

УДК 347.453.3(477+430)

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.1.53>

ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ ТА НІМЕЧЧИНІ

Утєхін І.Б.,

*кандидат юридичних наук, доцент,**доцент кафедри фундаментальних юридичних дисциплін**ПВНЗ «Буковинський університет»*

ORCID: 0000-0002-3937-4523

Утєхін І.Б. Зміст договору найму житла в Україні та Німеччині.

Вперше проведено аналіз поняття «змісту договору про найм житла за законодавством України та Німеччини». Доведено, воно має як спільні так і відмінні риси. Обґрунтовано, що зміст договору найму житла слід розуміти в широкому сенсі: як домовленості, як правочину, зобов'язання та документу. Через це зміст цього договору є складним. Зазначена ознака стосується усіх інших цивільно-правових договорів. Зміст договору найму житла в цілому має бути спрямованим на досягнення мети за цим правочином – передача житла в користування. При цьому зміст має відповідати вимогам про дійсність правочину, про зобов'язання та договір. Обґрунтовано, що законодавець використав мінімальний набір істотних умов для укладання договору найму житла – предмет, строк та ціна. Встановлено, у Німеччині істотні умови вказаного договору визначено опосередковано. Головним є увага до дій сторін, які є наданням за зобов'язанням. Доведено, що наповнення договору змістом – істотними умовами, правами та обов'язками та реквізитами сторін формує його як юридичний документ. Запропоновано два способи для узгодження положень ЦК України та ЖК України, які регулюють найм житла: 1) розробка нового Житлового кодексу України, 2) внесення змін у чинний Житловий кодекс. Доведена необхідність врахування прикладу Німеччини у питанні про механізм набуття права власності на житло наймачем. Встановлено, що склад змісту прав та обов'язків наймача та наймодавця суттєво відрізняється на користь наймача у Німеччині. Доведено, права та обов'язки сторін за договором найму житла у Німеччині є деталізовані та варіативними. Встановлено, що це зумовлено прагненням законодавця Німеччини гарантувати наймачу право на проживання у житлі за договором. Цим досягається належний правовий захист наймача і свідчить про відмінну якість правових положень, які регулюють відносини з найму житла в Німеччині. Зазначений позитивний приклад регулювання є корисним для України при вдосконаленні закону. Надалі, слід провести аналіз питання відповідальності за порушення договору найму житла за цивільним законодавством України та Німеччини.

Ключові слова: найм житла, договір, зміст договору, істотні умови, права та обов'язки.

Utekhin I.B. Content of the housing rental agreement in Ukraine and Germany.

For the first time, an analysis of the concept «of the content of the housing rental agreement under the legislation of Ukraine and Germany» was carried out. It has been proven that it has both common and distinctive features. It is justified that the content of the housing rental agreement should be understood in a broad sense: as an agreement, as a transaction, obligation and document. Because of this, the content of this contract is complex. This feature applies to all other civil law contracts. In so doing, the content must comply with the requirements on the validity of the transaction, on the obligation and on the contract. It is substantiated that the legislator used a minimum set of essential conditions for concluding a housing lease agreement – subject, term and price. It has been established that in Germany the essential terms of the specified contract are determined indirectly. It has been proven that filling the contract with the content of – with essential conditions, rights and obligations and details of the parties forms it as a legal document. Two methods are proposed for harmonizing the provisions of the Central Committee of Ukraine and the Housing Code of Ukraine, which regulate the hiring of housing: (1) development of a new Housing Code of Ukraine, (2) amendments to the current Housing Code. The need to take into account the example of Germany in the question of the mechanism of acquisition of ownership of housing by the tenant has been proven. It is established that the composition of the content of the rights and obligations of the employer and the lessor differs significantly in favor of the employer in Germany. The rights and obligations of the parties under a housing rental agreement in Germany have been shown to be detailed and variable. It was established that this is due to the desire of the German legislator to guarantee the tenant the right to live in housing under the contract. An example of regulation is useful for Ukraine in improving the law. In the future, it is advisable to conduct a separate study of the issue of responsibility for violation of the housing lease agreement in Ukraine and Germany.

Key words: housing hire, contract, contract content, essential conditions, rights and obligations.

Постановка проблеми. Трансформація у правовому регулюванні суспільних відносин в Україні є реакція законодавця на зміни суспільного життя, які відбуваються з одного боку в умовах воєнного стану, з другого – бурхливого розвитку сучасних технологій та нового погляду на проблеми. Найм житла є актуальним у будь-якому суспільстві. Тому зміст договору на підставі якого виникають та реалізуються ці відносини має відповідати інтересам його сторін. Важливим є підвищення якості правових положень, які регулюють відносини найму житла.

Мета дослідження. Ми ставимо за мету: визначити суть змісту договору найму житла за цивільним законодавством України та Німеччини, встановити його склад, виявити спільне та відмінне, знайти особливості.

Стан опрацювання проблематики. Питання правового регулювання житлових відносин викликає жвавий інтерес в дослідників. Т.А. Барилівська дослідила теоретичні аспекти договору найму житла, за межами лишився зміст прав та обов'язків сторін [1, с. 411–413]. О.В. Дзера та Т.П. Базова зауважили про якісні показники помешкання [2, с. 418]. Швидка В.Г. проаналізувала істотні умови договору найму (оренди) житла [3, с. 47–50]. Як помітно, без уваги лишається зміст зобов'язання, та зміст документа який підписується.

У зв'язку з цим, слушною є позиція Н.С. Кузнецової про дію договору, що він універсально виступає як активний елемент механізму правового регулювання та потребує детального і комплексного дослідження, оскільки механізм правового регулювання безпосередньо пов'язаний з ефективністю права та його інструментарію» [4, с. 408].

Також важливим є врахування досвіду врегулювання змісту договору найму житла у іноземних правопорядках, зокрема у Німеччині. Актуальність питанню додає і законодавство Англії, де у грудні 2018 року прийнятий закон про житло (придатне для проживання) [5].

Виклад основного матеріалу. У тлумачному словнику слово «зміст» має чотири значення: 1) те про що йдеться, 2) сутність, 3) мета, 4) перелік чого-небудь [6, с. 467]. Ми переконані, стосовно поняття «зміст договору найму житла» слід розглядати перше значення, друге та четверте. Це зумовлено тим, що договір – домовленість, правочин, зобов'язання та документ. Отож, необхідно досліджувати в договорі чотири змісти. Одразу слід вказати, що «зміст домовленості» – згода сторін правочину з найму житла. Без якої втрачає сенс інший зміст договору. Для укладення договору слід відправити оферту і отримати акцепт.

Наведемо приклад судової практики. Касаційний цивільний суд вказав правовий висновок: «Договір найму (оренди) житла, що не підписаний особою наймача, не є укладеним, а тому грошові кошти, сплачені на його виконання, мають бути повернуті як безпідставно набуті відповідно до положень ст. 1212 ЦК України» [7, с. 7]. Хоча на нашу думку, якщо відбулось виконання договору житла, то сторони домовились, однак не оформили це. Докази виконання – квитанції з оплати послуг.

Можна звернути увагу на ще одну правову позицію зазначеної судової інстанції: «Тривалий час проживання особи у будинку, навіть без укладення письмового договору найму (оренди), є достатньою підставою для того, щоб вважати відповідний будинок житлом цієї особи в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а її виселення в позасудовому порядку буде вважатися порушенням прав на повагу до житла» [7, с. 41]. Як помітно, мова про речове право на житло. Це є винятком, з загального правила про наявність договору як підставу для проживання.

Наведені приклади правових позицій дозволяють зробити висновок – право проживання фізичної особи може виникати з договору найму житла чи без нього на підставі факту тривалого проживання. По-іншому, право проживання виникає на підставі договору чи на підставі закону. Має місце диференціація права проживання.

Під змістом договору слід розуміти його наповнення елементами: а) умовами, б) правами та обов'язками, в) реквізитами. Наявність трьох елементів змісту договору означає його юридичну дійсність. Як результат – отримуємо документ, що засвідчує наявність правового зв'язку між сторонами договору і є доказом.

В свою чергу, кожний зазначений елемент змісту має власний склад та повинен відповідати **вимогам належності** (курсив – У.І.). Це дає підставу зробити висновок – зміст договору найму житла має потрібний обсяг. Однак, він в цілому формує договір і є результатом домовленості. Договір має цінність, якщо всі елементи наявні та відповідають вимогам закону.

Виходячи з цього, зміст договору має різнофункціональне спрямування виходячи з тих значень, що він віддзеркалює. Вважаємо, зміст договору найму житла є єдиним для того, щоби він викликав юридичні наслідки – виникнення прав та обов'язків у сторін. По-перше, він має відповідати положенням про правочини (ст. 811, Гл. 16 ЦК України). По-друге, положенням про зобов'язання (Гл. 47,48,49, 52), та Гл. 59 «Про найм (оренда) житла» ЦК). Перше є передумовою виникнен-

ня другого. Через це положення про правочини є первинними, а положення про зобов'язання є вторинними. Умови договору-правочину з яких сторони досягнули домовленості містять і права й обов'язки для досягнення мети договору. Це стосується кожного договору, в тому числі і найму житла. По іншому, вони засвідчують наміри сторін діяти у майбутньому для задоволення матеріальних чи нематеріальних потреб. Є документом, доказом існування юридичного зв'язку між особами. В протилежному випадку, слід буде доводити в суді наявність цих відносин чи їх відсутність.

Зрозуміло, ми змалювали загальну схему укладення договору. На справді, зміст його може бути різноманітним з дотриманням вимог ст. 6 ЦК України.

На підставі вище викладеного, можна зробити висновок – зміст договору найму житла є складним поняттям, яке включає в себе три елементи: 1) зміст правочину – істотні умови, 2) зміст зобов'язання – права та обов'язки наймача та наймодавця, 3) реквізити сторін (персональні данні). Саме їх сума формує зміст договору в цілому. Головне, всі вони дають необхідний результат – договір, який є доказом існування між сторонами юридичного зв'язку. І в разі виникнення спору він і буде використаний для захисту порушених прав у суді.

Виходячи з такого розуміння слід проводити диференційований аналіз зазначених елементів змісту договору найму житла.

Як відомо, у ЦК договору найму житла присвячена Гл. 59 (ст.ст. 810-826) – чотирнадцять статей. Здійснимо аналіз цих положень в сенсі правочину. Для його укладення слід досягнути домовленості з істотних умов. Зміст вказаних статей визначає три істотні умови – предмет договору найму житла (ст.812), строк користування (ст. 821) та плата за користування (ст. 820).

На наш погляд, істотні умови договору найму житла можна вивести з його легального визначення наведеного у ч. 1 ст. 810 ЦК. Вони будуть ідентичні тим, які наведено законодавцем – предметом договору є житло, строк користування та плата за користування. Користь такого підходу, дозволяє вирішувати питання визначення істотних умов в разі якщо договір є не поіменованим. Тобто брати до уваги конкретний договір і визначати умови виходячи з його суті.

У зв'язку з цим, погоджуємося з позицією М.М. Гудими, що саме істотні умови виконують основну ключову роль при укладенні договору, за допомогою них зберігається природа того чи іншого договору, у правочин закладаються сутнісні, притаманні саме йому риси [8, с. 16].

Центральною умовою договору найму житла є предмет. Правильне її визначення розкриває його суть, мету. Її можна вважати системоутворюючою. У ч.1 ст. 812 ЦК йдеться про предмет договору найму житла: «Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина». Узагальненим поняттям предмету найму житла є помешкання. Ч. 2 зазначеної статті вказує, що помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому. Це положення викликає питання про те, чи слід розширювати вимоги до помешкання чи зупинитись на тому що вказано?

Слід зауважити, що серед українських цивілістів питання ознак житла не має єдиного підходу. Існує чотири позиції: 1) прихильники першої за те, що придатність до постійного проживання в ньому є єдиною вимогою до предмету договору найму житла закріплена в ч. 2 ст. 812 ЦК і допускають інші вимоги договором [9, с. 129], 2) другі за те, щоби її розширити і додати критерій ізольованість [3, с. 49], 3) треті, що житло в цивільно-правовому аспекті слід розуміти як вид нерухомості функціонально призначене для проживання фізичних осіб [10, с. 27], 4) є такі, що зазначають про необхідність визначення критеріїв придатності житла до проживання нормативно [11, с. 422].

Ми підтримуємо третій підхід, бо він відповідає дійсності – кожна річ має своє призначення і саме цим може задовольнити ту чи іншу потребу учасника цивільних відносин. У нашому випадку, житлову і відповідно це і визначає ціну речі (майна) та її правовий режим.

На думку Ю.Ю. Акіменко, стосовно предмета договору найму житла: «В самому договорі потрібно чітко зазначати точне місце його розташування (адресу) та його ознаки (такі як розмір, призначення, загальна і корисна площа), а також наявність інших об'єктів, право користування якими переходить до наймача» [12, с. 451].

Погоджуючись вважаємо, що предмет договору найму житла має ознаку «ідентифікації житла», то б то індивідуалізує житло через визначення його ознак. Через це воно набуває своєї цінності і є унікальним об'єктом цивільних прав. В свою чергу, це проявляється у його правовому режимі.

Другою істотною умовою договору найму житла є строк. Вона передбачена у ст. 821 ЦК. Строк визначається у договорі, а якщо ні, то вважається, що він укладений на п'ять років. Отож, найм не може бути безстроковим. Вважаємо, що це доводить важливість цієї умови. Тому не згодні з думкою, що строк не є істотною умовою [2, с.425].

Третьою істотною умовою є плата за користування житлом, вона визначена у ст. 820 ЦК. Погоджуємося з позицією, що розмір плати за користування житлом є істотною умовою договору найму і тому не може бути змінений в односторонньому порядку, якщо це прямо не передбачено в договорі [2, с. 424].

Згідні також, що розмір плати залежить від різних чинників, від розміру та якісних характеристик помешкання, місця знаходження, від кількості осіб які будуть проживати тощо [2, с. 424]. Вважаємо, що всі ці чинники віддзеркалюють цінність житла.

На підставі вищенаведеного, приєднуємося до позиції С.О. Сліпченко та Є.О. Мічуріна з приводу істотних умов, що у договорі приватного найму житла такими є: предмет, ціна та строк [13, с. 207-208].

Також слід звернути увагу, що законодавець використав мінімальний склад істотних умов для укладення договору найму житла. Достатньо досягти згоди по двом умовам – предмет та ціна і договір є. Зрозуміло, що сторони можуть передбачити і інші умови керуючись принципом «свободи договору» та положеннями ст. 6 ЦК.

Переходимо до другого елемента змісту договору найму житла – правам та обов'язкам наймача та наймодавця. Як зауважив В.В. Луць: «Оскільки договір є підставою виникнення цивільно-правового зобов'язання, то зміст цього зобов'язання розкривається через права та обов'язки його учасників, визначені умовами договору» [14, с. 293].

Перш за все, слід виходити з легального визначення цього договору, яке визначає його взаємним зобов'язанням (ст. 810 ЦК). Це означає, що сторони мають обов'язки один до одного. У свою чергу, обов'язкам кореспондують права сторін. Таким чином слід зупинитись на їх складі та змісті.

М.К. Галянтич справедливо зазначив про існування певних неузгодженостей між загальними нормами у ЦК і спеціальним житловим законодавством, що виявляється у різному змісті житлових прав та інтересів фізичних осіб [15, с.120].

Виходячи з визначеного, слід провести аналіз прав та обов'язків за договором найму житла за ЦК[16] та ЖК [17]. Після порівняння положень Гл. 59 ЦК та Гл. 6 ЖК ми дійшли до такого висновку: 1) по суті договір найму житла один, 2) за змістом прав та обов'язків сторін, вони мають як спільне так і відмінне. Розглянемо другий пункт детально.

Спільним є тотожні обов'язки наймача – користуватись житлом та сплачувати за це та комунальні послуги. За ЦК передбачено шість обов'язків наймача у ст. 815: використовувати житло для проживання, забезпечувати збереження житла, підтримувати житло у належному стані, своєчасно вносити плату за житло, вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму. У ст. 819 ЦК ще один обов'язок наймача – здійснювати поточний ремонт житла, якщо інше не встановлено договором.

Однак, за ЦК є виокремлення прав наймача: право користуватися житлом, розірвати договір у будь-який час, переважні права, вселення інших осіб (ст.ст. 810, 817, 822, 825). В ЖК також визначено права та обов'язки, але опосередковано (ст.ст. 158, 159, 161, 162, 163,164,167, 170,171, 190). У ЦК відсутнє право на обмін житла, також немає про право збереження житла за тимчасово відсутнім наймачем та членами його сім'ї.

На підставі вищевикладеного, виникає запитання, для чого мати два кодекси для регулювання одних житлових відносин з найму житла у приватному житловому фонді? Як помітно, зміст положень Гл. 59 ЦК є більш сучасними та прагматичними. До набуття чинності ЦК України в редакції 16 січня 2003 року положення ЖК України були потрібними.

В даній ситуації ми пропонуємо, розробити новий Житловий кодекс України, який був би спрямований на регулювання житлових відносин для: 1) вразливих верств населення України – малозабезпечені, соціально незахищені, переміщені особи, 2) службовців, 3) членів ЖБК.

Можливо використати і другий варіант – простіший. Скоригувати структуру чинного ЖК: 1) вилучити з нього ті положення, які повторюють ЦК – Гл.6, 2) лишити ті положення, які не належать до найму приватного житла (Гл.1, Гл.2, Гл.3, Гл. 4, Гл. 4-1, Гл. 5 ЖК).

Окрім зазначеного, сьогодні існує проблема – відсутній механізм переважного права купівлі наймачем житла (ч. 2 ст. 822 ЦК). Про це зауважив Касаційний цивільний суд[7, с. 21]. Судова інстанція в цьому випадку радить застосовувати положення ст. 362 ЦК в порядку аналогії закону. Мова про переважне право купівлі частки у праві спільній частковій власності. Не применшуючи значення позиції, все ж вона є не стійкою – наймач не є співвласником житла. Питання, які виникли при дослідженні потребують звернення до позитивного досвіду іноземних правопорядків у цій сфері.

Переходимо до другої частини нашого дослідження, змісту договору найму житла у Німеччині за НЦУ. В ньому договорі найму житла присвячено Розділ 5 «Договір найму, договір оренди». Підрозділ 1 «Загальні положення про найм» та підрозділ 2 «Відносини найму жилих приміщень». Останній налічує шість глав, які охоплюють відносини пов'язані з наймом житла §§ 549-577а, загалом більше 30 параграфів [18]. В силу обмеженості обсягом статті, ми зосередимось на особливостях змісту договору найму житла.

Перш за все, слід зауважити, що на відміну від Гл. 59 ЦК України за НЦУ окремо не визначено істотні умови договору найму житла. Вони виводяться опосередковано виходячи з суті цього правочину. Ними виступають: предмет – житло, строк користування та плата за найм.

Німецький законодавець обрав прагматичний підхід і визначив зміст обов'язків наймача та наймодавеця. Обов'язки наймача: 1) зміст домовленості про плату за найм §§ 556-561, які містять обов'язок з оплати наймача; вона включає два види: а) експлуатаційні витрати, б) плату за найм житла; 2) порядок підвищення плати за найм §§ 557-559 (всього сім параграфів – І.У.): 1) § 557 Про підвищення плати за найм за згодою чи в силу закону, 2) § 557а «Диференційована найомна плата», 3) § 557b «Найомна плата, що індексується» та інші. Привертає увагу структура обов'язків наймача.

Слід звернути увагу, що «червоною лінією» зазначених параграфів виступає турбота про інтерес наймача: а) це є у змісті положень, б) у кожному з параграфів є захисне застереження, абз.4 § 556: «Домовленість, яка відступає від приписів абз.1 другого речення абз.2 чи абз.3 на шкоду наймача є недійсною». Його не має лише у §§ 558с, 558d, 558е.

Цікавим також є підхід, коли всі суми оплати чітко регламентуються, не беруться за власним бажанням наймодавеця, а з врахуванням інтересу наймача. Отож, обов'язок наймача з оплати наповнено нормативним змістом, який відповідає його інтересу. За НЦУ існує алгоритм здійснення оплати за найм житла. Нажаль, в ЦК подібні положення відсутні.

Привертає увагу і той факт, що зміст положень Гл.2 Найм п.1 викладається через контекст «домовленості про плату за найм». Як відомо, це є надання з боку наймача житла. І здавалось би, законодавець має дбати про наймодавеця. Однак ні, при цьому пильна увага до змісту обов'язку наймача. Цим підтверджується дотримання його інтересу. Здійснення оплати чітко деталізоване та є варіативним. Такий стан досягається завдяки використанню законодавцем особливого режиму регулювання житлових відносин у Німеччині. Наприклад, існують положення диспозитивні (абз. 1,2 § 556, абз. 1,2 § 556а, абз. 2 § 556в). Також є положення імперативні: абз. 4 § 556, абз. 3 §556а, абз. 2 § 556б.

На наш погляд, це є виняток з загального правила. Однак, метод регулювання приватних відносин лишається диспозитивним. Імперативні положення виступають для захисту вразливої сторони – наймача житла.

Відповідно до зазначеного вище, формування змісту договору найму житла в Німеччині має свою специфіку. Диспозитивний метод регулювання та принцип «свободи договору» діють обмежено. Це є приклад винятку з загального правила про рівність учасників цивільних відносин.

Зміст наступних положень про найм житла за НЦУ також доводить пріоритет інтересів наймача, однак і наймодавець має свої важелі впливу. Останні, на відміну від перших, є значно вужчими. Продовжимо наш аналіз.

Гл.3 «Право застави наймодавеця» містить положення про те, що наймодавець має право застави на речі, які були внесені на земельну ділянку (§ 562). Наступний параграф 562с передбачає припинення здійснення права застави шляхом надання забезпечення у розмірі вартості кожної окремої речі наймодавецю. Іншими словами, наймодавець також захищає свій інтерес – отримання плати за найм.

Заслуговує на увагу § 567 «Обтяження житлового приміщення» НЦУ з боку наймодавеця», він вказує, якщо після передачі житлового приміщення наймачу воно обтяжується правом третьої особи, то пріоритет має право наймача [18].

Наступна глава 4 «Зміна сторін договору» має власний підхід до вирішення питання «права слідування» і воно є диференціальним. Він визначений у § 566 «Купівля без порушення відносин найму», де йде мова про збереження прав та обов'язків наймодавеця за договором для набувача (абз. 1). Цікавим є абз.2: «Якщо наймач не виконує свої обов'язки, наймодавець відповідає за збитки, які покладаються на набувача, як поручитель який відмовився від заперечень проти позову кредитора». Іншими словами, законодавець захищає нового набувача житла від порушення договору найму наймачем. У випадку порушення наймачем договору відповідає перший наймодавець перед новим набувачем житла. Це реалізовано у § 576 b «Наступне відчуження чи обтяження з боку набувача».

Слід зауважити, що за НЦУ існує два види найму житла: 1) на невизначений строк (§§ 573, 573а, 573b, 573с, 573d, 574, 574а, 574b, 574с – 9 параграфів), 2) на визначений строк – §§ 575, 575а. Як помітно, перший вид найму має вдвічі більше положень ніж другий. Це зумовлено тим, що у першому випадку більш варіативності поведінки. У другому – час користування визначено.

Розглянемо перший вид найму житла детально. Наприклад, у абз. 1 §573 зазначено: «Наймодавець може розірвати договір лише при умові, що він має правомірний інтерес у припиненні відносин найму». Отож, введено категорію «правомірний інтерес» на боці наймодавеця. У наступному абзаці 2 зазначеного параграфу визначено три випадки, коли інтерес є правомірним: 1) наймач з власної вини порушив свої обов'язки за договором у значному обсязі; 2) наймодавець потребує сам відповідних приміщень як квартири для власного проживання, проживання членів сім'ї чи осіб,

які беруть участь у його домашньому господарстві; 3) продовження відносин з найму буде заважати наймодавцю використовувати земельну ділянку для підприємництва, що спричинить значні збитки.

Покажемо в цьому є те, що має місце захист прав наймача, однак і наймодавець також захищається. Бачимо прагматичний підхід і дотримання балансу інтересів сторін. І ще, там де більше невизначеності у відносинах найму, законодавець дає відповіді у положеннях з метою захисту сторін договору найму житла. Доречний підхід у вирішенні правового регулювання цивільних відносин.

Не можна обійти увагою і Розділ 4 «Особливості виникнення права власності на передані у найм квартири» він має два параграфи 577 та 577а. Одразу звертаємо увагу на назву про що йдеться. Попередньо можна зрозуміти, що право власності обтяжене правом найму житла. У § 577 мова про переважне право наймача на купівлю житла він містить п'ять абзаців. У них фіксується порядок набуття наймачем житла в разі його продажу третій особі. Винятком є випадок, якщо житло продається члену сім'ї наймодавця чи іншій особі яка бере участь у веденні домашнього господарства. Звертаємо увагу, що право на переважне право купівлі в разі смерті наймача переходить до одного з подружжя, дітей та партнера. У абз. 5 вказано: «Домовленість, яка відступає від правил на шкоду наймача є недійсною» [17]. Слід звернути увагу на зазначене вище, оскільки в Україні наймач не має прямого права на купівлю житла. Як зазначив касаційний цивільний суд – не існує механізму реалізації переважного права наймача на купівлю житла [7]. У зв'язку з цим можна запозичити німецький приклад.

У наступному § 577а «Обмеження можливості розірвання договору при переході власності на квартиру» передбачено випадок, коли договір найму може бути розірваний на підставі правомірних інтересів набувача (п.2 чи 3 абз. 2 §573) лише по закінченні трьох років з моменту відчуження. В абз. 2 передбачено збільшення строку до десяти років, в разі якщо у громаді чи у її частині території забезпечення населення квартирами не є стабільним.

Це ще один приклад піклування законодавця про житлові інтереси наймачів і є показовим для нашої держави. Зрозуміло, у нинішніх важких умовах існування суспільства існують нові виклики. Однак, треба на майбутнє позичати позитивний досвід інших країн Європи, зокрема Німеччини.

Згідно до наведеного, специфіка змісту договору найму житла у Німеччині полягає в наступному: а) він формується на підставі інтересів сторін договору, б) в силу того, що наймач є більш вразливим у відносинах найму він має більше прав ніж наймодавець, в) право на найм житла, яке має наймач проходить червоною лінією скрізь зміст положень про договір найму житла у НЦУ, г) зазначене право наймача захищено через захисні застереження, д) для інших видів найму майна такі засоби захисту відсутні. Головною ідеєю змісту положень про договір найму житла є гарантувати наймачу право наймати житло. Винятки з цього правила також передбачені законодавцем і враховано потреби у житлі власника та членів його сім'ї. Такий підхід є справедливим, збалансованим та прагматичним.

Висновки. На підставі проведеного дослідження ми дійшли до таких підсумків. Зміст договору найму житла як в Україні так і в Німеччині є складним поняттям, яке віддзеркалює договір як правочин та зобов'язання. Також він формує загальне поняття юридичного документу – договору. В останньому знаходять прояв: домовленість, правочин, зобов'язання. Всі перелічені складові змісту договору доводять системний характер самого договору у цивільному праві. При цьому головною є домовленість сторін договору. Склад прав та обов'язків сторін за договором найму житла має як спільні так і відмінні риси, що вказує на рівень якості правових норм в Україні та Німеччині.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Барилівська Т.А. Теоретичні аспекти договору найму житла. *Часопис Київського університету права*. 2020.1 С. 411-413. DOI: 10. 36695/2219-5521.1.2020.81.
2. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України у 2 т. / ред. О.В. Дзери, К., 2008. Т. 2. 1087 с.
3. Швидка В.Г. Істотні умови договору найму (оренди) житла. *Часопис цивілістики*. 2017. Вип.24 С. 47-50. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_24_12 (дата звернення 7.01.2025).
4. Кузнєцова Н.С. Вибрані праці. К. 2014. 544 с. С. 397-408.
5. Chris Bevan Improving Housing Conditions in the Private and Social Rented Sectors: The Homes (Fit for Human Habitation) Act 2018 - Fit for Habitation but Fit for Purpose? *The Modern Law Review* Volume 82, Issue 5 pp. 897-921 2019. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1468-2230.12439>. <https://doi.org/10.1111/1468-2230.12439> (дата звернення 7.01.2026).
6. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і гол. ред. В.Т. Брусел. К. 2009. 1736 с.

7. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду в справах, що виникають із договорів найму (оренди) житлових та нежитлових приміщень. Відпов. За вип. Суддя КЦС ВС В.В. Шипович. К. 2021. 45 с. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/prescentr/info_anons_daigest_oglyad/1802968/ (дата доступу 7.01.2026).
8. Гудима М.М. Предмет договору про надання туристичних послуг за законодавством України: *монографія*. Чернівці, 2016. 232 с.
9. Калаур І.Р. Договір найму (оренди) житла як підстава виникнення зобов'язання про передачу майна в користування. 2012. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Вип. 28. С.125-133. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apvchzu_2012_28_23 (дата доступу 7.01.2026).
10. Ільків О.В. Договір купівлі-продажу житла: авт. реф..дис...канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ. 2015. 21 с. С. 5. URL: <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0415U003659/> (дата звернення 7.01.2026).
11. Стефанчук М.О. Цивільна правосуб'єктність фізичних осіб та особливості її здійснення. Монографія. К. 2020. 479с. URL: <https://stefanchuk.com/wp-content/uploads/2024/%D0%AF.pdf> (дата звернення 7.01.2026).
12. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар./ за ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, Н.Ю. Голубевої. К. 2008. 740 с.
13. Сліпченко С.О., Мічурін Є.О., Соболев О.В. Житлове право України: науково-практичний посібник. Харків. 2003. 334 с.
14. Луць В.В. Строки та терміни в цивільно-правових договорах: окремі аспекти. Актуальні проблеми приватного права України: Збірник статей до ювілею д.ю.н., проф. Н.С. Кузнецової. Відп. ред. Р.А. Майданик та О.В. Кохановська. К.2014. С. 289-299.
15. Галянтич М.К. Поняття та зміст житлових інтересів фізичних осіб. Актуальні проблеми приватного права України. Збір. статей. Під ред. Н.С. Кузнецової. К., 2014. С. 109-125.
16. Цивільний кодекс України: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 7.01.2026).
17. Житловий кодекс України: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення 7.01.2026).
18. Bürgerliches Gesetzbuch – German Civil Code. URL: <https://www.trans-lex.org/600100> (дата звернення: 7.01.2026).

Дата першого надходження рукопису до видання: 08.01.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 26.01.2026
Дата публікації: 2.02.2026