

УДК 347.9(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v057.2025.5>

Фляжнікова Ярослава Василівна,

доктор філософії,

доцент кафедри соціально-економічних дисциплін

Комунального закладу вищої освіти

«Барський гуманітарно-педагогічний коледж імені Михайла Грушевського»

ORCID ID: 0000-0001-9311-3933

Юзько Тетяна Миколаївна,

доктор філософії,

завідувач кафедри соціально-економічних дисциплін

Комунального закладу вищої освіти

«Барський гуманітарно-педагогічний коледж імені Михайла Грушевського»

ORCID ID: 0000-0001-8368-0862

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ: ВІД ЗАГАЛЬНИХ ПРИНЦИПІВ ДО СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Постановка проблеми. У сучасних умовах, коли країна перебуває у стані війни, тема «Правове регулювання договору оренди житлового приміщення: від загальних принципів до судової практики» набуває особливої актуальності. Вона охоплює не лише теоретичні аспекти, а й практичні виклики, з якими щоденно стикаються громадяни. Аналіз судової практики, у свою чергу, дає змогу виявити наявні проблеми, основні тенденції та напрямки вдосконалення як законодавчого регулювання, так і практики укладання орендних договорів. Водночас, актуальність дослідження цього питання зумовлюється низкою важливих аспектів, до яких відносимо такі:

- зростання попиту на оренду житла. У складних соціально-економічних умовах дедалі більше громадян, особливо молодь, внутрішньо переміщені особи та іноземці, обирають оренду як більш доступну альтернативу придбанню житла. Це підвищує значення ефективного та прозорого правового регулювання орендних відносин;
- недостатня нормативна визначеність. Хоча договір оренди регулюється Цивільним кодексом України, багато його положень є надто загальними або суперечливими. Нерідко договори укладаються з порушеннями або взагалі в усній формі, що суттєво ускладнює захист прав сторін у судовому порядку;
- роль судової практики. Через наявні прогалини в законодавстві судові рішення фактично відіграють провідну роль у роз'ясненні й застосу-

ванні норм права, сформовані правові позиції та прецеденти впливають на подальше врегулювання подібних спорів;

– вплив війни та внутрішнього переміщення. З початком повномасштабного вторгнення у 2022 році суттєво зросла кількість осіб, які втратили житло або були змушені змінити місце проживання. Це спричинило додаткове навантаження на ринок житлової оренди й загострило проблеми правового захисту орендарів і орендодавців, водночас виявивши численні прогалини в нормативному регулюванні;

– потреба в реформуванні. В умовах орієнтації України на європейські стандарти житлової політики постає необхідність модернізації законодавства. Йдеться про гармонізацію правових норм, підвищення правової свідомості учасників орендних відносин та розробку типових договорів, які враховують як судову практику, так і сучасні виклики.

Метою статті є комплексний аналіз правового регулювання договору оренди житлового приміщення в Україні, що охоплює як його теоретичні основи та загальні принципи, так і особливості їхнього застосування у сучасній судовій практиці.

Стан дослідження проблеми. Проблематика правового регулювання договору оренди житлового приміщення традиційно привертала увагу науковців у сфері цивільного, житлового та господарського права. Теоретичні засади орендних зобов'язань ґрунтовно досліджувалися у працях

українських правознавців, зокрема О. С. Іоффе, В. І. Борисової, Р. А. Майданика, І. В. Спасибо-Фатєєвої, О. О. Кот та інших, які розкривали загальні принципи договору як інституту цивільного права, зокрема свободу договору, добросовісність, диспозитивність. Незважаючи на наявні напрацювання, питання гармонізації загальних принципів договірної регулювання з особливостями житлової оренди залишається недостатньо системно дослідженим. Особливо це стосується практичної реалізації норм Цивільного кодексу України у поєднанні із Житловим кодексом УРСР, а також неузгодженості між правовими підходами в нормативному та судовому рівнях.

Виклад основного матеріалу. У сучасному суспільстві оренда житлових приміщень є однією з найбільш поширених форм задоволення житлових потреб населення. Водночас, цивільно-правове регулювання оренди житла базується на загальних принципах договірної права, закріплених у Конституції України, Цивільному кодексі України та Житловому кодексі України, законах України «Про житловий фонд соціального призначення», «Про забезпечення житлових прав мешканців гуртожитків», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та інших нормативно-правових актах. Дані джерела встановлюють основні принципи укладення, зміни, розірвання договору, права та обов'язки сторін, а також процедури захисту порушених прав.

Однак на практиці існує чимало проблем, пов'язаних із неоднозначністю тлумачення законодавчих норм, укладанням неформалізованих або неправомірних договорів, недотриманням правових гарантій сторін. У зв'язку з цим судова практика відіграє важливу роль у формуванні сталого правового підходу до розв'язання конфліктів, що виникають у сфері оренди житлових приміщень [4].

Невипадково, дана тематика зумовлена потребою в комплексному дослідженні цивільно-правових засад договору оренди житла, виявленні ключових проблем у його реалізації та аналізі сучасної судової практики. Такий підхід дозволяє не лише краще зрозуміти правову природу цих правовідносин, але й сприяє виробленню рекомендацій для вдосконалення чинного законодавства та підвищення правової свідомості громадян.

Власне, договір оренди житлового приміщення (найму житла) – це цивільно-правовий договір, за яким одна сторона (наймодавець) передає іншій стороні (наймачу) у тимчасове користування жит-

лове приміщення за плату з метою проживання. Відповідно до положень Цивільного кодексу України, житло може надаватися в оренду як на короткий, так і на тривалий термін, з урахуванням інтересів сторін [4, ст. 810]. У цьому контексті, важливо відзначити, що до істотних умов договору належать: предмет договору, строк дії оренди (найму) житла, ціна договору.

При чому, особливістю цього договору є його споживчий характер, оскільки він безпосередньо стосується основної потреби людини – забезпечення житлом. Це зумовлює підвищений ступінь правового регулювання та необхідність дотримання соціальних стандартів, зокрема щодо житлової площі, санітарних умов, права користування членів сім'ї наймача тощо.

Більше того, зважаючи на чіткість загальних норм, практика укладання договорів оренди в Україні стикається з низкою проблем: високий рівень неформалізованих (усних) домовленостей, що ускладнює захист прав у разі спору; неповна або нечітка фіксація умов договору; випадки одностороннього розірвання договору без законних підстав; відсутність обов'язкового нотаріального посвідчення або державної реєстрації (хоча для короткострокової оренди це не обов'язково, але рекомендовано); фінансові зловживання: порушення прав наймачів, необґрунтоване підвищення вартості оренди.

Цивільно-правове регулювання договору оренди житлового приміщення є важливою складовою забезпечення реалізації права громадян на житло, захисту їх майнових інтересів та стабільності житлових правовідносин. Договір оренди житла поєднує в собі елементи як приватного, так і соціального характеру, що зумовлює необхідність збалансованого підходу до його правового регулювання.

Проведений аналіз дає підстави зробити такі узагальнення, що нормативна база договору оренди житла в Україні є фрагментарною та містить низку прогалин, що ускладнює ефективне застосування норм на практиці. Діючі положення Цивільного та Житлового кодексів не повною мірою враховують сучасні соціально-економічні умови та реалії ринку нерухомості.

Водночас, основними проблемами реалізації договору оренди на практиці є неформальне оформлення правовідносин, недотримання письмової форми, відсутність чітких умов договору, зловживання з боку орендодавців або орендарів, а також обмежений доступ громадян до правового захисту в разі конфліктів.

Загалом, у цивільному праві України одним із дискусійних питань є співвідношення норм, які регулюють правовідносини найму (оренди) нерухомого майна, що містяться у Цивільному та Господарському кодексах. У зв'язку з цим Р.А. Майданик справедливо зазначає, що для розв'язання штучно створеної проблеми дуалізму у сфері приватного права необхідно відмовитися від самого цього дуалізму [1, с. 37]. Саме тому державна влада України нарешті реалізувала неодноразово озвучену ідею про скасування Господарського кодексу, чинність якого лише поглиблювала правові суперечності у сфері підприємництва.

Власне, правове регулювання договору найму (оренди) в Україні здійснюється на основі комплексу нормативно-правових актів, які визначають права й обов'язки сторін, порядок укладення, зміст, виконання та припинення договору. Основу цього регулювання становить Цивільний кодекс України, доповнений спеціальними законами та підзаконними нормативами, що регламентують орендні відносини щодо різних видів майна. Із розвитком інституту приватної власності в Україні законодавство приділяє все більше уваги особливостям оренди приватного майна, що зумовлює необхідність врахування нових економічних реалій та викликів [3]. Незважаючи на наявність широкої правової бази, чинне регулювання потребує вдосконалення з метою усунення правових колізій і спрощення механізмів правозастосування, особливо у сфері підприємницької діяльності.

Відправною точкою для розуміння судової практики є загальні принципи цивільного законодавства, такі як свобода договору, неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя, судовий захист цивільних прав та інтересів. Проте, при застосуванні цих принципів до орендних відносин, виникають певні складнощі. Наприклад, принцип свободи договору, закріплений у ст. 6 ЦК України, дозволяє сторонам самостійно визначати умови договору. Однак, на практиці це часто призводить до включення дискримінаційних або невідповідних для однієї зі сторін умов, що потім стає предметом судового оскарження. Суди змушені балансувати між дотриманням принципу свободи договору та захистом слабшої сторони – як правило, орендаря. Також, значний вплив на судову практику продовжує мати колізія норм ЦК України та застарілого ЖК УРСР. Хоча ЦК України є новішим актом, а його положення, за загальним правилом, мають прі-

оритет, суди нерідко посилаються на норми ЖК УРСР, особливо у питаннях, що стосуються житлового фонду.

Однією з ключових проблем є відсутність чіткого законодавчого розмежування між орендою та безоплатним користуванням житлом. У багатьох випадках суди мають визначати фактичний зміст правовідносин сторін на основі непрямих доказів (квитанцій, переписок, свідчень), оскільки сторони часто не укладають письмових договорів. Наприклад, у постанові Верховного Суду у справі № 522/5955/18 (2021 р.) суд встановив, що відсутність письмового договору не є підставою для заперечення факту орендних відносин, якщо вони підтверджені поведінкою сторін [5].

Проблемним аспектом є також захист прав наймача житла, особливо у випадках, коли орендавець намагається достроково розірвати договір без належних підстав. Судова практика, зокрема Касаційного цивільного суду, свідчить про необхідність дотримання процедурних гарантій для виселення осіб, які користуються житлом на підставі договору. Водночас існує певна суперечність у рішенні про визнання договору припиненим з моменту втрати реєстрації місця проживання, що ставить під сумнів стабільність правового статусу наймача.

Окремої уваги заслуговує вплив строку дії договору не лише на визначення періоду користування житлом, а й на форму його укладення. Згідно зі ст. 793 та ст. 794 ЦК України, якщо договір оренди укладається на строк три і більше років, він підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації речового права користування. У судовій практиці неодноразово виникали питання щодо юридичної сили договорів, які укладені на невизначений строк, але які фактично діють протягом тривалого періоду.

З цього приводу висловлюється аргументована позиція, що навіть при формальній відсутності визначеного строку, фактична тривалість користування житлом понад три роки свідчить про необхідність укладення договору у формі, передбаченій вимогами ЦК України. Недотримання таких формальних вимог може зумовити недійсність договору, що прямо впливає на можливість захисту прав сторін у судовому порядку.

На підтвердження цього підходу можна навести позицію, висловлену Вищим господарським судом України у постанові від 14 травня 2012 року у справі № 48/234, в якій суд зазначив, що у разі, коли фактичні правовідносини

оренди тривають понад три роки, договір підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації, а його недотримання веде до визнання правочину таким, що не створює юридичних наслідків. Такий підхід підтримується й новітньою практикою Верховного Суду, що все частіше орієнтується на принцип верховенства права та реальної волі сторін [6].

Знайти судову практику щодо незаконного виселення орендарів з найманих приміщень в Україні дуже складно. Причина цього полягає не у відсутності таких випадків, а у тому, що, зіткнувшись із прецедентами на кшталт справи № 761/31436/16-ц, звичайні громадяни просто не звертаються до суду за захистом своїх порушених прав. Вони вважають цю процедуру не лише надто тривалою, а й часто малоефективною [7].

Окремим, вкрай актуальним аспектом є вплив воєнного стану на договірні відносини оренди житла. В умовах повномасштабного вторгнення росії в Україну значна кількість житлових приміщень були зруйновані або пошкоджені, багато орендарів були змушені покинути свої помешкання. Це породжує нові виклики для судової практики, зокрема щодо форс-мажорних обставин, звільнення від відповідальності за несплату орендної плати, розірвання договорів без застосування штрафних санкцій. Суди змушені адаптуватися до нових реалій, враховувати положення Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні» [8] щодо засвідчення форс-мажорних обставин. Проте, єдиний підхід до вирішення таких справ ще не сформований, що створює прецеденти для подальших судових спорів. Особливо складною є ситуація, коли житло було знищене, і постає питання про повернення завдатку, сплаченого авансом за оренду.

Висновки. У процесі дослідження встановлено, що правове регулювання договору оренди житлового приміщення в Україні перебуває на порозі застарілих норм житлового законодавства та сучасних положень Цивільного кодексу України, що породжує значну кількість колізій і правозастосовчих труднощів. Аналіз судової практики засвідчив відсутність єдиного підходу до тлумачення прав і обов'язків сторін договору оренди, що негативно впливає на правову визначеність та стабільність орендних правовідносин.

Особливої уваги потребують питання: належного оформлення договірних відносин; забезпечення правової захищеності наймачів у випадку зміни власника житла; тлумачення умов припинення та поновлення договору; дотримання процедури виселення виключно за рішенням суду.

Таким чином, аналіз судової практики засвідчує, що правозастосування у сфері оренди житлових приміщень в Україні залишається фрагментарним, нерідко суперечливим і не завжди справедливим по відношенню до обох сторін договору. Відсутність спеціального закону про житлову оренду, застаріле житлове законодавство та неоднозначне трактування норм ЦК України створюють передумови для численних правових колізій. Судова практика, хоч і поступово формується, часто залежить від конкретних обставин справи та суддівського розсуду.

З урахуванням наведеного, нагальною є потреба в уніфікації підходів до вирішення спорів у сфері оренди житла, розробленні єдиного законодавчого акту, який би врегулював питання оренди житлових приміщень з урахуванням ринкових реалій та європейських стандартів. Також доцільним є створення судових оглядів та узагальнень, які б сприяли формуванню сталої та передбачуваної практики у цій сфері.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ваганова І.М. Договори в римському праві та в сучасному цивільному праві України. URL: http://lsej.org.ua/2_2022/10.pdf (дата звернення: 15.10.2024).
2. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
3. Хассай Є. Оренда житла під час війни : чи можна щось зробити з підвищенням цін. Українська правда. 28 квітня 2022. URL: <https://www.pravda.com.ua/columns/2022/04/28/7342629/> (дата звернення: 19.05.2025).
4. Цивільний кодекс України. Прийнятий 16 січня 2004р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
5. Постанова Касаційного адміністративного суду Верховного Суду України 18 березня 2021 року по справі № 522/14416/18. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=95616003&red=100003d092bad14e28d00e4c0e6cd08ba4f372&d=5>.
6. Постанова Вищого господарського суду України від 14.05.2012 р. у справі № 48/234. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24053946>.
7. Рішення Шевченківського районного суду міста Києва від 15 лютого 2017 року по справі № 761/31436/16-ц. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/64793652/>.
8. Про торгово-промислові палати в Україні: Закон України від 02.12.1997 № 671/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671/97-%D0%B2%D1%80#Text>.

Фляжнікова Ярослава Василівна, Юзько Тетяна Миколаївна

Правове регулювання договору оренди житлового приміщення: від загальних принципів до судової практики

У статті розглянуто ключові аспекти правового регулювання договору оренди житлового приміщення в Україні в контексті сучасних викликів, зумовлених воєнними діями, внутрішнім переміщенням населення та підвищеним попитом на орендне житло. Проаналізовано юридичну природу договору найму житла, принципи його укладення відповідно до чинного цивільного та житлового законодавства, а також виявлено основні практичні труднощі, що виникають при реалізації таких правовідносин. Особливий акцент зроблено на аналізі судової практики, яка набуває вирішального значення в умовах прогалин і суперечностей у нормативному регулюванні.

Водночас, у проведеному дослідженні окреслено типові проблеми, що супроводжують реалізацію договорів оренди: укладання угод без належного документального оформлення, нечітке визначення істотних умов, правова невизначеність щодо обов'язків сторін, а також недобросовісна поведінка орендодавців і орендарів. Більше того, наведено приклади судових рішень, що стосуються визнання договорів недійсними, виселення, стягнення боргів, що свідчить про необхідність уніфікації підходів до врегулювання подібних спорів.

При цьому, стаття акцентує увагу на необхідності підвищення правової обізнаності населення щодо укладення та виконання договорів оренди, впровадження просвітницьких ініціатив та надання безоплатної правової допомоги. Такий підхід сприятиме зміцненню правових гарантій у сфері житлових відносин.

До того ж, автори підкреслюють важливість запровадження типової форми договору оренди, створення єдиного державного реєстру орендних угод, а також удосконалення гарантій прав орендарів, зокрема осіб з вразливих соціальних груп. Окрема увага приділяється потребі гармонізації норм цивільного, житлового та господарського законодавства, а також подоланню дуалізму в правовому регулюванні орендних відносин. Тому, на основі вище викладеного у підсумку зроблено висновок про необхідність системного оновлення законодавчої бази та розвиток ефективної правозастосовної практики, що сприятиме посиленню гарантій права на житло і підвищенню правової культури населення.

Ключові слова: договір, договір оренди, договір оренди житлового приміщення, житлове приміщення, принципи, судова практика.

Flyazhnikova Yaroslava, Yuzko Tatyana

Legal regulation of residential lease agreements: from general principles to judicial practice

The article examines key aspects of the legal regulation of a residential lease agreement in Ukraine in the context of modern challenges caused by military operations, internal displacement of the population and increased demand for rental housing. The legal nature of a residential lease agreement, the principles of its conclusion in accordance with current civil and housing legislation, and the main practical difficulties that arise in the implementation of such legal relations are analyzed. Special emphasis is placed on the analysis of judicial practice, which is of decisive importance in the context of gaps and contradictions in regulatory regulation. At the same time, the study outlines typical problems that accompany the implementation of lease agreements: concluding agreements without proper documentation, unclear definition of essential conditions, legal uncertainty regarding the obligations of the parties, as well as unscrupulous behavior of landlords and tenants. Moreover, examples of court decisions are given regarding the recognition of contracts as invalid, eviction, and debt collection, which indicates the need to unify approaches to resolving such disputes.

At the same time, the article focuses on the need to increase the legal awareness of the population regarding the conclusion and execution of lease agreements, the implementation of educational initiatives, and the provision of free legal assistance. Such an approach will contribute to strengthening legal guarantees in the field of housing relations.

In addition, the authors emphasize the importance of introducing a standard form of a lease agreement, creating a single state register of lease agreements, and improving guarantees of the rights of tenants, in particular persons from vulnerable social groups. Special attention is paid to the need to harmonize the norms of civil, housing, and economic legislation, as well as overcoming dualism in the legal regulation of lease relations. Therefore, based on the above, a conclusion was drawn about the need for a systematic update of the legislative framework and the development of effective law enforcement practice, which will contribute to strengthening the guarantees of the right to housing and improving the legal culture of the population.

Key words: agreement, lease agreement, residential lease agreement, residential premises, principles, case law.