліком договору найму житла є те, що положення ЦК про можливість розірвання договору найму житла за ініціативою наймача лише після невнесення наймачем плати за 6 місяців та про закріплення права суду надавати строк для відновлення житла та відстрочення виконання рішення, є дискримінаційними по відношенню до наймодавця [17, с. 34].

Такі положення порушують принцип рівності сторін, адже фактично надають можливість наймачу порушувати умови договору без відповідних для нього наслідків і позбавляють наймача можливості належним чином захистити свої порушені права.

Даний недолік можна усунути якщо п. 1 ч. 2 ст. 825 ЦК України викласти у такій редакції: невнесення наймачем плати за користування житлом протягом трьох місяців, якщо договором не встановлений інший строк, а при короткостроковому наймі – більше одного разу; з п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК виключити абзаци 2 та 3.

Ще одним проблематичним положенням договору найму житла є ч.2 ст. 813 ЦК України, яка передбачає: якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб. Колізія тут проявляється у тому, що чітко не встановлено ким у такому договорі виступатиме фізична особа, яка буде проживати у такому житловому приміщенні. Науковці пропонують вирішити цю проблему такими способами: 1) укладенням договору піднайму; 2) укладенням договору позички; 3) укладення договору на користь третіх осіб.

Проте єдиним реальним шляхом усунення цієї проблеми є саме укладення договору піднайму. Це можна пояснити тим, що ЦК України допускає укладення договору піднайму житла та встановлює загальні правові



умови такого договору (ст. 823 ЦК України). Це забезпечить захищеність прав наймодавця за договором найму житла, наймачем в якому виступає юридична особа. Адже щодо юридичної особи неможливо визначити таку категорію осіб як «члени сім'ї» та «інші особи», тому встановити хто нестиме відповідальність у разі порушення умов договору фізичною особою буде проблематично, адже така особа жодного договору з наймодавцем не уклала. Для цього потрібно буде встановлювати правову підставу проживання фізичної особи у житловому приміщенні, тобто встановлювати факт укладення нею з юридичною особою-наймачем цивільно-правових та інших договорів, що призведе до ускладнення розгляду справи у суді і т.д. Саме тому варто доповнити ст. 813 ЦК України положенням про обов'язок юридичної особи укласти договір піднайму з фізичними особами, які проживатимуть у даному житловому приміщенні[10, с. 57].

Варто зазначити, що у ЦК України щодо договору найму (оренди) житла особливої уваги заслуговує ст. 822. Цю статтю потрібно віднести до позитивних рис правового регулювання договору найму житла, адже вона передбачає переважні права наймача, тобто забезпечує захист його інтересів від зловживання своїми правами наймодавцем чи іншими особами у разі укладення договору найму на новий строк чи продажу житла, що було об'єктом договору найму.

Таким чином, правове регулювання договору найму житла хоча і володіє позитивними рисами у сфері забезпечення прав наймача і споживача, проте має і певні недоліки та проблеми, які ускладнюють застосування такого договору на практиці. Тому законодавцеві необхідно переглянути ряд положень Цивільного кодексу України, які стосуються даного виду договору, для уникнення подальших колізій при правозастосуванні та при захисті своїх прав сторонами договору найму (оренди) житла у суді.

Сьогодні сформоване детальне законодавче регулювання умов та наслідків поліпшення наймачем майна в період його найму, однак, як свідчить практика, ст. 778 ЦК України є далекою від досконалості. Основний

її недолік полягає у тому, що вона не містить положення про зобов'язання сторін договору оформлювати таку згоду в письмовій формі. У зв'язку з цим можна лише припускати наявність такої необхідності. Однак, як справедливо наголошує Ю. О. Серебрякова, правова норма не може вважатися ефективною й оптимальною з точки зору законодавчої техніки, якщо її тлумачення ґрунтується на припущенні [12, с. 153].

Своє бачення вирішення піднятої проблеми висловив В. Форманюк, який вважає, що дозвіл на внесення поліпшень у майно повинен бути наданий наймодавцем у формі, що відповідає формі договору оренди. Проте, на нашу думку, більш доцільним є висловлення згоди наймодавця у простій письмовій формі, адже окремі види договорів найму (оренди) передбачають нотаріальне посвідчення, тому отримання згоди наймодавця в такій формі на практиці може викликати значні труднощі [13, с. 285].

Відсутність в чинному законодавстві однозначних вимог щодо форми отримання згоди наймодавця на здійснення поліпшення орендованого майна призводить до виникнення спірних ситуацій. Зокрема, відповідно до постанови Вищого господарського суду України від 16.01.2013 року по справі № 11/195-09-5670-32/105-36/70-2012 узгоджений з орендарем дефектний акт, за яким був складений перелік робіт по ремонту об'єкта оренди, судом не було визнано належним доказом отримання згоди від орендаря на проведення поліпшень предмета договору оренди. Таким чином, орендар вважав, що отримав згоду від орендодавця на проведення поліпшень орендованого майна, проте в зв'язку з тим, що він не оформив її в належній формі, судом було відмовлено в задоволенні відповідних позовних вимог. З огляду на вказане більш раціональними є правила, закріплені у Законі України «Про оренду землі».

Зокрема, у ч. 1 ст. 28 вказаного нормативно-правового акту наголошується на тому, що орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди, зобов'язаний компенсувати витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснені орендарем за власний рахунок за

попередньою письмовою згодою орендодавця. Тобто в нормі закріплено вимогу щодо форми одержання згоди орендодавця, чого немає в інших нормах, що регулюють відносини найму (оренди).

У правовому регулюванні відносин оренди транспортних засобів також є певні недоліки. Це стосується відсутності у ЦК України положень, які вказували б на специфіку оренди того чи іншого виду транспортного засобу без екіпажу. Тому виникають певні труднощі у випадках локального договірної регулювання відносин сторін договору, що дає підстави зробити висновок про необхідність доповнення діючого законодавства нормами про оренду транспортних засобів без екіпажу й необхідність розробки методики застосування таких норм на практиці[6, с. 11].

## ВИСНОВКИ

Отже, договір майнового найму – це цивільно-правовий договір, за яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Положення ст. 759 ЦК дозволяють укладати як консенсуальні, так і реальні договори найму. Наймодавець за виконання своїх обов'язків з передачі майна у користування наймачеві має отримати від останнього зустрічне надання у вигляді внесення орендної плати – отже, договір найму є оплатним, що відрізняє його від договору позички, за яким майно передається в тимчасове користування безоплатно. Крім того, договір найму є двостороннім (взаємним), адже кожна із сторін цього договору несе обов'язки на користь іншої сторони. Оскільки здавання майна в оренду є формою розпорядження цим майном, то наймодавцем може виступати лише та особа, яка має право розпоряджатися відповідним майном. Договір найму укладається на строк, встановлений договором, але разом з цим допускається й укладання договору найму без зазначення в ньому строку оренди майна – в такому разі він вважатиметься укладеним на невизначений строк. При цьому кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може у будь-який час відмовитися від нього, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Зазначений обов'язок завчасного попередження дозволяє запобігти збиткам, які могли б виникнути у другій сторони через неочікуване розірвання договору.

Основним обов'язком наймодавця є своєчасне передання наймачеві майна в користування. У разі порушення наймодавцем цього обов'язку, згідно з положеннями ст. 766 ЦК, наймач має право за своїм вибором або вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою виконання договору, або ж відмовитися від договору найму і також вимагати відшкодування завданих йому збитків. Наймодавець

зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті та в стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. У протилежному ж випадку наймодавець має нести відповідальність за недоліки переданого майна як за неналежне виконання зобов'язання.

Одним з найсуттєвіших обов'язків наймача є своєчасне внесення плати за користування майном. Невнесення її протягом трьох місяців поспіль надає наймодавцю право відмовитися від договору і вимагати повернення речі, переданої в найм. Цікавим нововведенням є те, що незважаючи на належність розміру плати за користування річчю до істотних умов договору найму (як і будь-якого іншого оплатного договору), його невстановлення у договорі не тягне за собою визнання такого договору неукладеним, оскільки у ЦК міститься правило щодо визначення розміру орендної плати, якщо сторони не зробили цього в договорі. Наймач зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору. Також під час користування орендованим майном наймач зобов'язаний утримувати його в належному стані. З метою забезпечення стабільності дії договору найму, встановлено, що у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця – тобто договір зберігає свою чинність. Втім, це положення знову ж таки є диспозитивним, оскільки сторони можуть передбачити, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється.

Підсумовуючи викладене вище, можна дійти висновку, що укладення договору найму (оренди) житла має низку істотних особливостей. Зумовлені ці особливості таким. З одного боку, договір найму є видом цивільно-правового договору і підпорядковується всім вимогам до останнього. Проте одночасно такий договір є підставою виникнення правовідносин, які опосередковують задоволення важливих соціальних потреб людини, що зумовлює необхідність встановлення додаткових гарантій прав наймачів. Чинне законодавство частково враховує ці особливості. Однак для того, щоб права учасників даних відносин були забезпечені максимально повно,

необхідне більш детальне регулювання відповідних відносин і чітке узгодження положень цивільного та спеціального законодавства.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція (Основний Закон) України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. - № 30. – с. 141.
2. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. - № 11. – с. 462.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. - № 11. – с. 461.
4. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 № 2269-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. – 1995. - № 15. – с. 99.
5. Про фінансовий лізинг : Закон України від 16.12.1997 № 723/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 51. – с. 231.
6. Гурневич Б. Особливості договору найму (оренди) транспортних засобів без екіпажу / Б. Гурневич // Юридичний журнал. – 2013. - №2. – С. 7-11
7. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна [Текст] : монографія / Ю. О. Серебрякова, М. Л. Шелухін ; Донец. юрид. ін-т, Луган. держ. ун-т внутр. справ ім. Е. О. Дідоренка. – Донецьк : НОУЛІДЖ, 2010. – 183 с.
8. Домбругова А. Загальні положення про договір найму в Цивільному кодексі України / А. Домбругова // Юридична Україна. – 2013. - № 10. – с.78-87.
9. Домбругова А. Права та обов'язки сторін договору найму за Цивільним кодексом України / А. Домбругова / Юридичний вісник України. – 2013. – 25-31 жовтня. – С. 14-16.
10. Івашова І. П. Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла / І. П. Івашова // Правовий вісник Української академії банківської справи. - 2013. - № 2(9). – С. 53-57

- 11.Калаур І. Р. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України : Збірник наукових статей. - Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника, 2012. - №28 - С. 125-133
- 12.Калаур І.Р. Правові наслідки порушення наймачем обов'язку щодо користування річчю, переданою у найм / І.Р. Калаур // Науковий вісник Ужгородського національного університету, 2013. - Випуск 22. – С. 151-154
- 13.Кравчук О. О. Питання удосконалення правового регулювання відносин, пов'язаних із передачею в оренду державного майна / О. О. Кравчук // Держава і право. – 2013. - Випуск 51. – С. 283-289
- 14.Литовченко Л.А. Договір найму жилого приміщення: особливості правового регулювання / Л.А. Литовченко // Право і суспільство. – 2012. - № 1. – С. 120-125
- 15.Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / [за ред. О.В. Дзери, Н.С.Кузнецової, В.В. Луця]. – 2-е вид., перероб. і доп. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – 1088 с.
- 16.Польний Д.А. Розірвання договору найму як спосіб захисту прав наймодавця: окремі аспекти правового регулювання / Д.А. Польний // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. - Випуск 6-1. Том 1. – С. 193-196
- 17.Слижук Д.В. Проблеми та недоліки договору найму (оренди) житла / Д.В. Слижук // Матеріали науково-практичної конференції «Актуальні проблеми реформування сучасного законодавства». - Дніпропетровськ, 23-24 травня 2014 р. – С. 31-35
- 18.Цивільне право України: Підручник. В 2-х книгах. – Книга 2 / Ред. О.В.Дзери, Н.С. Кузнецової. – К.: Ін Юре, 2003. – 720 с.
- 19.Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар. – 3-є вид., перероб. та доп. / За ред. Є.О. Харитонова. – Х.: Одісей, 2006. – 856с.



20. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. Я.М. Шевченко. – К.: Видавничий дім „Ін Юре”, 2004. – 916 с.