

УДК 347.453.1

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.02.20>

## ОСОБЛИВІ ОБСТАВИНИ ЗМІНИ АБО ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА ЗА СУЧАСНИХ УМОВ ВОЄННОГО СТАНУ В УКРАЇНІ

**Явор О.А.,**

доктор юридичних наук,  
професор кафедри цивільного права № 2  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого

### **Явор О.А. Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні.**

У статті досліджено окремі питання житлового права, зокрема, особливі обставини зміни та припинення договору найму (оренди) житла в умовах сьогодення та у зв'язку з введенням в Україні воєнного стану. Окреслено, що поряд з загальними підставами припинення договору найму (оренди) житла з'явилися нові особливі обставини припинення. В Україні правові засади регулювання житлових правовідносин ґрунтуються на таких принципах: свободи договору, рівності, справедливості тощо. Обґрунтовано, що конструкція договорів найму (оренди) житла різна. Виявлено відмінності між договорами найму(оренди) житла. Досліджено особливості загальних підстав розірвання договору найму (оренди) житла. Сучасна судова практика суперечливо застосовує окремі законодавчі положення інституту припинення договору найму, що зумовлює потребу законодавчого доповнення загальних підстав припинення договору найму (оренди) житла особливими обставинами з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму та ефективності правозастосовної діяльності. Необхідним фактом доказування є встановлення особи, винуватої у створенні загрози знищення майна. Проаналізовано рекомендації щодо особливих обставин зміни та припинення договору найму (оренди) житла у зв'язку з введенням в Україні воєнного стану. Встановлено, що законодавство України передбачає право односторонньої відмови від договору. Водночас обґрунтовано необхідність передбачити за сучасних умов воєнного стану в Україні наступні особливі обставини зміни або припинення договору: взаємне звільнення від виконання обов'язків за договором на період обставин непереборної сили та форс-мажору, а саме під час війни; укладання додаткових договорів між сторонами щодо вирішення конфліктів без звернення до юрисдикційних органів тощо. У зв'язку з тим що нотаріальна форма та державна реєстрація обов'язкова для договорів щодо нерухомого майна, а під час дії воєнного стану більшість відкритих державних реєстрів недоступна, сторонам необхідно

більш уважніше ставитися до погодження умов дії та припинення договору найму(оренди) житла, пам'ятати й про фактичну передачу/повернення майна, що має підтверджуватись актом приймання-передачі. Також запропоновано законодавчо встановити, що у випадку воєнного стану в Україні правовим наслідком зміни умов договору має бути - призупинення виконання обов'язків за договором найму(оренди) житла за взаємною згодою сторін - наймодавця та наймача.

**Ключові слова:** договір, найм (оренда) житла, призупинення виконання обов'язків

### **Yavor O. Special circumstances for change or termination of housing agreement (rental).**

The article examines certain issues of housing law, in particular, the special grounds for changing and terminating the contract of employment (lease) of housing in today's conditions and in connection with the introduction of martial law in Ukraine. It is noted that along with the general grounds for terminating a housing (lease) contract, new special grounds for changing or terminating have appeared. In Ukraine, the legal framework for regulating housing relations is based on the following principles: freedom of contract, equality, fairness, etc. It is substantiated that the construction of housing (lease) contracts is different. Differences between contracts of hiring (lease) of housing are revealed. The features of the general grounds for terminating the contract of employment (lease) of housing have been studied. Modern judicial practice contradictorily applies certain legislative provisions of the institution of terminating a rental agreement, which leads to the need to legislatively supplement the general grounds for terminating a housing (lease) agreement with special grounds in order to improve the quality of legal regulation of rental relations and the effectiveness of law enforcement. A necessary fact of proof is the establishment of the guilty person in creating the danger of liquidation of property.

The recommendations on special grounds for changing and terminating the contract of hiring (renting) housing in connection with the introduction of martial law in Ukraine are analyzed. It has been established that the legislation of Ukraine pro-

vides for the right to unilaterally withdraw from the contract. At the same time, the need to provide for the following special conditions for changing or terminating the contract in the current conditions of martial law in Ukraine is substantiated: exemption from rent and/or utility bills; mutual release from the performance of obligations under the contract for the period of force majeure and force majeure, namely during the war; conclusion of additional agreements between the parties to resolve conflicts without applying to jurisdictional bodies, etc. Due to the fact that a notarial form and state registration are mandatory for contracts for real estate, and during martial law most open state registries are not available, the parties need to be more careful about agreeing on the terms of action and terminating a contract for rent (lease) of housing, remember and on the actual transfer / return of property, which must be confirmed by the act of acceptance and transfer. It is also proposed to establish legislatively that in the event of martial law in Ukraine, the legal consequence of changing the terms of the contract should be - the suspension of the fulfillment of obligations under the housing contract by mutual agreement of the parties - the landlord and the employer.

**Key words:** contract, rental (rent) of housing, suspension of duties.

**Постановка проблеми.** Право на житло гарантоване статтею 47 Конституції України [1] і не може бути обмежене інакше як на підставі закону за рішенням суду. Проголосивши право кожного на житло, держава вже не бере на себе обов'язок забезпечити безоплатно всіх громадян житлом з державного або громадського житлового фонду. Головна її роль це забезпечення права на житло: створення умов для будівництва громадянами житла, придбання його у власність, найму (оренди) житла. Україна зобов'язується забезпечити житлом тільки громадян, які потребують соціального захисту. Не обмежується право на житло і Указом Президента України №64/2022 від 24 лютого 2022 року «Про введення воєнного стану в Україні» [2], отже як власник, так і орендар, не можуть бути примусово позбавлені житла.

На сьогодні чинне законодавство України щодо оренди житлових приміщень після повномасштабного вторгнення росії не зазнало змін. Двосторонній, консенсуальний (реальний) договір найму (оренди) житла має відповідати загальним заходам цивільного законодавства. Найм (оренда) житла регулюється главою 59 Цивільного кодексу України. Відповідно до статті 759 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору

найму (оренди) [3]. Конструкція договорів найму (оренди) житла різна. Відмінності між договорами найму(оренди) житла, як слушно вказує М.К. Галянич, зумовлені такими чинниками: 1) належністю до відповідного житлового фонду; 2) межами нормативно-правового регулювання; 3) суб'єктивним складом; 4) строками; 5) обсягом прав та обов'язків сторін договору; 6) особливими підставами зміни чи припинення договору; 7) формами захисту тощо [4 , с. 282].

У зв'язку з тим що нотаріальна форма та державна реєстрація обов'язкова для договорів щодо нерухомого майна, а під час дії воєнного стану більшість відкритих державних реєстрів недоступна, залишається можливість користування іншими платними або безкоштовними сервісами для отримання інформації з реєстру речових прав щодо нерухомого майна, наприклад Порталом "Дія". Уважно треба фіксувати відповідні дані про власника і про наймача у договорі найму, згідно із паспортними даними. Розірвання і припинення оренди має проводитися відповідно до закону та умов договору, окремої заборони на розірвання або припинення договору найму(оренди) житла у зв'язку із введенням воєнного стану не має.

Договір найму є одним із небагатьох проблемних видів договорів, не тільки за об'єктом (житло може бути об'єктом права приватної, державної чи комунальної власності), але й за наслідками припинення, що тягне багато проблемних ситуацій між наймодавцем (власником житла) та наймачем у зв'язку з поверненням майна. З урахуванням великого практичного значення, наявності прогалин у законодавчому регулюванні процедури розірвання договору, відсутності серед науковців єдиного погляду на окремі аспекти припинення договірних зобов'язань дослідження порушеної проблематики і надалі залишатиметься актуальним.

**Аналіз останніх статей та публікацій.** Проблемам реалізації права на житло, набуття житла у власність, найму житла тощо приділили увагу у своїх дослідженнях науковці : О.В. Воронова, М.К. Галянич, В.С. Гопанчук, Л.Е. Гузь, Я.В. Заїка, Р.А. Лідовець, Л.Г. Лічман, І.В. Лисенко, В.Ф. Маслов, Є.О. Мічурін, Н.Б. Новицький, Г.Ф. Шершеневич та інші. Активізація наукових досліджень з проблем житлового права зумовлена необхідністю реформування житлового законодавства. Але в науці недостатньо приділялась увага спеціальним підставам зміни та припинення договору найму (оренди) житла за істотних обставин, які сторони не могли передбачити на момент укладання договору.

**Мета дослідження** полягає в з'ясуванні окремих питань житлового права, зокрема, особливих обставин зміни та припинення договору найму (оренди) житла за умов введення Воєнного стану на території України.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до ч.1 ст.785 ЦК України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу або у стані, який обумовлено в договорі. Повернути можна лише те, що фізично не знищено у результаті використання [3]. Разом із самою річчю, переданою у користування, повертаються також її приналежності, документи, складові частини та інше. Відповідно, при використанні річ не повинна втрачати свої природні властивості. Як зазначає Н.Б. Новицький, якщо б у найм було надано споживну річ, то обов'язок наймача повернути цю річ є неможливим до виконання, оскільки цієї речі вже може не бути в наявності [5, с. 144]. Г.Ф. Шершеневич, стверджував, що замінні речі є непридатними для найму, тому що у разі передачі замінних речей повертаються не ті ж речі, а лише їм подібні (такого ж роду, такої ж якості) [6, с.241]. Таким чином, індивідуальна визначеність нерухомого майна є однією з головних ознак договору найму.

Повернення наймачем предмета договору найму щодо нерухомого майна оформляється відповідним документом (*актом*), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється (частина 2 статті 795 Цивільного кодексу України).

Для застосування наслідків, передбачених частиною другою статті 785 Цивільного кодексу України, необхідна наявність вини (умислу або необережності) в особи, яка порушила зобов'язання, відповідно до вимог статті 614 Цивільного кодексу України. Тобто судам необхідно встановити обставини, за яких орендар мав можливість передати майно, що було предметом оренди, але умисно цього обов'язку не виконав.

Аналогічна правова позиція висловлена Верховним Судом України у постанові 02.09.2014 у справі №3-85Гс14, а також Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду у постанові 11.04.2018 у справі №914/4238/15, постанові 24.04.2018 у справі №910/14032/17 та у постанові 09.09.2019 у справі №910/16362/18.

Щоб не виникало конфліктів щодо майна, його фактичну передачу у користування, як і його повернення, доречно фіксувати в юридично значущих документах. Але Глава 58 ЦК України не обумовлює обов'язок складання такого роду документа для договорів про передавання майна у користування. Відповідний обов'язок встановлений щодо окремих видів договору найму (оренди). Зокрема, ст. 795 ЦК України передбачає, що передавання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), а також повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (*актом*), який підписується сторонами договору [3].

Судовій практиці відома низка непорозумінь, що виникають саме через відсутність документального оформлення факту приймання-передачі майна за договорами оренди. Це питання розкрито в постановах Вищого господарського Суду України від 22.02.2013 по справі №5023/3343/12 [7] та 02.03.2016 року по справі № 922/2531/15, де визначено подальшу долю майна [8].

Так, у Постанові від 23 квітня 2019 року у справі N 904/2997/18 про визнання договору оренди нерухомого майна продовженим на той самий строк, на тих самих умовах Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду вказав таке: «Відповідач направляв на адресу позивача заяву від 23 травня 2018 року (що підтверджується описом вкладення до цінного листа та фіскальним чеком), у якій повідомив про припинення договору у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено, та просив негайно звільнити орендоване приміщення і передати його за актом приймання-передачі. Поштове відправлення не було вручене позивачу та 13 липня 2018 року повернуто органом поштового зв'язку відправнику за закінченням встановленого строку зберігання.

Суд апеляційної інстанції з огляду на те, що на дату закінчення строку дії договору оренди і протягом місяця після закінчення цього строку було відсутнє заперечення орендодавця щодо поновлення договору на новий строк (заява від 23 травня 2018 року не була вручена позивачу та повернута органом поштового зв'язку відправнику), дійшов правомірного висновку, що договір оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад, укладений між сторонами, *не є припиненим*» [9].

Проте у судовій практиці зустрічається і протилежний підхід. Враховуючи висновки, викладені в цій постанові, Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 19.05.2020 № 910/719/19 вбачає необхідність відступити від висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеного в постанові від 23 квітня 2019 року у справі N 904/2997/18, зазначивши, що негативні наслідки неодержання орендарем (у тому числі фізичною особою-підприємцем) звернення до нього, якщо таке звернення здійснене добросовісно і розумно, покладаються на орендаря (у тому числі на фізичну особу-підприємця), а факт наявності відповідної заяви орендодавця та *доказів її належного надсилання* орендарю свідчить про добросовісне звернення орендодавця до орендаря, а відтак і про припинення договірних відносин між сторонами відповідно до приписів чинного законодавства. З урахуванням встановлених фактичних обставин справи, суд апеляційної інстанції дійшов висновку, що відповідач-1 вчиняв заходи щодо передачі орендодавцю об'єкта оренди, а саме направляв позивачу та власнику вищенаведені повідомлення з актом приймання-переда-

чі, проте позивач безпідставно ухилявся від його підписання [9].

Постанови в цих справах ухвалені за різних установлених судами обставин і питання щодо продовження договору оренди у зв'язку з неотриманням орендарем кореспонденції, направленої належним чином, не було досліджено судом.

Відповідно до постанови Верховного Суду від 06.02.2020 у справі № 915/1429/19 викладено правову позицію, а саме: що визначальним для застосування частини другої статті 785 Цивільного кодексу України у спірних правовідносинах є саме факт неповернення об'єкта найму наймодавцю, а не факт користування/не користування наймачем об'єктом найму [10].

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у Постанові від 24 вересня 2020 року по справі № 922/2665/17 дійшов протилежного висновку, що поняття «неповернення речі» не є тотожним «не користування» у правовому сенсі статті 785 Цивільного кодексу України [11].

Відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК України наймодавець має право вимагати від наймача, який не виконує обов'язок щодо повернення речі, сплати неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення [3]. В окремих випадках наймач може ухилитися від отримання повідомлення наймодавця про відмову від договору. Тоді договір найму слід вважати припиненим з дня, коли наймач розпочав ухилитися від прийняття такого повідомлення від наймодавця. У випадку, якщо діями (бездіяльністю) наймача наймодавцю завдається істотна шкода, він може звернутися до суду з вимогою про розірвання договору незалежно від наявності спеціальних підстав для припинення договору оренди. Існує й інша ситуація – коли відсутні у наймача умисел на ухилення від повернення об'єкта оренди, це виключає можливість застосування орендодавцем до орендаря відповідальності у вигляді неустойки в порядку ч. 2 ст. 785 ЦК, при цьому суд оцінює дані обставини на підставі наданих сторонами доказів - «вірогідності доказів» (Постанова КГС ВС від 24.09.2020 № 922/2665/17) [12].

Як бачимо суди по - різному застосовують норми матеріального права щодо підстав припинення договору найму житла: або це неотримання повідомлення про припинення договору, або ухилення від складання акту передачі майна, або відсутність документального оформлення факту приймання-передачі майна, або не було реальної передачі речі, або не користування наймачем річчю тощо.

Якщо розглядати підставу припинення договору найму – смерть наймача, то нормами закону чи умовами договору не передбачено правонаступництво, й відповідно до ч. 1 ст. 781 ЦК України договір найму припиняється. На нашу думку,

смерть фізичної особи - є правоприпиняючим юридичним фактом й тягне правонаступництво. Спадкоємці зобов'язані повернути майно власнику - наймодавцеві (орендодавцеві). Договір найму припиняється у випадку смерті наймача незалежно від того чи була фізична особа в договірних відносинах, як фізична особа-підприємець, чи не мала статусу підприємця.

Наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд [3].

Відповідно до статті 783 ЦК України наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо: 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 [3].

Якщо порівнювати третю підставу розірвання договору з подібною підставою розірвання договору найму житла (п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України), то помітно, що у першій нормі права юридичним фактом, з яким законодавець пов'язує виникнення у наймодавця права розірвання договору, є створення загрози пошкодження речі, в той час як у п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК України «Розірвання договору найму житла» йдеться вже про наявне пошкодження речі. Таким чином, для задоволення вимоги наймодавця розірвати договір на підставі п. 3 ч. 1 ст. 783 ЦК України не обов'язково, щоб шкода була вже завдана, достатньо лише створити загрозу пошкодження речі [13, с.141].

На перший погляд, розірвання договору з цієї підстави не повинно створювати проблем, оскільки для вирішення справи не має значення ні форма вини наймача, ні спосіб вчиненого порушення – дія чи бездіяльність, ні настання фактичного погіршення стану речі. Проте, визначаючи об'єктивну сторону цього правопорушення, законодавець використав дієслово «створювати» у теперішньому часі. Отож, формальнологічне тлумачення цієї норми вказує на тривалий характер такого порушення договору найму в момент звернення до суду з вимогою про розірвання договору. Якщо на цей момент наймач усунув обставини, які створювали загрозу пошкодження речі, то підстав для задоволення позову немає [13, с.141]. Така позиція відображена і в судовій практиці. Відповідно до постанови ВГС України від 02.08.2011 року № 5002-10/627-2011 наймач допустив порушення правил протипожежної і санітарно-епідеміологічної безпеки, що належним чином зафіксували компетентні органи. У зв'язку з цим апеляційний суд задовольнив вимоги позивача щодо розірван-

ня договору. Скасовуючи цю постанову апеляційного суду, Вищий Господарський Суд України вказав: «судом апеляційної інстанції не враховано, що відповідачем усунено відповідні порушення протипожежної і санітарно-епідеміологічної безпеки до звернення позивача до суду із захистом свого порушеного права» [14].

Вважаємо, що створення загрози для існування речі є неправомірною поведінкою наймача та достатньою підставою для розірвання договору, незалежно від факту її подальшого усунення. Необхідним аспектом доказування є встановлення вини особи у створенні такої загрози.

У доктрині цивільного права дискусійним є питання механізму застосування загальних підстав для розірвання цивільно-правового договору (наприклад, у зв'язку з суттєвим порушенням договору чи значною зміною обставин) та спеціальних підстав розірвання договору найму (оренди) [15, с. 128].

За сучасних умов воєнного стану в Україні вважаємо за необхідне враховувати сторонам договору найму (оренди) житла наступні особливі обставини зміни або припинення договору:

- взаємне звільнення від цивільно – правової відповідальності за договором на період обставин *непереборної сили* та *форс-мажору*, зокрема, під час *війни*;

- укладання *додаткових угод* між сторонами щодо вирішення конфліктів без звернення до юрисдикційних органів;

- взаємне призупинення *виконання обов'язків* за договором під час *війни* або дії воєнного стану;

- встановлення *засобів зв'язку - комунікації* між сторонами під час *війни* або дії воєнного стану;

- настання *істотної обставини*, яку сторони не могли передбачити на момент укладання договору (договір може бути змінений або розірваний за *згодою* сторін);

- у разі зміни або розірвання договору *додаткові зобов'язання* змінюється або припиняється з моменту досягнення *домовленості* про зміну або розірвання договору;

- *ухилення* від документального оформлення факту приймання-передачі нерухомого майна;

- якщо початок бойових дій в регіоні, пов'язаний із *загрозою для життя мешканців регіону* та у разі припинення функціонування критичної інфраструктури в регіоні сторони звільняються від відповідальності під час дії воєнного стану, через настання цих обставин.

**Висновок.** Враховуючи вище сказане можемо зробити висновок, що важливими умовами договору найму (оренди) житла є зазначення сторін, предмету договору, орендної плати, строку, повідомлення наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, передача/повернення нерухомого майна, умови припинення догово-

ру. Фактична передача/повернення нерухомого майна має підтверджуватись актом приймання-передачі.

Зазначимо, що договір найму (оренди) житла вважається припиненим з моменту повернення наймачем майна наймодавцю у встановлений строк, у відповідному стані. Але на практиці через це виникає багато суперечок та непорозумінь між сторонами договору. Сучасна судова практика зумовлює потребу законодавчого доповнення загальних підстав припинення договору найму (оренди) житла спеціальними підставами з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму та ефективності правозастосовної діяльності у житловій сфері.

Отже, з урахуванням наявності прогалин у законодавчому регулюванні процедури припинення договору найму (оренди) житла, а також з урахуванням введення воєнного стану на Україні, необхідно вводити в житлове законодавство норми, що регулюють зміну або припинення договору найму (оренди) житла за особливими обставинами, а також законодавчо встановити, що у випадку воєнного стану в Україні правовим наслідком зміни умов договору найму (оренди) житла має бути - призупинення виконання обов'язків за договором найму(оренди) житла за взаємною згодою наймодавця та наймача.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Указ Президента України №64/2022 від 24 лютого 2022 року «Про введення воєнного стану в Україні» <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41397>.
3. Цивільний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 40-44, ст.356) <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#top>.
4. Галантич М.К. Житлове право України: Навч. посіб. / Рец.: В.В. Луць, О.В. Скрипнюк, О.Д. Крупчан. – К., 2008.
5. Новицький І.Б. Римское право: учебник / І.Б. Новицький. – М.: КНОРУС, 2011. – 304 с.
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич; вступ. ст. Е.А. Суханов. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.
7. Постанова Вищого господарського Суду України від 22.02.2013 по справі №5023/3343/12 <http://vgsu.arbitr.gov.ua/pages/117>.
8. Постанова Вищого господарського Суду України від 02.03.2016 року по справі № 922/2531/15.
9. [https://protocol.ua/ua/postanova\\_vgsu\\_vid\\_02\\_03\\_2016\\_roku\\_u\\_spravi\\_922\\_2531\\_15/](https://protocol.ua/ua/postanova_vgsu_vid_02_03_2016_roku_u_spravi_922_2531_15/).

10. Постанова Велика Палата Верховного Суду від 19.05.2020 № 910/719/19 <https://verdictum.ligazakon.net/document/89961609> .
11. Постанова Верховного Суду від 06.02.2020 у справі № 915/1429/19 <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=87426719&red=100003a67fb0cf3794220edeea5e0637d1c3f2&d=5>.
12. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у від 24 вересня 2020 року по справі № 922/2665/17 <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/91748159>.
13. Постанова КГС ВС від 24.09.2020 №922/2665/17 <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/91748159>.
14. Юлія Труфанова, Правові підстави розірвання договору найму (оренди) на вимогу наймодавця Актуальні проблеми правознавства. Випуск 2 (18). 2019 р. С.200-205.
15. Постанова Вищого господарського суду України від 19.04.2011 р. у справі № 4/151-10. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14974932>.
16. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. Москва : Статут, 2001. 300 с.