

УДК 347.451.1

Ю.Труфанова

ORCID: [0000-0003-4310-3061](https://orcid.org/0000-0003-4310-3061)

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРИПИНЕННЯ УМОВ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ВНАСЛІДОК ЙОГО РОЗІРВАННЯ

У статті розглядаються окремі аспекти правового регулювання припинення умов договору найму (оренди) у результаті його розірвання. Тема пропонованого дослідження зумовлена великим значенням дії договорів найму (оренди), що забезпечує стабільне функціонування економіки нашої держави і покращення матеріального становища громадян в рамках правового регулювання зазначених відносин.

Метою цієї статті є аналіз законодавчих актів, які пов'язані із системою підготовки і припинення договорів найму (оренди), а також розробка рекомендацій щодо можливого розірвання договору за ініціативою обох або однієї із сторін.

Методологія ґрунтується на загальнонаукових та спеціальних методах пізнання правових явищ: діалектичний метод, порівняльно-правовий метод, формально-логічний та нормативно-порівняльний методи, методи аналізу та узагальнень.

За результатами дослідження визначено особливості розірвання (припинення) договорів оренди у певних випадках, з якими часто звертаються реєстратори, органи місцевого самоврядування та спадкоємці земельних ділянок. Автором розглянуто правові відносини між сторонами, якщо наймач не повернув орендоване майно наймодавцеві протягом визначеного законодавством терміну. Наголошується, що закони розрізняють право «відмовитися» від договору та право «вимагати розірвання договору».

Підкреслюється, що незважаючи на наявність державного регулювання відносин оренди і прийняття відповідних нормативно-правових актів, сьогоденне законодавство відносин оренди залишається суперечливим, що зумовлює правопорушення й суперечки між сторонами.

Особлива увага зосереджена на питанні встановлення моменту припинення договору найму (оренди), пов'язаного з ліквідацією юридичної особи або смертю наймача. У статті на основі аналізу наявних законодавчих актів виділені окремі аспекти правового регулювання припинення умов договору найму (оренди) у результаті його розірвання.

Новизна дослідження також підкреслюється розглядом постанов і нормативно-правових актів щодо умов договору (оренди), які приймалися Кабінетом Міністрів України уже після запровадження воєнного стану.

Практичне значення дослідження полягає в тому, що зроблені автором висновки щодо правового регулювання припинення умов договору найму (оренди) у результаті його розірвання можуть застосовуватись науковцями під час реформ цивільного законодавства України.

Ключові слова: припинення договору, розірвання договору, відмова від договору, договір, спеціальні підстави припинення договору.

DOI 10.34079/2518-1319 -2026-16-31-364-374

Постановка проблеми. Доцільність наукового перегляду та подальшого удосконалення правового регулювання дії договорів найму (оренди), що забезпечує

стабільне функціонування економіки нашої держави і покращення матеріального становища громадян в рамках правового регулювання зазначених відносин. Одним із ключових напрямів української державної економічної політики є відносини оренди, які регулюються такими нормативно-правовими актами як: Концепція державної житлової політики, схвалена Постановою Верховної Ради України від 30.06.1995 р., Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» від 30.05.2001 р., а також законами, які були прийняті після повномасштабного вторгнення: Закон України № 2247-IX від 09 червня 2022 року «Про особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»; Закон України від 12 травня 2022 року № 2255-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству». Формуванню правової бази у сфері договорів найму (оренди) сприяло також прийняття Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про оренду землі», Цивільного та Земельного кодексів України. Згідно статті 759 Цивільного кодексу України наймодавець відповідно до договору найму (оренди) обов'язково має передати у розпорядження наймачу майно за фінансову винагороду на конкретно визначений строк.

Закон чітко регламентує процес підготовки, укладання та реалізації положень договору найму (оренди). Відмінності між договорами найму (оренди) зумовлені належністю до житлового фонду, особливостями нормативно-правового регулювання, складом, термінами, визначеними правами та обов'язками сторін, зазначеними причинами зміни або припинення терміну договору, методами захистів тощо (Галантич М.К., 2007).

Договір найму є достатньо проблемним серед видів договорів, що зумовлено не тільки належністю житла до об'єктів державної або комунальної власності, але наслідками припинення. Наслідками цього можуть бути проблемні ситуації, що виникають після повернення майна між власником житла та наймачем.

Незважаючи на наявність достатнього регулювання відносин оренди і прийняття відповідних нормативно-правових актів, законодавство у сфері орендних відносин залишається суперечливим, що зумовлює правопорушення й суперечки між сторонами.

Актуальність дослідження посилюється також тим, що на сьогоднішній день в українській юриспруденції спірні проблеми практики та законодавства щодо договорів найму (оренди) неналежним чином оцінені з наукової точки зору, а також практично відсутні рекомендації щодо можливостей вирішення цих питань. Дійсно, якщо не вдається досягти згоди між сторонами, то припинення дії договірних зобов'язань завжди супроводжується конфліктом інтересів. Проаналізувавши положення розділу II книги п'ятої ЦК України та глави 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору», ми переконуємося, що багато можливих підстав припинення договору законодавцем не були взяті до уваги. Правове регулювання способів розірвання договору має свої особливості, що також є предметом дослідження пропонованої статті.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед досліджень договірних відносин в Україні виділяємо дисертаційні дослідження О.В. Глозової «Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні», Н.В. Ільницької «Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти», В.Г. Брунь «Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення», В.Я. Бондаря «Договір найму житла», М.В. Мороза «Правові питання оренди майна державних підприємств» і В.В. Мусієнка «Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна». Однак, в цих роботах досліджувалися деякі види нерухомого майна – земельні ділянки, соціальне житло, майнові комплекси державних та комунальних підприємств. Ось чому постає необхідність комплексного дослідження договорів найму (оренди).

Вивченню теми, пов'язаної з розірванням договору оренди, присвятили свої праці зокрема дослідники С. Бородовський, О. Міхно, М. Галянич, І. Калаур, І. Спасибо-Фатеева, та інші відомі фахівці, однак є необхідність розглянути також правозастосовну практику договірних відносин оренди, яка сформувалася на сьогодні.

Виклад основного матеріалу. Основним принципом права договірному був *sunt servanda*, тобто принцип святості договору. Коли почалися економічні потрясіння теоретична неможливість виконання договору зумовлювалась не виною сторін, а новими обставинами. Ось чому почав домінувати принцип *clausula rebus sic stantibus*, тобто реалізація договору залежить від непохитності обставин, в яких договір укладався (Процьків Н.М., 2003).

Якщо ми говоримо про розірвання договору, то це фактично розуміється як припинення зобов'язань на майбутнє через невиконання умов договору. Однак, якщо розривається фактично договір, то зобов'язання на його підставі залишається (Міхно О.І., 2007).

Порядок розірвання договору відрізняється в залежності від того, як це відбувається або в односторонньому порядку чи на підставі згоди сторін. Наприклад, розірвання за згодою сторін оформлюють у формі «скасувального» чи «ліквідаційного» договору. Згідно зі статтею 654 ЦК України розірвання договору має відбуватися так само, як оформлювався цей документ. Іншими словами, якщо договір був у письмовій формі із нотаріальним засвідченням, то розірвати його навіть за згодою сторін, наприклад уклавши скасувальний договір не можна.

С. О. Бородовський вважає, що при розірванні договору сторони можуть передбачити заміну першого зобов'язання новим. Це так звана новація. За таких обставин, початкове зобов'язання буде не чинним, а також припиняються інші зобов'язання. Натомість, нове зобов'язання буде самостійним. Таким чином, розірвання договору не відбувається, оскільки в існуючому договірному зобов'язанні лише змінюються умови. Припинення якоїсь частини договірних зобов'язань (навіть зі згоди сторін) доречно оцінювати як зміну договору, оскільки часткове розірвання може бути виключно остаточним.

Розглядаючи поняття «розірвання договору» і «відмова від договору», С.О. Бородовський зазначає, що вони наділені різним юридичним змістом і тягнуть настання властивих їм правових наслідків. Зокрема, вчений вказує, що «...згідно з ч. 3 ст. 651 ЦК України, у разі відмови однієї із сторін від виконання договору частково або повністю або, якщо таке право прописано нормативним актом, договір вважається розірваним або зміненим. Це означає, що внаслідок відмови від виконання договору, останній або змінюється, або розривається, що залежить від різних факторів. Натомість, якщо йдеться про повне розірвання договору, то в такому випадку припиняються фактично всі договірні зобов'язання, а не їх частка. З іншого боку, якщо ми говоримо про відмову від договору, то згідно з ч. 3 ст. 651 ЦК України це може відбуватися виключно односторонньо, а от процес розірвання договору може відбуватися і за згодою сторін, і за рішенням суду. Тобто, поняття «розірвання» і «відмова» від договору хоча і є частково суміжними, однак не збігаються» (Бородовський С.О., 2005).

Припинення договору майна державної форми власності регулює Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (Закон України «Про оренду державного та комунального майна», 2019).

Ст. 16 даного закону зазначає, що договір оренди формується на підставі примірного договору оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затвердженого постановою КМУ.

У пунктах 12.7 та 12.8 примірнього договору прописані умови, за яких договір оренди може бути достроково припинений. Так однією з підстав припинення договору на вимогу орендодавця є прострочення оплати орендної плати на строк більше трьох місяців.

Дана норма є досить актуальною і дає можливість орендодавцеві своєчасно захистити свої порушені права. Алгоритм дій орендодавця або балансоутримувача стосовно дострокового припинення договору прописаний у Примірньому договорі.

У випадку, якщо договір розривається без взаємної згоди сторін, то це може відбуватися або рішенням суду, або через односторонню відмову від договору. Обов'язково треба розмежовувати право «відмовитися від договору» та «вимагати розірвання» договору. Ні згоди сторін, ані рішення суду не вимагається, оскільки у ЦК України право відмовитися від договору фактично означає, що підставою для цього є односторонній правочин – відмова. У випадку відмови наймодавця від договору найму, договір вважається розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

При зверненні до суду з вимогою про припинення господарських правовідносин, що виникли на підставі договору, вимоги слід прописувати як «розірвати договір», що підтверджується постановою Вищого господарського суду України 16 лютого 2011 року по справі №5/107 (Постанова Вищого господарського суду України, №5/107, 2011). Щоправда, у виключних випадках суди загальної юрисдикції можуть приймати різні рішення, однак визнання договору розірваним в практичній площині не має значення і тим паче цінності. У випадку відмови від договору на підставі невнесення плати за оренду протягом 3-х місяців підряд наймодавцеві досить подати позов, і майно буде передано йому рішенням суду. Так як договір є вже розірваний в односторонньому порядку, то позов заявляти не треба (Постанова Вищого господарського суду України № 12/115, 2010).

Проаналізувавши норми ЦК України, які регулюють розірвання договору найму (оренди), відзначимо, що глава 58 ЦК України передбачає право відмовитися від договору як у судовому, так і в односторонньому порядку. Зокрема, у ст. 783 ЦК України вказано, що наймодавець має право вимагати розірвання договору у таких випадках: наймач користується річчю всупереч договору; наймач без дозволу наймодавця передав річ у володіння чи користування іншій особі; наймач пошкодив річ в результаті недбалості; наймач не здійснив ремонту речі, якщо такий обов'язок на нього покладался (Цивільний кодекс України, 2003).

Якщо ми розглянемо право вимагати розірвання договору наймачем, то згідно ст. 784 ЦК України, таке право реалізується, якщо наймодавець передав у користування річ, якість якої підлягає сумніву, або наймодавець знов ж таки не здійснив ремонту речі. Зауважимо, що в обох згаданих статтях не здійснення ремонту речі є підставою для розірвання договору.

Дискусійною є ч. 1 ст. 782 ЦК України, згідно якої наймодавець може не виконувати договір найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не сплачує за її користування протягом 3 місяців підряд. З цього випливає, що якщо, наприклад, наймач два місяці не сплачує за користування, а на третій частково оплачує, то підстав для відмови від договору по суті немає. Виходом з цієї ситуації є звернення до суду з вимогою про розірвання договору оренди у зв'язку з порушенням умов договору (Мороз О.В., 2024).

8 травня 2012 року Судова палата у господарських справах Верховного Суду України, опублікувала постанову, згідно з якою право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене законом, не перешкоджає зверненню в суд з вимогою

розірвати договір у разі несплати платежів (Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України, 2012). Тобто, якщо діями (бездіяльністю) наймача наймодавцю завдається шкода, можна подати позов до суду з вимогою розірвання договору незалежно від тих чи інших підстав для припинення договору найму оренди.

Варто зазначити, що для певних цивільних договорів існують окремі підстави їх припинення. Наприклад, ст. 32 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що розірвання договору оренди відбувається за згодою сторін або в судовому порядку на вимогу однієї із сторін. Останнє правомірне, якщо є невиконання сторонами обов'язків, передбачених законом та умовами договору у разі випадкового пошкодження об'єкта оренди (Закон України «Про оренду землі», 1998).

Досить часто підставою для розірвання договору оренди землі є борги за оплату. Однак, вони мають підтверджуватись документом державної податкової інспекції. Зважаючи на ст. 654 ЦК України та ст. 31 Закону України «Про оренду землі», розірвання договору оренди землі слід оформлювати документом, відомості про реєстрацію якого вносяться до держреєстру землі.

Якщо розглядати умови припинення договору найму у зв'язку з банкрутством однієї зі сторін, то відмітимо, що відповідно до Закону України від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі», підставою припинення є ліквідація орендаря.

При цьому, ліквідація наймодавця теж може теоретично бути підставою для припинення договору, але лише у випадку якщо закон прямо не вказує на протилежне. Ліквідація наймача є безспірною підставою припинення дії договору найму, і на відміну від ліквідації наймодавця згадується в усіх основних нормативно-правових актах, які регулюють відносини найму (оренди) – ЦК України, Законі України «Про оренду державного та комунального майна» тощо (Труфанова Ю.В., 2015).

З практичної точки зору можна розглядати момент припинення договору найму у зв'язку з припиненням однієї сторони договору. О. Маркевич відображає в своїх працях такі етапи процедури ліквідації:

- 1) прийняття рішення про ліквідацію та призначення ліквідатора (комісії)
- 2) запис до Єдиного державного реєстру про припинення юридичної особи;
- 3) опублікування матеріалу про ліквідацію юридичної особи;
- 4) виявлення кредиторів та боржників юридичної особи, яких фіксує орган, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи;
- 5) задоволення вимог кредиторів;
- 6) затвердження балансу;
- 7) реєстрація ліквідації юридичної особи (Маркевич О., 2018).

Моментом припинення договору найму вважається дата і час внесення запису про припинення юридичної особи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (далі – ЄДР). В той же час, юристи-практики вказують, що юридична особа може бути ліквідована також судовим рішенням прийнятим наприклад щодо банкрутства. Вказаний момент є ключовим фактором для практичного встановлення зв'язку між наймачем та новим власником речі у випадку її забирання в процесі ліквідації однієї із сторін. Враховуючи це, при конфіскації майна яке передавалося в найм в процесі ліквідації, договір найму продовжується, а новий власник отримує права наймодавця згідно зі ст. 770 ЦК України.

Визнання орендаря банкрутом відповідно до абзацу 4 ч. 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є підставою для припинення договору оренди державного чи комунального майна (Закон України «Про оренду державного та комунального майна, 2019). Тому всі нюанси треба обов'язково прописувати спеціальними додатковими договорами. Наголошуємо, що у ч. 2 ст. 26 даного Закону

визнання орендаря банкрутом (абз. 4) та ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем (абз. 6), визнаються окремими підставами припинення договору оренди. В цьому контексті є різниця між поняттями «ліквідація» та «банкрутство», і висновок про припинення договору у зв'язку з ліквідацією юридичної особи є помилковим і неправомірним.

Після внесення до ЄДР інформації про ліквідацію юридичної особи майно повертається власнику, правова підстава використання майна зникає, і далі такі відносини регулюються Гл. 83 ЦК України. Ст. 785 ЦК України за таких обставин не працює, так як в ній конкретно визначено боржника (у даному випадку це є виключно наймач), який повертає майно та має понести відповідальність у випадку порушення цього обов'язку. Оскільки, при ліквідації юридичної особи її обов'язки не переходять до третіх осіб, то і норми ст. 785 ЦК України після припинення договору найму (оренди) на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України не працюють.

На практиці припинення договору найму у відповідності до ч. 2 ст. 781 ЦК України відбувається нечасто. Це пов'язано з тим, що за виключенням смерті, сторони можуть врахувати можливі наслідки припинення договору найму. Головним негативним наслідком припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією наймача, є те, що майно потрапить у власність до осіб, які фактично не мають права зберігати це майно. Так як при ліквідації діяльність по факту зупиняється, то правових перешкод з боку комісії не буде. В разі якщо згоди на розірвання договору не має, наймодавець не зможе припинити дію договору шляхом звернення до суду, так як закон припиняє дію договору разом з ліквідацією юридично особи. Така інформація обов'язково фіксується шляхом запису до ЄДР.

На думку О. Явора «...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» (Явор О.А., 2022).

Поділяємо позицію автора, однак слід врахувати оскільки смерть наймача, як підстава для припинення договору найму (оренди), незважаючи на всю начебто очевидність ситуації, в правовій практиці дане питання є досить проблематичним. Головним чином проблеми виникають в сфері повернення майна від осіб, яким це майно не передавалося особисто власником, а дісталось у спадок. За таких обставин, ці нові особи, які неочікувано отримали майно у власність, можуть зустрітися з неможливістю виконання зобов'язань, передбачених умовами договору. Зрозуміло, що смерть наймача є несподіванкою і для наймодавця виникають складнощі, щодо повернення речі та сплати боргів (Сироїд І., Ткань Р., 2022).

Для підтвердження смерті наймача видається рішення суду про оголошення померлим, а майже завжди, головним документом виступає свідоцтво про смерть. В останньому випадку днем смерті вважається день зазначений у свідоцтві про смерть, а у першому – день набрання чинності рішення суду. Так як у випадку смерті до спадкоємців не можуть перейти обов'язки наймача, то відсутні підстави для застосування ч. 2 ст. 785 ЦК України, а наймодавець у випадку затримки в передачі речі не має права на вимогу сплати борг. За таких обставин позов про сплату боргів подається тільки тоді, коли визначені всі спадкоємці, і їх частка у майні, що передалося їм у спадок після смерті наймача (для визначення суми сплати боргів з кожного спадкоємця) (Міхно О.І., 2007).

У зв'язку із введенням воєнного стану Верховна Рада України упорядкувала окремі питання орендних відносин. Так, законом від 01 квітня 2022 р. № 2181-IX були

внесені зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якими доповнено розділ перехідні положення та визначено особливості оренди державного та комунального майна у період дії воєнного стану. У зв'язку з чим, Кабінет Міністрів України наділено компетенцією встановлювати інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Кабінет Міністрів України постановою від 27 травня 2022 р. № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» спростив порядок оренди. Так, строк дії договорів оренди продовжено автоматично на рік у випадку якщо їх термін дії спливав під час дії воєнного стану. Таким чином відпала необхідність продовжувати строк дії договорів шляхом укладання додаткових документів і вносити відповідні записи в Реєстр речових прав на майно нерухоме. Відповідно орендарі землі, відтепер, не можуть компенсувати витрати на земельну ділянку, змінити угіддя, зводити на землі нерухомість та багаторічні насадження. Власники та користувачі землі тимчасово звільняються від відповідальності у випадку її невикористання. Для виконання договорів оренди комунального та державного майна може застосовуватися знижка на оренду, зменшення оренди, звільнення від сплати, припинення нарахування сплати за оренду (Труфанова Ю.В., 2018)

Всі документальні процедури нормативно-правового характеру передаються як функції районним військовим адміністраціям і заносяться до Книги реєстрації. Передача землі може здійснюватися без торгів, а ті торги які не завершилися остаточно, припиняються. Зобов'язання за договором оренди відстрочується на строк дії воєнного стану, що може дозволити розраховатися за боргами після його закінчення. За таких законодавчих змін, наймач по суті отримує право вимагати зменшення або звільнення від сплат, якщо не має змоги користуватись майном.

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».

Висновки. На підставі проведеного аналізу законодавства про найм (оренду), були розглянуті окремі аспекти правового регулювання припинення умов договору найму (оренди) у результаті його розірвання. Розглядалися також нормативно-правові акти щодо умов договору (оренди), які приймалися Кабінетом Міністрів України уже після запровадження воєнного стану.

Підсумовуючи, слід відмітити, що чинне законодавство України містить умови, за яких орендар або орендодавець може односторонньо розірвати договір, тобто передбачають реалізацію права на відмову від договору. Вважаємо, що оптимальним виходом із ситуації є домовленість сторін, тобто пошук рішення, яке б задовольняло інтереси всіх сторін. Думка більшості правознавців, що поступки мають бути виключно з боку орендодавця є не зовсім доречною, оскільки в кінцевому результаті обидві сторони можуть бути в програві. Для орендодавця це може бути в кінцевому випадку втратою можливостей в подальших післявоєнних орендних відносинах, натомість орендар, самостійно звільнивши себе від будь-яких платежів, може в подальшому програти спір, й у підсумку заплатити більше. Сподіваємося, що орендне питання буде врегульоване на законодавчому рівні, як це було зроблено під час карантину шляхом внесення відповідних до законодавства.

Бібліографічний список:

- Бородовський С.О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2005. 211 с. [онлайн] Доступно: <<http://search.nbuv.gov.ua/aref/20081124051950>>
- Галянтич М.К. Житлове право України: навч. посіб. Київ: Юрінком Інтер, 2007. 498 с.
- Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ, від 03.10.2019, *Верховна Рада України*, [онлайн] Доступно: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>>
- Закон України «Про оренду землі» № 161-ІХ, від 06.10.1998, *Верховна Рада України*, [онлайн] Доступно: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>>
- Кабінет Міністрів України Постанова № 634, 2022, «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану», *Верховна Рада України*, [онлайн] Доступно: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>>
- Маркевич О. Ліквідація юридичних осіб її види за цивільним законодавством України. Національний юридичний журнал: Теорія практика., 2018. С. 109-112. [онлайн] Доступно: <https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/109-112.pdf>
- Мороз О.В. Щодо змін та розірвання цивільно-правового договору. Проблеми цивільного права і процесу. Вінниця, 2024. С.186-190 [онлайн] Доступно: <<https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/a47d4f95-28c7-4ff8-9cbb-d24b27dc550a/content>>
- Міхно О.І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2007. 23 с. [онлайн] Доступно: <<http://www.irbis-nbuv.gov.ua/aref/20081124036985>>
- Постанова Вищого господарського суду України від 16 лютого 2011 року у справі № 5/107. Єдиний державний реєстр судових рішень. [онлайн] Доступно: <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13931872>>
- Постанова Вищого господарського суду України від 23 лютого 2010 року у справі № 12/115. Єдиний державний реєстр судових рішень. [онлайн] Доступно: <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8214629>>
- Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 8 травня 2012 року. Єдиний державний реєстр судових рішень. [онлайн] Доступно: <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24528552>>
- Процьків Н.М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. інститут держави і права ім. В.М. Корецького, 2003. 19 с. [онлайн] Доступно: <<http://search.nbuv.gov.ua/aref/20081124036276>>
- Сироїд І., Ткань Р. Як працюють договори оренди в час воєнного стану. АІН.UA. 2022, 29 травня. [онлайн] Доступно: <<https://ain.ua/2022/05/29/yak-praczyuy.ut-dogovory-orendy-v-chas-voyennogo-stanu/>>
- Труфанова Ю. Особливості припинення договору найму (оренди) у зв'язку із смертю наймача. Підприємництво, господарство і право. 2015. №8. С. 13-16. [онлайн] Доступно: <<https://pgp-journal.kiev.ua/archive/v8/4.pdf>>.
- Труфанова Ю. Окремі питання припинення договору найму (оренди) у зв'язку з ліквідацією юридичної особи в процесі банкрутства. Актуальні проблеми правознавства. 2018. №2. С.103-107. [онлайн] Доступно: <<https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/291/288>>.
- Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року [онлайн] Доступно:

<<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> >

Явор О.А. Особливі обставини зміни або припинення договору найму (оренди) житла за сучасних умов воєнного стану в Україні. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. №2. С. 110-115. [онлайн] Доступно: <<https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2022/07/22.pdf>>

References

- Borodovskyi, S.O. Conclusion, Amendment, and Termination of Contracts in Ukrainian Civil Law: Ph.D. thesis in Law: 12.00.03. Research Institute of Private Law and Entrepreneurship, Academy of Legal Sciences of Ukraine, 2005. 211 pp. [online] Available: <<http://search.nbuv.gov.ua/aref/20081124051950>>
- Galyantych, M.K. Housing Law of Ukraine: Textbook. Kyiv: Yurinkom Inter, 2007. 498 pp.
- Law of Ukraine “On the Lease of State and Municipal Property” No. 157-IX, dated October 3, 2019, Verkhovna Rada of Ukraine, [online] Available: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>>
- Law of Ukraine “On Land Lease” No. 161-XIV, dated October 6, 1998, Verkhovna Rada of Ukraine, [online] Available: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>>
- Cabinet of Ministers of Ukraine Resolution No. 634, 2022, “On the Specifics of Leasing State and Municipal Property During Martial Law,” Verkhovna Rada of Ukraine, [online] Available at: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-%D0%BF#Text>>
- Markevych, O. Liquidation of Legal Entities: Types Under Ukrainian Civil Law. National Law Journal: Theory and Practice, 2018. pp. 109–112. [online] Available: <https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/109-112.pdf>
- Moroz, O.V. On Amendments and Termination of Civil Law Contracts. Issues in Civil Law and Procedure. Vinnytsia, 2024. pp. 186–190 [online] Available: <<https://dspace.univd.edu.ua/server/api/core/bitstreams/a47d4f95-28c7-4ff8-9cbb-d24b27dc550a/content>>
- Mikhno, O.I. Termination of Contracts under Ukrainian Civil Law: Abstract of Ph.D. Thesis in Law. Research Institute of Private Law and Entrepreneurship, Academy of Legal Sciences of Ukraine, 2007. 23 p. [online] Available: <<http://www.irbis-nbuv.gov.ua/aref/20081124036985>>
- Resolution of the Higher Commercial Court of Ukraine dated February 16, 2011, in Case No. 5/107. Unified State Register of Court Decisions. [online] Available at: <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13931872>>
- Decision of the High Commercial Court of Ukraine dated February 23, 2010, in Case No. 12/115. Unified State Register of Court Decisions. [online] Available: <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/8214629>>
- Resolution of the Judicial Chamber for Commercial Cases of the Supreme Court of Ukraine dated May 8, 2012. Unified State Register of Court Decisions. [online] Available: <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/24528552>>
- Protskiv, N.M. Legal Regulation of the Termination of Civil Law Contracts under Ukrainian Civil Law: Abstract of a dissertation ... Candidate of Legal Sciences. V.M. Koretsky Institute of State and Law, 2003. 19 p. [online] Available: <<http://search.nbuv.gov.ua/aref/20081124036276>>
- Syroid, I., Tkan, R. How Lease Agreements Work During Martial Law. AIN.UA. May 29, 2022. [online] Available: <<https://ain.ua/2022/05/29/yak-praczyuy,ut-dogovory-orendy-v-chas-voyennogo-stanu/>>
- Trufanova, Yu. Features of the termination of a lease agreement due to the death of the lessee. Entrepreneurship, Economy, and Law. 2015. No. 8. Pp. 13–16. [online] Available at:

- <<https://pgp-journal.kiev.ua/archive/v8/4.pdf>>
Trufanova, Yu. Selected Issues Regarding the Termination of a Lease Agreement in Connection with the Liquidation of a Legal Entity in Bankruptcy Proceedings. Current Issues in Jurisprudence. 2018. No. 2. Pp. 103–107. [online] Available: <<https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/291/288>>
Civil Code of Ukraine of January 16, 2003 [online] Available at: <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>>
Yavor O.A. Special Circumstances for Amending or Terminating a Residential Lease Agreement under the Current Conditions of Martial Law in Ukraine. Analytical and Comparative Jurisprudence. 2022. No. 2. Pp. 110–115. [online] Available: <<https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2022/07/22.pdf>>

Trufanova Y.

LEGAL REGULATION OF THE TERMINATION OF A LEASE AGREEMENT FOLLOWING ITS TERMINATION

This article examines certain aspects of the legal regulation governing the termination of lease agreements as a result of their cancellation. The topic of this study stems from the significant role played by lease agreements in ensuring the stable functioning of our country's economy and improving the financial well-being of citizens within the framework of the legal regulation of these relationships.

The purpose of this article is to analyze legislative acts related to the system of drafting and terminating lease agreements, as well as to develop recommendations regarding the possible termination of a contract at the initiative of both or one of the parties.

The methodology is based on general scientific and specialized methods of studying legal phenomena: the dialectical method, the comparative-legal method, the formal-logical and normative-comparative methods, and methods of analysis and generalization.

Based on the research findings, the author identifies the specific features of terminating (canceling) lease agreements in certain cases frequently encountered by registrars, local government bodies, and heirs of land plots. The author examines the legal relations between the parties when the lessee fails to return the leased property to the lessor within the timeframe specified by law. It is emphasized that the laws distinguish between the right to “withdraw” from a contract and the right to “demand termination of the contract.”

It is emphasized that despite the existence of state regulation of lease relationships and the adoption of relevant regulatory acts, current legislation governing lease relationships remains contradictory, leading to legal violations and disputes between the parties.

Particular attention is focused on the issue of determining the moment of termination of a lease agreement in connection with the liquidation of a legal entity or the death of the lessee. Based on an analysis of existing legislative acts, the article highlights specific aspects of the legal regulation of the termination of a lease agreement as a result of its termination.

The novelty of the study is also underscored by an examination of resolutions and regulatory acts regarding lease agreement terms adopted by the Cabinet of Ministers of Ukraine after the imposition of martial law.

The practical significance of the study lies in the fact that the conclusions drawn by the author regarding the legal regulation of the termination of a lease agreement as a result of its termination can be applied by scholars during reforms of Ukraine's civil legislation.

Keywords: *termination of a contract, cancellation of a contract, withdrawal from a contract, contract, specific grounds for termination of a contract.*

Статтю було подано / The article was submitted 29.03.2026

Статтю було прийнято / The article was accepted 21.04.2026