

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v058.2025.7>**Тур Ольга Тарасівна,**

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільного права та процесу

Львівського національного університету імені Івана Франка

ORCID ID: 0000-0002-5782-8234

ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НАЙМАЧА НА ПРИДБАННЯ РЕЧІ

Постановка проблеми. Цивільне законодавство визначає, що наймач, який на законних підставах – договору найму користується річчю, має переважне право придбати таку річ. Для реалізації такого придбання необхідним є належне виконання своїх обов'язків за договором найму наймачем. Також пропозиція продажу речі повинна бути здійснена під час дії строку договору, тобто в період користування майном за договором найму.

Однак, варто звернути увагу, що передбачивши в Цивільному кодексі України переважне право наймача на придбання використовуваного ним майна у випадку його відчуження, не визначено спеціальних норм щодо способу захисту такого права у випадку його порушення.

Окрім цього, з внесенням змін у статтю 777 Цивільного кодексу України, виникає необхідність у визначенні застосування частини другої цієї статті до регулювання правовідносин щодо продажу земельної ділянки державної та комунальної власності.

Стан дослідження теми. В науці цивільного права України наявні дисертаційні дослідження проблем договірної регулювання орендних правовідносин. Зокрема, праці Калаура І.Р. «Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України» [1], Романіва В.Я. «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» [2], Труфанової Ю.В. «Припинення договору найму (оренди)» [3].

Проте, залишаються не дослідженими особливості реалізації переважного права наймача на купівлю речі державної, комунальної власності та способу захисту в разі його порушення.

Мета статті. Дослідження особливостей реалізації переважного права наймача на купівлю речі, зокрема земельної ділянки державної та кому-

нальної власності, та визначення ефективного способу захисту в разі його порушення.

Виклад основного матеріалу. Стаття 777 Цивільного кодексу України визначає, що наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, крім випадків, якщо предметом договору найму (оренди) є державне або комунальне майно [4].

Таким чином, законодавець внісши зміни до ч.2. ст.777 Цивільного кодексу України Законом України № 3587-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення корпоративного управління» від 22.02.2024 року [5] визначив, що таке переважне право у наймача виникає лише, якщо річ належить наймодавцю на праві приватної власності. Зазначений закон набрав чинності 08.03.2024 року. Окрім цього, доповнено статтю 759 Цивільного кодексу України частиною 3, згідно з якою особливості найму (оренди) державного і комунального майна встановлюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Згідно з ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Спеціальними нормами щодо правового регулювання особливостей оренди земельних ділянок є Закон України «Про оренду землі» [6]. Стаття 9 зазначеного закону визначає переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність.

Так, орендар має право на пріоритетне придбання земельної ділянки у разі її продажу, за умови внесення повної вартості, встановленої для

цієї ділянки. У випадку, якщо закон не дозволяє орендарю ставати власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення, він може передати своє переважне право на купівлю іншій особі, яка відповідно до законодавства має право на набуття власності. При відчуженні земельної ділянки через земельні торги реалізація переважного права здійснюється у порядку та на умовах, передбачених статтями 135–139 Земельного кодексу України.

У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки. Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

Частиною 3 статті 127 Земельного кодексу України також визначено, що не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди орендаря [7].

Таким чином, стаття 9 Закону України закріплює переважне право орендаря на придбання земельної ділянки державної або комунальної власності.

Відтак, існує колізія між ч. 2 ст. 777 Цивільного кодексу України та статтею 9 Закону України «Про оренду землі».

Також слід звернути увагу, що Конституційний Суд України у Рішенні № 31-рп/2009 від 10 грудня 2009 року здійснив офіційне тлумачення положень частини другої статті 777 Цивільного кодексу України в її попередній редакції. У цьому рішенні Конституційний Суд України наголосив, що наймач, який сумлінно та належним чином виконує зобов'язання за договором найму, у разі продажу орендованого майна має переважне право на його придбання порівняно з іншими особами [8].

Вказане положення закріплено в параграфі 1 «Загальні положення про найм (оренду)» глави 58 Цивільного кодексу України та поширює свою дію на всі види об'єктів оренди. При цьому законодавець наділений правом встановлювати певні особливості укладення та виконання договорів найму (частина друга статті 759 ЦК України), а також передбачати специфіку правового режиму для окремих видів майна, що може бути предметом найму (частина третя статті 760 ЦК України).

Як зазначено в частині другій статті 4 ЦК України, Цивільний кодекс є основним актом цивільного законодавства держави, проте до системи

таких актів належать і інші закони, що ухвалюються відповідно до Конституції України та положень Цивільного кодексу України. Конституційний Суд України у своєму рішенні підкреслив, що нормативно-правові акти, про які йдеться в частині третій статті 760 ЦК України, мають прийматися та діяти у межах принципів і приписів, визначених статтею 4 Цивільного кодексу України.

Отже, Конституційний Суд виходить із того, що співвідношення між нормами Цивільного кодексу України та спеціальними законами, які регулюють окремі аспекти оренди майна, характеризується підпорядкованістю останніх загальним нормам Кодексу. Такі закони, як правило, конкретизують або деталізують механізми реалізації положень ЦК, можуть передбачати додаткові умови їх застосування, а в окремих випадках — обмежувати або виключати дію певних норм Кодексу, якщо це прямо встановлено законом чи впливає з його змісту.

З огляду на зазначене, варто підкреслити, що наведена позиція узгоджується з раніше висловленим підходом Конституційного Суду України у Рішенні від 1 липня 1998 року № 9-рп/98 у справі щодо приватизації державного майна. У цьому рішенні Суд дійшов висновку, що угоди приватизації мають характер особливих договорів купівлі-продажу державного майна, на які поширюються положення цивільного законодавства лише у тій частині, що не суперечить спеціальним нормам законодавства про приватизацію (абзац третій пункту 4 мотивувальної частини).

Таким чином, аналіз правових позицій Конституційного Суду України свідчить про послідовне дотримання принципу системності у правозастосуванні: спеціальні норми не скасовують дію загальних, а лише конкретизують їх або визначають особливості застосування у межах певних правовідносин.

Попри закріплене право наймача на переважне право купівлі речі, на практиці частими є випадки порушення цього права та продаж речі за відсутності повідомлення наймача. В такому разі необхідним є встановлення належного та ефективного способу захисту порушеного права наймача, адже положення цивільного законодавства не містять спеціальних норм щодо захисту порушеного права наймача на купівлю речі.

Часто наймачі звертаються з вимогою про визнання недійсним договору купівлі-продажу. Проте, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23 червня 2020 року у справі № 909/337/19 висувала, що вимога про визнання недійсним

договору купівлі-продажу речі сама по собі не може вважатися ефективним способом захисту порушеного переважного права наймача (орендаря) на придбання такої речі. Адже, в результаті задоволення такої вимоги право такої особи захищене не буде, що змусить наймача (орендаря) звертатися до власника з пропозицією відчуження речі на тих самих умовах, що були передбачені договором купівлі-продажу, який визнаний недійсним, а в разі незгоди власника – до суду із новим позовом [9].

В постанові Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у справі № 192/553/21 визначено належним способом захисту переважного права орендаря на купівлю орендованого нерухомого майна (земельної ділянки), – переведення на орендаря прав та обов'язків покупця відповідної речі, а не визнання договору купівлі-продажу недійсним. Зокрема, виснувано, що переважне право на купівлю предмета договору найму є організаційним, оскільки завдяки йому створюється передумова для набуття його носієм права власності на предмет найму внаслідок укладення договору купівлі-продажу [10]. Відносний характер переважного права співвласника полягає в тому, що його реалізація відбувається в межах організаційних правовідносин, учасники яких є чітко визначеними. Вторинна природа цього права зумовлена тим, що його виникнення пов'язане з участю особи у відносинах найму, внаслідок чого вона набуває статусу наймача. Припинення правовідносин найму автоматично тягне за собою припинення дії переважного права.

Неналежним способом захисту в даному випадку є також звернення з вимогою про визнання права власності. Відповідно до приписів статті 392 Цивільного кодексу України, судові рішення не має конститутивного характеру щодо виникнення права власності, а підтверджує наявність у особи вже набутого на законних підставах права. Зазначене положення застосовується у випадках, коли інші суб'єкти цивільних правовідносин не визнають, заперечують або оспорюють це право. Водночас чинне цивільне законодавство не передбачає для наймача можливості звернення до суду з позовом про визнання права власності, яке він лише має намір набути в процесі реалізації переважного права на придбання предмета найму, визначеного статтею 777 Цивільного кодексу України.

Переважне право у цьому контексті розглядається як правова категорія, що має організаційний, відносний і похідний (вторинний) характер.

Його зміст не включає безпосереднього набуття майнових прав, а лише закріплює порядок їх можливої реалізації. Виникнення майнового права у суб'єкта відбувається виключно після укладення договору купівлі-продажу або внаслідок переведення на нього прав та обов'язків за відповідним договором. Відтак, переважне право виступає передумовою для виникнення майнових прав, але не є самостійним юридичним фактом, що їх породжує.

Відповідно до положень частини першої статті 8 Цивільного кодексу України, у випадку, коли певні цивільні правовідносини не врегульовані нормами цього Кодексу, іншими актами цивільного законодавства чи умовами договору, для їх регулювання застосовуються норми, що регулюють подібні за змістом відносини. Такий підхід у праві визначається як аналогія закону.

Використання аналогії закону можливе лише за наявності сукупності умов: по-перше, спірні правовідносини повинні за своєю природою належати до сфери цивільно-правового регулювання; по-друге, для них не має існувати конкретних правових норм; по-третє, спір не може бути вирішений лише на основі принципів чи змісту законодавства; і нарешті, має існувати законодавча норма, яка регулює схожі відносини та може бути застосована за аналогією [9].

Згідно з частиною першою статті 362 ЦК України, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності інший співвласник користується переважним правом купівлі перед сторонніми особами — за тією самою ціною та на аналогічних умовах. Винятком є продаж частки шляхом публічних торгів.

Частина четверта статті 362 ЦК України встановлює, що у випадку порушення переважного права купівлі співвласник має право звернутися до суду із позовом про переведення на нього прав і обов'язків покупця. При цьому позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду суму, що підлягає сплаті за договором купівлі-продажу. Для такого виду позовів визначено строк позовної давності в один рік.

Позов про переведення прав та обов'язків покупця є специфічним способом захисту цивільних прав, який відноситься до зміни правовідношення (пункт 6 частини другої статті 16 ЦК України). Такий спосіб захисту спрямований на забезпечення реалізації переважних прав третіх осіб у разі розпорядження власником своїм майном (ч. 4 ст. 362, абз. 3 ч. 1 ст. 822 ЦК України). Цей правовий механізм найбільш точно відпові-

дає суті порушеного переважного права, характеру його порушення та наслідкам, які воно спричинило, забезпечуючи ефективне відновлення.

Таким чином, якщо власник речі порушив передбачене частиною другою статті 777 Цивільного кодексу України переважне право наймача (орендаря) на придбання майна, переданого в найм, належним способом захисту цього права буде звернення з позовом про переведення на наймача прав і обов'язків покупця відповідного об'єкта.

Отже, у правовідносинах, що стосуються захисту переважного права наймача (орендаря) на придбання предмета оренди, за аналогією закону слід застосовувати положення частини четвертої статті 362 Цивільного кодексу України. Ця норма визначає порядок реалізації та захисту переважного права співвласника на купівлю частки іншого співвласника у разі її відчуження, що за своєю суттю є подібною правовою категорією. Зазначена правова позиція відображена також у практиці Верховного Суду (постанови КГС ВС від 20 листопада 2024 року у справі 926/3604/23 [11], 10 вересня 2024 року у справі 926/3602/23 [12], від 08.10.2024 року у справі 926/3616/23 [13]).

Підсумовуючи, у разі продажу майна, переданого у найм, наймач, який добросовісно виконує свої обов'язки відповідно до умов договору

та вимог законодавства, може захистити своє переважне право шляхом переведення на нього прав і обов'язків покупця. Таким чином, наймач набуває статусу володільця переважного права та отримує законний механізм реалізації свого права на придбання відповідного об'єкта.

Висновки. Вважаємо, що оскільки, Законом України «Про оренду державного та комунального майна» не визначено заборони щодо переважного права на купівлю земельної ділянки державної чи комунальної власності, а Закон України «Про оренду землі» закріплює таке право та визначає, що не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря, то на правовідносини щодо продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності не поширюються обмеження, визначені ч.2. ст.777 ЦК України.

Визнання договору купівлі-продажу недійсним та визнання права власності є неналежними способами захисту порушеного переважного права наймача. Якщо власником предмета найму порушено передбачене частиною другою статті 777 Цивільного кодексу України переважне право наймача на придбання переданої у найм речі, належним та ефективним способом захисту відповідного переважного права наймача буде позов про переведення на останнього прав та обов'язків покупця відповідної речі.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Калаур І.Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України. Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. Київ, 2015. 37 с. URL: <https://dspace.wunu.edu.ua/handle/316497/7767> (дата звернення 27.10.2025).
2. Романів В.Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Львівський нац. ун-т ім. Івана Франка. Львів. 2015. 212 с.
3. Труфанова Ю.В. «Припинення договору найму (оренди)». Дис. ... канд. юрид. наук. Тернопіль. 2017. 250 с.
4. Закон України № 3587-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення корпоративного управління» від 22.02.2024 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3587-20#Text> (дата звернення 28.10.2025).
5. Цивільний кодекс України. №435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. №№ 40-44, ст.356. в ред. від 05.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 28.10.2025).
6. Закон України «Про оренду землі» №161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46-47. ст.280. в ред. від 08.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 28.10.2025).
7. Земельний кодекс України. №2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. ст.27 в ред. від 12.09.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 28.10.2025).
8. Рішення Конституційного Суду України № 31-рп/2009 від 10.12.2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09#Text> (дата звернення 28.10.2025).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 по справі № 909/337/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90359317> (дата звернення 28.10.2025).
10. Постанова Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 02 червня 2025 року у справі № 192/553/21 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128485223> (дата звернення 28.10.2025).
11. Постанова КГС ВС від 20 листопада 2024 року у справі 926/3604/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123928126> (дата звернення 28.10.2025).
12. Постанова КГС ВС від 10.09.2024 у справі № 926/3602/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121725691> (дата звернення 28.10.2025).
13. Постанова КГС ВС від 08.10.2024 року у справі №926/3616/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122272655> (дата звернення 28.10.2025).

Тур Ольга Тарасівна

Особливості переважного права наймача на придбання речі

Положеннями частини другої статті 777 Цивільного кодексу України визначено, що наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання, крім випадків, якщо предметом договору найму (оренди) є державне або комунальне майно. Закон України «Про оренду землі» та Земельний кодекс України визначає, що не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

Таким чином, вказана норма Цивільного кодексу України надає відповідному наймачу переважне право придбати річ, якою він користується на законних підставах – за договором найму, за умови належного виконання таким наймачем своїх обов'язків у тому разі, якщо така річ буде пропонуватися до продажу в період дії договору найму.

В частині 2 статті 777 Цивільного кодексу України не визначено процедуру здійснення та способу захисту переважного права купівлі предмета договору найму наймачем. В такому разі необхідним є застосування аналогії закону відповідно до правил частини 1 статті 8 Цивільного кодексу України. А саме норм, що регулюють подібні за змістом правовідносини, зокрема, визначені статтею 362 Цивільного кодексу України.

Визнання недійсним договору купівлі-продажу та визнання права власності на річ є неналежним способом захисту порушеного права наймача. Якщо власником предмета найму порушено, передбачене частиною другою статті 777 Цивільного кодексу України, переважне право наймача на придбання переданої у найм речі, належним способом захисту права наймача буде позов про переведення на останнього прав та обов'язків покупця відповідної речі. Ефективним способом захисту буде саме вимога про переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу на наймача як володільця переважного права.

Ключові слова: договір найму, наймач, річ, земельна ділянка, переважне право, способи захисту порушеного права.

Tur Olga

Peculiarities of the lessee's pre-emptive right to purchase the leased property

According to the provisions of Part Two of Article 777 of the Civil Code of Ukraine, a lessee who duly fulfils their obligations under a lease agreement has a pre-emptive right, in the event of the sale of the leased property, to purchase it before other persons, except in cases where the subject of the lease (rental) agreement is state or communal property.

The Law of Ukraine "On Land Lease" and the Land Code of Ukraine stipulate that alienation of leased land plots of state or communal ownership shall not be permitted without the consent of the lessee.

Thus, the cited provision of the Civil Code of Ukraine grants the relevant lessee a pre-emptive right to acquire the property lawfully used under a lease agreement, provided that the lessee duly performs their obligations thereunder, in the event that such property is offered for sale during the term of the lease.

Part Two of Article 777 of the Civil Code of Ukraine does not establish the procedure for exercising, nor the method for protecting, the lessee's pre-emptive right to purchase the leased object. In such a case, it is necessary to apply the analogy of law, in accordance with Part One of Article 8 of the Civil Code of Ukraine, namely, by referring to the provisions governing similar legal relations, in particular those laid down in Article 362 of the Civil Code of Ukraine.

The invalidation of a contract of sale and the recognition of ownership rights to the property do not constitute proper remedies for the protection of the lessee's infringed right. If the owner of the leased object violates the lessee's pre-emptive right to purchase the leased property, as provided for in Part Two of Article 777 of the Civil Code of Ukraine, the appropriate remedy shall be a claim for the transfer to the lessee of the rights and obligations of the buyer of the respective property.

Accordingly, the effective means of protection is a claim for the transfer of the buyer's rights and obligations under the contract of sale to the lessee as the lawful holder of the pre-emptive right.

Key words: lease agreement, lessee, property, land plot, pre-emptive right, remedies for the protection of infringed rights.

Дата надходження статті: 28.10.2025

Дата прийняття статті: 14.11.2025

Опубліковано: 22.12.2025

Creative Commons Attribution 4.0
International (CC BY 4.0)

