

Оприско М. В.

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права та процесу Львівського національного університету імені Івана Франка
orcid.org/0000-0002-2426-4196

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ З ІНІЦІАТИВИ НАЙМОДАВЦЯ

Статтю присвячено дослідженню підстав припинення договору найму з ініціативи наймодавця. Обґрунтовано, що у випадку невиконання або неналежного виконання наймачем своїх обов'язків за договором найбільш ефективним способом захисту прав та інтересів наймодавця є припинення договору найму, що дозволяє наймодавцеві повернути своє майно та передати його у найм іншому, належному наймачеві або розпочати володіння та користування ним самостійно. Припинення цивільно-правового договору передбачена ст. 651 ЦК України через його розірвання або односторонню відмову від договору, якщо право на таку відмову встановлене договором або законом. Розірвання договору можливе за взаємною згодою сторін (його у літературі називають також взаємоузгодженою відмовою від договору) та на вимогу однієї зі сторін в судовому порядку.

Обґрунтовано, що одностороння відмова від договору – це спосіб припинення договірних правовідносин однією стороною договору як санкція за порушення умов договору іншою стороною або на реалізацію права на односторонню відмову, встановленого договором або законом.

Доведено, що норма ч. 1 ст. 782 ЦК України, якою передбачено право наймодавця відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд, потребує удосконалення. Вважаємо за можливе визначити підставою відмови від договору найму виникнення заборгованості із внесення плати за найм у загальному розмірі, що становить тримісячний розмір такої плати. Також видається доцільним доповнити ч. 1 ст. 783 ЦК України п. 5, яким передбачити таку підставу для розірвання договору найму на вимогу наймодавця як істотне порушення наймачем обов'язку з внесення плати за найм (оренду) майна. Повідомлення наймодавця про відмову від договору вчиняється у письмовій формі та не потребує нотаріального посвідчення незалежно від форми такого договору.

Зазначено, що при вирішенні судом спору про розірвання договору найму як з підстави неналежного внесення наймачем плати за найм (оренду) майна, так і з інших підстав, у тому числі передбачених ч. 1 ст. 783 ЦК України, слід враховувати істотність такого порушення та баланс інтересів сторін договору. Водночас, підставою розірвання договору найму є вже сам факт передання майна наймачем іншій особі у володіння та/або користування без згоди наймодавця та підтвердження цієї обставини, що у визначеній договором або законом строк наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо на нього був покладений такий обов'язок.

Ключові слова: договір найму, відмова наймодавця від договору, розірвання договору з ініціативи наймодавця, рішення суду про розірвання договору, порушення обов'язку із внесення плати за найм речі, користування річчю всупереч договору або призначенню речі, загроза пошкодження речі.

Oprysko M. V. Problematic issues of termination of a lease agreement at the initiative of the lessor

The article is devoted to the study of the grounds for termination of a lease agreement at the initiative of the lessor. It is substantiated that in the event of failure or improper performance by the lessee of his obligations under the agreement, the most effective way to protect the rights and interests of the lessor is to terminate the lease agreement, which allows the lessor to return his property and transfer it for rent to another, proper lessee or to begin owning and using it independently. Termination of a civil law contract is provided for by Art. 651 of the Civil Code of Ukraine through its termination or unilateral refusal from the contract, if the right to such refusal is established by the contract or law. Termination of the contract is possible by mutual consent of the parties (in the literature it is also called mutually agreed refusal from the contract) and at the request of one of the parties in court.

It is substantiated that unilateral refusal from the contract is a way of terminating the contractual legal relationship by one party to the contract as a sanction for violation of the terms of the contract by the other party or for the exercise of the right to unilateral refusal established by the contract or law.

It is proven that the norm of Part 1 of Article 782 of the Civil Code of Ukraine, which provides for the right of the lessor to withdraw from the lease agreement and demand the return of the thing if the lessee does not pay the rent for the thing for three consecutive months, needs to be improved. We consider it possible to determine the basis for refusal from the lease agreement as the occurrence of arrears in the payment of the rent in the total amount, which is the three-month amount of such payment. It also seems appropriate to supplement Part 1 of Article 783 of the Civil Code of Ukraine, paragraph 5, which would provide for

© Оприско М. В., 2025

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0

such a basis for terminating the lease agreement at the request of the lessor as a material violation by the lessee of the obligation to pay the rent (lease) of the property. The landlord's notification of withdrawal from the contract shall be made in writing and shall not require notarization, regardless of the form of such contract.

It is noted that when resolving a dispute by a court about the termination of a lease agreement both on the grounds of improper payment by the tenant for the rental (lease) of property, and on other grounds, including those provided for in Part 1 of Article 783 of the Civil Code of Ukraine, the significance of such a violation and the balance of interests of the parties to the contract should be taken into account. At the same time, the grounds for terminating a lease agreement are the very fact of the transfer of property by the tenant to another person for possession and/or use without the consent of the landlord and confirmation of the circumstance that the tenant did not proceed with the capital repair of the thing within the period specified by the contract or law, if such an obligation was imposed on him.

Key words: *rental agreement, landlord's refusal from the agreement, termination of the agreement at the landlord's initiative, court decision to terminate the agreement, violation of the obligation to pay for the rental of a thing, use of a thing contrary to the agreement or the purpose of the thing, threat of damage to the thing.*

Постановка проблеми. Потреба фізичних та юридичних осіб у користуванні майном дуже часто задовольняється не шляхом придбання такого майна у власність, а через укладення договору найму, що робить його одним із найбільш поширених видів договорів у цивільному обороті.

Коли особи укладають будь-який цивільно-правовий договір, в тому числі і договір найму, вони розраховують на те, що кожна сторона такого договору виконуватиме його згідно із досягнутими домовленостями, вимогами чинного законодавства та загальними правилами виконання зобов'язань. Однак, трапляється безліч випадків, коли сторони договірних зобов'язань порушують його умови. Економічна конструкція договору найму передбачає виконання основної дії наймодавця відразу після укладення договору – він передає у володіння та користування наймачеві власну річ, яка нерідко має високу вартість, а в подальшому вже основна роль у виконанні договору відводиться наймачеві – він володіє та користується річчю відповідно до умов договору та сплачує наймодавцеві за це визначену договором плату. Тому, не применшуючи необхідності дотримання балансу інтересів сторін договору, все ж можна констатувати більшу імовірність виникнення порушення саме інтересів наймодавця у договорі найму та необхідності у зв'язку із цим їх захисту аж до припинення договору. Необхідність припинення договору найму може виникнути навіть не у зв'язку із порушенням наймачем його умов, а й з інших підстав.

На практиці виникає багато проблемних питань, пов'язаних із припиненням договору найму з ініціативи наймодавця, зокрема у випадку несплати наймачем плати за найм речі. Немає чіткості в розмежуванні підстав відмови наймодавця від договору та його розірвання. Потребує удосконалення правове регулювання порядку припинення договору найму та його правових наслідків.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загальні питання припинення та розірвання цивільно-правових договорів досліджувалися багатьма вченими-цивілістами, зокрема, Т.В. Боднар, О.В. Дзерою, В.М. Коссаком, Н.С. Кузнєцовою, З.В. Ромовською, І.В. Спасибо-Фатєєвою та іншими. Водночас, спеціальних досліджень підстав припинення договору найму проведено не було. У цивілістичній доктрині також відсутні окремі монографічні дослідження відмови від договору (за невеликими винятками, до яких можна віднести праці В.В. Луця [1, с. 67] та деяких інших вчених). Наведене обумовлює потребу у комплексному дослідженні проблем відмови наймодавця від договору найму та ініціювання наймодавцем його розірвання.

Мета статті. Метою даної статті є дослідження підстав, порядку та правових наслідків припинення договору найму з ініціативи наймодавця, розмежування відмови від договору найму від його розірвання, а також розробка пропозицій по удосконаленню правового регулювання припинення договору найму та правозастосовної практики.

Виклад основного матеріалу. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк (ч. 1 ст. 759 ЦК України) [2].

Як бачимо, основний обов'язок наймодавця – передати наймачеві майно у володіння та користування виконується ним одномоментно на початку виникнення договірних правовідносин. Звісно, законом або договором може бути передбачено ще багато обов'язків наймодавця, які підлягають виконанню ним впродовж чинності договору (наприклад, провадити капітальний ремонт речі, переданої в найм), однак основний обсяг обов'язків після отримання майна у володіння і користування підлягає виконанню саме наймачем.

Так, наймач зобов'язаний володіти та/або користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України), вносити плату за найм (оренду) майна (ст. 762 ЦК України), провадити за свій рахунок поточний ремонт речі (ч. 1 ст. 776 ЦК України) та інше. Усі перелічені та інші обов'язки, які випливають зі змісту договору найму та актів цивільного законодавства наймач повинен виконувати із дотриманням принципів виконання зобов'язань.

Так, згідно з ч. 1 ст. 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постанові від 23 травня 2018 року у справі № 537/4905/15-ц зазначив, що наведене у ст. 526 ЦК України правило є універсальним і підлягає застосуванню як до виконання договірних, так і недоговірних зобов'язань. Недотримання умов виконання призводить до порушення зобов'язання [3].

У випадку невиконання або неналежного виконання наймачем своїх обов'язків за договором найбільш ефективним способом захисту прав та інтересів наймодавця є припинення договору найму, що дозволяє наймодавцеві повернути своє майно та передати його у найм іншому, належному наймачеві або розпочати володіння та користування ним самостійно.

Можливість припинення цивільно-правового договору передбачена ст. 651 ЦК України через його розірвання або односторонню відмову від договору, якщо право на таку відмову встановлене договором або законом.

Розірвання договору можливе за взаємною згодою сторін (його у літературі називають також взаємоузгодженою відмовою від договору) та на вимогу однієї зі сторін в судовому порядку.

Так, О.В. Дзера та А.М. Блащук зазначають, що взаємоузгоджена відмова від договору є припинювальним правочином, який може призвести до припинення первісного договірного зобов'язання. Автори також визначають види односторонньої відмови від договору: 1) як санкція за порушення умов договору другою стороною; 2) як право на вчинення односторонньої відмови без застосування цивільно-правової відповідальності; 3) як безпідставну відмову від договору за відсутності порушень умов договору другою стороною з покладенням на сторону, що відмовилася, негативних правових наслідків, передбачених договором або законом [4, с. 299]. Останній випадок відноситься до видів відмови від договору видається некоректним, оскільки безпідставна одностороння відмова від виконання договірних обов'язків є проявом неправомірної поведінки, а перші два випадки відмови – правомірної, а також відмова від виконання договірних зобов'язань не припиняє договору, в той час як відмова від договору його припиняє. Водночас не можна повністю погодитися і з позицією В.В. Луця, який розглядав відмову від договору лише як засіб оперативного впливу (оперативну санкцію) [1, с. 67], оскільки цивільним законодавством передбачено можливість встановити у договорі право відмови від нього за відсутності будь-яких порушень умов договору з іншої сторони.

На нашу думку, одностороння відмова від договору – це спосіб припинення договірних правовідношення однією стороною договору як санкція за порушення умов договору іншою стороною або на реалізацію права на односторонню відмову, встановленого договором або законом.

Підстава односторонньої відмови наймодавця від договору найму передбачена ч. 1 ст. 782 ЦК України – наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд.

Також ч. 1 ст. 783 ЦК України визначено спеціальні підстави, на яких наймодавець має право вимагати розірвання договору найму: 1) наймач володіє та/або користується річчю всупереч договору або призначенню речі; 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у володіння та/або користування іншій особі; 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; 4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача. Звісно, договір найму може бути розірваний на вимогу наймодавця в судовому порядку і на загальних підставах, передбачених ч. 2 ст. 651 ЦК України – у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Своєчасне та повне внесення плати за найм (оренду) майна є одним із основних обов'язків наймача, тому її невнесення протягом трьох місяців підряд є для наймодавця підставою для односторонньої відмови від договору. Однак на практиці виникає багато проблем із застосуванням вказаної норми. Зокрема, виникає питання щодо можливості відмови від договору найму в тому випадку, коли наймачем протягом трьох або більше місяців підряд плата за найм вноситься, але не у повному обсязі.

На нашу думку, актуальна норма ЦК України передбачає право наймодавця відмовитися від договору лише у випадку невнесення наймачем плати за найм (оренду) майна протягом трьох місяців підряд у повному обсязі. У тому ж випадку, коли плата за найм (оренду) речі вноситься несвоєчасно та не в повному обсязі, однак відсутній факт її невнесення протягом трьох місяців підряд, у наймодавця виникає право вимагати розірвання договору в судовому порядку, оскільки це може вважатися істотним порушенням договору.

Водночас, істотність порушення договору визначається судом у кожному окремому випадку виходячи із обставин справи. Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду в постанові від 09 грудня 2020 року у справі № 199/3846/19 зазначив, що розірвання договору як санкція має бути максимально збалансованим і відповідати тяжкості допущеного порушення. Вирішальне значення для застосування зазначеного припису закону має співвідношення шкоди з тим, що могла очікувати від виконання договору стороною. У кожному конкретному випадку питання про істотність порушення має вирішуватися з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення [5].

У свою чергу, Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду в постанові від 05 листопада 2025 року у справі № 902/416/23 вказав, що у кожному конкретному випадку істотність порушення договору потрібно оцінювати з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення. Поняття такої істотності закон визначає за допомогою іншої оціночної категорії – «значної міри позбавлення сторони того, на що вона

розраховувала під час укладення договору». Тобто критерієм істотного порушення договору закон визначив розмір завданих цим порушенням втрат, який не дозволяє потерпілій стороні отримати те, на що вона очікувала, укладаючи договір. Йдеться не лише про грошовий вираз зазначених втрат, зокрема й збитків, але й про випадки, коли потерпіла сторона не зможе використати результати договору. Співвідношення завданих порушенням договору втрат із тим, що могла очікувати від його виконання ця сторона, має вирішальне значення для оцінки істотності такого порушення [6].

Велика Палата Верховного Суду у постановках від 16 лютого 2021 року у справі № 910/2861/18 та від 13 липня 2022 року у справі № 363/1834/17 наголосила, що для застосування частини 2 статті 651 ЦК України суд має встановити не лише факт порушення договору, але й завдання цим порушенням шкоди (яка може бути виражена у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди), її розмір, а також те, чи дійсно істотною є різниця між тим, на що мала право розраховувати потерпіла сторона, укладаючи договір, і тим, що насправді вона змогла отримати [7; 8].

У вже згадуваній постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 05 листопада 2025 року у справі № 902/416/23 зазначено, що головна ідея, на якій ґрунтується правило частини 2 статті 651 ЦК України, полягає у тому, що не будь-яке, а лише істотне порушення умов договору може бути підставою для вимоги про його розірвання або зміну. Неістотні (незначні) порушення умов договору є недостатніми для обґрунтованого та правомірного застосування такого крайнього заходу, як розірвання договору або його зміна в судовому порядку.

Ця ідея спирається на принцип, який називається принципом збереження договору (preservation of contract). Договірні відносини мають підтримуватися, доки це можливо й економічно доцільно для сторін. Розірвання договору має бути крайнім заходом задля мінімізації витрат, пов'язаних з укладенням та виконанням договору.

Ураховувати істотність порушення важливо, оскільки протилежне тлумачення норм права може призвести до того, що управнена сторона договору, яка має відповідно до закону або договору право на відмову від нього або розірвання, може ним скористатися за найменший відступ від умов договору. Таке становище є неприпустимим, оскільки може порушити стабільність цивільного обороту і є надзвичайно несправедливим нехтуванням правовим принципом пропорційності між тяжкістю порушення договірних умов і відповідальністю, яка застосовується за таке порушення. Незастосування критерію істотності порушення позбавляє зобов'язану сторону договору можливості заперечувати проти розірвання договору і провокує управнену сторону відмовлятися від договору (розривати його) за найменшого порушення.

Одним із факторів, що може братися до уваги під час оцінки істотності порушення умов договору як підстави для його розірвання, є те, наскільки зобов'язана сторона, яка порушила договір, реально заінтересована у збереженні договору, а також те, чи не спричинить розірвання договору для неї значної шкоди [6].

Слід зазначити, що вибір способу захисту своїх прав та інтересів у разі наявності факту невнесення наймачем плати за найм (оренду) майна протягом трьох місяців підряд належить саме наймодавцеві. Навіть у разі, якщо наймачем не внесено таку плату протягом більш, ніж трьох місяців підряд, наймодавець не зобов'язаний відмовлятися від договору, а може вимагати його розірвання у судовому порядку. Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постанові від 06 червня 2018 року в справі № 350/1316/16-ц наголосив, що право орендодавця відмовитися від такого договору, передбачене частиною першою статті 782 ЦК України, не є перешкодою для його звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди у разі несплати орендарем платежів, якщо вбачається істотне порушення його умов [9].

При цьому також необхідно врахувати правовий висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 08.09.2020 року у справі № 920/418/19, згідно з яким право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин [10].

Правове регулювання правових наслідків неналежного виконання наймачем одного з основних обов'язків – внесення плати за найм (оренду) майна – потребує удосконалення та деталізації. На нашу думку, надання наймодавцеві права відмовитися від договору лише у разі невнесення плати протягом трьох місяців підряд надто звужує можливість захисту прав та інтересів сторони договору, яка зазнає їх істотного порушення. Навряд чи можна стверджувати, що внесення наймачем плати за найм речі один раз на три місяці чи, до прикладу, у розмірі десяти відсотків від розміру плати щомісяця не істотно порушуватиме права наймодавця. Тому вважаємо за можливе визначити підставою відмови від договору найму виникнення заборгованості із внесення плати за найм у загальному розмірі, що становить тримісячний розмір такої плати.

Водночас, як уже зазначалося вище, у разі, якщо наймач виконує свій обов'язок із внесення плати за найм (оренду) майна неналежно, однак порушення ним умов договору не складає підстави для відмови від договору, наймач змушений звертатися до суду із вимогою про розірвання посилаючись на загальну підставу розірвання договору, передбачену ч. 2 ст. 651 ЦК України – істотне порушення договору другою стороною, оскільки у переліку спеціальних підстав розірвання договору найму неналежне виконання обов'язку із внесення плати за найм відсутнє. Тому вважаємо за необхідне доповнити ч. 1 ст. 783 ЦК України п. 5, яким передбачити таку підставу для розірвання договору найму на вимогу наймодавця як істотне порушення наймачем обов'язку з внесення плати за найм (оренду) майна.

Важливим також є питання порядку та форми правочину щодо відмови від договору найму. Згідно з ч. 2 ст. 782 ЦК України разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору. Водночас, законом не визначено форми такого повідомлення та способу доведення його до відома наймача.

Більшість вчених вважають, що таке повідомлення повинне бути вчинене у письмовій формі [11, с. 438].

На думку О.В. Дзери та А.М. Блащука відмова від договору, який укладений у письмовій формі, засвідчується письмовим повідомленням, однак у випадку, якщо договір був нотаріально посвідченим, то письмового повідомлення недостатньо для його припинення, оскільки без нотаріального посвідчення правочину щодо припинення договору діятиме презумпція його дійсності [4, с. 296]. На нашу думку, такий підхід суперечить положенням ст. 782 ЦК України та звичаям ділового обороту, оскільки повідомлення про відмову від договору вчиняється у письмовій формі та не потребує нотаріального посвідчення незалежно від форми такого договору.

Як уже зазначалося, окрім несвоєчасного внесення плати за найм (оренду) майна підставою для розірвання договору найму на вимогу наймодавця є використання речі всупереч договору або призначенню речі. До прикладу, наймач квартири може використовувати її лише для проживання, а розміщення у квартирі офісу, виробництва тощо суперечитиме її призначенню. Під час вирішення спору про розірвання договору найму із досліджуваної підстави суди також повинні встановлювати істотність порушення прав наймодавця внаслідок використання речі всупереч умовам договору або її призначенню. До прикладу, Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду у постанові від 02 грудня 2020 року у справі № 910/5446/19 зроблено висновок, що перепланування орендованого приміщення орендарем поза згодою орендодавця та доцільність проведення якого він обґрунтовано заперечує свідчить про порушення прав орендодавця та є підставою для висновку про користування орендованим майном всупереч умовам Договору оренди, що є істотним порушенням договору [12].

Також слід зауважити, що згідно з ч. 1 ст. 774 ЦК України передання наймачем речі у володіння та користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Передання речі у володіння та користування третій особі без згоди наймодавця вже саме по собі є істотним порушенням вимог закону та є підставою для розірвання договору найму. Тому при вирішенні спору щодо розірвання договору найму із досліджуваної підстави достатнім є встановлення факту такого передання та відсутності згоди на це наймодавця. Аналогічно із порушенням наймачем обов'язку провадити капітальний ремонт – достатньою підставою для розірвання договору найму у такому разі є підтвердження тієї обставини, що у визначений договором або законом строк наймач до проведення капітального ремонту не приступив. Складніша ситуація із розірванням договору найму на вимогу наймодавця у разі, коли наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі. Така недбала поведінка повинна бути підтверджена відповідними доказами (акти огляду, висновки експертів тощо) та вплив такої недбалої поведінки наймача на об'єкт оренди повинен створювати реальну загрозу його знищення або пошкодження.

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. На нашу думку, одностороння відмова від договору – це спосіб припинення договірних правовідношення однією стороною договору як санкція за порушення умов договору іншою стороною або на реалізацію права на односторонню відмову, встановленого договором або законом.

Норма ч. 1 ст. 782 ЦК України, якою передбачено право наймодавця відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд, потребує удосконалення. Вважаємо за можливе визначити підставою відмови від договору найму виникнення заборгованості із внесення плати за найм у загальному розмірі, що становить тримісячний розмір такої плати. Також видається доцільним доповнити ч. 1 ст. 783 ЦК України п. 5, яким передбачити таку підставу для розірвання договору найму на вимогу наймодавця як істотне порушення наймачем обов'язку з внесення плати за найм (оренду) майна. Повідомлення наймодавця про відмову від договору вчиняється у письмовій формі та не потребує нотаріального посвідчення незалежно від форми такого договору.

При вирішенні судом спору про розірвання договору найму як з підстави неналежного внесення наймачем плати за найм (оренду) майна, так і з інших підстав, у тому числі передбачених ч. 1 ст. 783 ЦК України, слід враховувати істотність такого порушення та баланс інтересів сторін договору. Водночас, підставою розірвання договору найму є вже сам факт передання майна наймачем іншій особі у володіння та/або користування без згоди наймодавця та підтвердження тієї обставини, що у визначений договором або законом строк наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо на нього був покладений такий обов'язок.

Список використаних джерел:

1. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності. К. : Юрінком Інтер, 2001. 556 с.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 № 435-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Постанова КЦС ВС від 23 травня 2018 року у справі № 537/4905/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74598696>

4. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / за ред. О. В. Дзери. К. : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
5. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 09 грудня 2020 року у справі № 199/3846/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93666803>
6. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 05 листопада 2025 року у справі № 902/416/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131762482>
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 лютого 2021 року у справі № 910/2861/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95439658>
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 363/1834/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852863>
9. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 06 червня 2018 року в справі № 350/1316/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74699766>
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 08.09.2020 року у справі № 920/418/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270717>
11. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. І. Харитонові, Н. Ю. Голубєвої. К. : Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. 740 с.
12. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 02 грудня 2020 року у справі № 910/5446/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93263270>

Дата надходження статті: 08.08.2025

Дата прийняття статті: 25.08.2025

Опубліковано: 01.10.2025