

ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НАЙМАЧА НА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА: ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ТА ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ

PRE-EMPTION RIGHT OF THE TENANT TO PURCHASE THE HOUSING: GROUNDS FOR EMERGENCE AND PROCEDURE FOR EXERCISE

Главацький Т.Я.,

аспірант кафедри цивільного права та процесу

Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

Стаття присвячується дослідженню переважного права наймача на придбання житла. На основі аналізу українського законодавства, судової практики та наукової літератури розглядаються юридичні факти, які в сукупності необхідні для виникнення переважного права наймача на придбання житла.

Особлива увага приділяється порядку здійснення переважного права наймача на придбання житла, оскільки чинним цивільним законодавством зазначений порядок не врегульований. У зв'язку з цим, до правовідносин, які пов'язані зі здійсненням переважного права наймача на придбання житла, за аналогією закону застосовуються положення ст. 362 Цивільного кодексу України, яка регулює подібні за змістом цивільні відносини щодо переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності.

Проаналізовано співвідношення між переважним правом наймача на придбання житла в разі його продажу та принципом свободи договору, одним з елементів якої є свобода вибору контрагента. Переважне право наймача на придбання житла в разі його продажу є однією з гарантій збереження права користуватися житлом наймачем, який належним чином виконує обов'язки за договором найму та волевиявлення якого спрямоване на користування житлом не менше одного року.

Відсутність нормативно-правового регулювання порядку здійснення наймачем переважного права на придбання житла може ускладнити здійснення та захист зазначеного права. Зазначається, що в механізмі регулювання цивільних правовідносин щодо здійснення переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу надважливу роль може відіграти договір найму житла, через умови якого права та обов'язки сторін набувають більшого ступеня деталізації. Наголошується на тому, що сторони вправі встановити в договорі як регулятори цивільних правовідносин між наймодавцем та наймачем порядок здійснення зазначеного права, а також відповідальність у разі його порушення, що дасть змогу підвищити ефективність реалізації положень ч. 2 ст. 822 Цивільного кодексу України.

Звертається увага на те, що зміст та особливості переважного права наймача на придбання житла значною мірою зумовлюють особливості його захисту.

Ключові слова: переважне право наймача на придбання житла в разі його продажу, здійснення переважного права, договір найму житла, юридичні факти, предмет договору найму житла, аналогія закону.

The article is devoted to the research of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing. Based on the analysis of Ukrainian legislation, court practice and scientific literature, the article considers legal facts that are required in their entirety for emergence of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing.

Particular attention is paid to the procedure for exercise of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing, because current civil legislation does not regulate it. Consequently, the provisions of article 362 of the Civil Code of Ukraine, that regulates similar legal relations regarding the pre-emption right of the co-owner to purchase the share in the common partial ownership, shall apply by analogy to the legal relations pertaining to the exercise of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing.

The author researches the interrelationship between the pre-emption right of the tenant to purchase the housing and the principle of freedom of contract, one of the elements of which is the freedom of choice of the other party to the contract. The pre-emption right of the tenant to purchase the housing is one the guarantees of preserving the right to use the housing by the tenant, who dully fulfills the obligations under the tenancy contract and whose expression of will is aimed at using the housing for at least one year.

The lack of legal regulation of the procedure for exercise of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing may complicate the exercise and protection of this right. It is noted that the rental contract may play a significant role in the mechanism of regulation of civil relations regarding the exercise of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing in case of its sale, due to which the rights and the obligations of the parties become more detailed. It is emphasized that the parties to the rental contract has the right to establish the procedure for exercise of the pre-emption right as well as the responsibility for violation of its provisions in the contract as the regulator of civil relations between the tenant and the homeowner, that may increase efficiency of implementation of the provisions of article 822 (part 2) of the Civil Code of Ukraine.

Attention is drawn to the fact that the content and features of the pre-emption right of the tenant to purchase the housing largely determine the features of its protection.

Key words: pre-emption right of the tenant to purchase the housing, exercise of pre-emption right, tenancy contract, legal facts, subject of tenancy contract, legal analogy.

Постановка проблеми. Право на житло є одним із природних та невід'ємних прав людини, зміст якого має як публічно-правовий, так і приватноправовий аспект. В умовах розбудови громадянського суспільства, однією з основ якого є цивільне право, гармонізації українських нормативно-правових актів із законодавством Європейського Союзу, реформування ринку будівництва житлової нерухомості та ринку найму житла особливою актуальністю набуває цивільно-правовий аспект права на житло, зокрема користування житлом на підставі договору найму (оренди). Переважні права наймача житла є однією з гарантій збереження права користуватися житлом. Ст. 822 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) передбачено два види переважних прав наймача житла: переважне право на укладення договору найму житла на новий строк та переважне право на придбання житла, яке було предметом договору найму в разі його про-

дажу [1]. Нормативно-правове регулювання переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу характеризуються фрагментарністю. Чинним цивільним законодавством не врегульовано порядок здійснення переважного права наймача на придбання житла, що значною мірою ускладнює його здійснення як для наймача, так і для наймодавця. Саме цим зумовлена актуальність вибраної теми дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі аспекти переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу досліджували такі вчені: В.І. Крат, І.В. Спасибо-Фатєєва, В.В. Боднар, С.І. Шимон, О.М. Семенька, І.Р. Калаур, І.В. Міщенко, Я.В. Гуляк, І.В. Лисенко, А.М. Лисенко, К.В. Скиданов, Л.В. Перелова, І.П. Івашова та багато інших. Більшість наукових досліджень стосуються феномена переважних прав, їх правової природи, класифікації, а також елементів дого-

вору найму (оренди) житла. Проте особливості переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу, підстави виникнення зазначеного права та порядок його здійснення залишаються мало дослідженими. Важливість вирішення цих питань зумовила потребу в проведенні окремого наукового дослідження.

Мета статті полягає в дослідженні підстав виникнення та порядку здійснення переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до змісту ч. 2 ст. 822 ЦК України, в разі продажу житла, яке було предметом договору найму, наймач має переважне перед іншими особами право на його придбання [1]. Як слушно зазначає В.І. Крат, переважні права перебувають у неактивному стані та для їх виникнення необхідні певні юридичні факти (фактичні склади) [2, с. 14]. Не є винятком також і переважне право наймача на придбання житла в разі його продажу, для виникнення якого необхідні певні юридичні факти.

Згідно з ч. 2 ст. 821 ЦК України до договору найму житла, укладеного на строк до одного року (короткостроковий найм), не застосовуються положення ст. 822 цього Кодексу [1]. Тому з огляду на положення ч. 2 ст. 821 ЦК України та ч. 2 ст. 822 ЦК України, в разі укладення договору найму житла на строк до одного року (короткостроковий найм), у наймача не виникає переважне право на придбання цього житла у разі його продажу.

Як слушно зазначає Я.В. Гуляк, виокремлення короткострокового договору найму житла переслідує, передусім, мету встановлення спеціального правового режиму для відносин, які мають короткостроковий, а тому досить нестабільний характер, що проявляється, зокрема, в тому, що відповідно до ч. 2 ст. 821 ЦК України до договору найму житла, укладеного на строк до одного року, не застосовуються положення, зокрема, ст. 822 цього Кодексу [3, с. 14].

І.В. Лисенко, А.М. Лисенко, К.В. Скиданов, Л.В. Первалова також звертають увагу на те, що зобов'язуюча вимога щодо надання права переважної купівлі (ч. 2 ст. 821 ЦК України) застосовується, лише якщо договір найму житла був укладений на строк більше одного року [4, с. 143, 144].

Тому одним з юридичних фактів, необхідних для виникнення переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу, є укладення договору найму житла на строк не менше одного року. Видається, що такий підхід є доволі виваженою та виправданою гарантією охорони прав наймача житла, волевиявлення якого спрямоване на користування таким житлом не менше одного року.

З огляду на ч. 2 ст. 777 ЦК України наймач, що належно виконує свої обов'язки за договором найму, в разі продажу речі, переданої в найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання [1].

Відповідно до п. 3.3 Рішення Конституційного Суду України від 10 грудня 2009 р. № 31-рп/2009, норма ч. 2 ст. 777 ЦК України міститься у параграфі 1 «Загальні положення про найм (оренду)» глави 58 Кодексу; її положення поширюються на всі види орендованого майна [5]. З огляду на це, положення ч. 2 ст. 777 ЦК України поширюються також на правовідносини, які врегульовані ч. 2 ст. 822 ЦК України.

Тому наступним юридичним фактом, необхідним для виникнення переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу є належне виконання наймачем своїх обов'язків за договором найму житла. Переважне право на придбання житла не виникає, якщо наймач, наприклад, несвоєчасно або не в повному обсязі вносить плату за житло або не підтримує житло в належному стані. Така позиція законодавця видається виправданою, адже невиконання або неналежне виконання наймачем своїх обов'язків за договором найму житла не має зумовлювати права наймача пріоритетно перед іншими особами придбати житло в разі його продажу.

Як слушно зазначає В.І. Крат, повідомлення (про продаж, укладення договору на новий строк тощо), як правило, виступає останнім фактом. За його допомогою відбувається «активація» переважного права (за винятком переважних прав, спрямованих на вирішення колізії цивільних прав). У певних випадках повідомлення може набувати характер оферти [2, с. 14].

На думку О.М. Семеньки, законодавство визначає умови, за яких орендар має переважне право на придбання приміщення: належне виконання умов договору та виявлення сторонами бажання здійснити купівлю-продаж під час дії договору оренди. Якщо орендодавець здійснив пропозицію укласти договір купівлі-продажу, а орендар висловив бажання придбати це приміщення на умовах орендодавця, то можна вважати, що орендар є таким, що здобув переважне право на укладення договору [6, с. 138, 139].

Наступним та останнім юридичним фактом доцільно вважати повідомлення власника житла наймачеві про намір продати житло.

З огляду на зазначене, для виникнення переважного права наймача на придбання житла мало одного юридичного факту, а необхідний такий фактичний (юридичний) склад, як сукупність юридичних фактів: укладення договору найму житла на строк не менше одного року; належне виконання наймачем своїх обов'язків за договором найму житла; повідомлення власника житла наймачеві про намір продати житло.

Доречно акцентувати на тому, що переважне право виникає в наймача в разі продажу житла, а не будь-якого іншого відчуження. Отже, в наймача відсутнє переважне право на придбання житла в разі його відчуження власником на підставі, наприклад, договору ренти, довічного утримання (догляду), тощо. Крім цього, правова норма ч. 2 ст. 822 ЦК України не поширюється на спадкові правовідносини, безоплатне відчуження житла, продаж житла з публічних торгів.

З огляду на вимоги ч. 1 ст. 812 ЦК України, предметом договору найму житла може бути, зокрема, частина квартири або частина житлового будинку [1]. Для прикладу, за договором найму (оренди) житла власник чотирикімнатної квартири передав фізичній особі одну кімнату для проживання в ній на певний строк за плату. Тому дискусійним може бути питання виникнення в наймача житла переважного права на його придбання, якщо предмет договору найму житла є вужчим, ніж предмет договору купівлі-продажу.

Як видається з буквального тлумачення ч. 2 ст. 822 ЦК України, наймач має переважне перед іншими особами право на придбання саме того житла, яке було предметом договору найму.

Проте в судовій практиці можна віднайти тлумачення зазначеного аспекту на користь наймача як «слабшої» сторони договору найму (оренди) житла. Так, колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України в ухвалі від 16 грудня 2009 р. у справі № 6-21382св09 зазначає, що апеляційний суд виходив із того, що норми ст. 822 ЦК України на правовідносини сторін не поширюються, оскільки, на його думку, ця норма поширюється лише на випадки, коли предметом договору купівлі-продажу є житло, що використовується за договором найму, в той час як предметом оспорюваного договору купівлі-продажу є не окреме житло кімната в гуртожитку, а будівля гуртожитку, тому позивачка не користується переважним правом купівлі частини цієї будівлі. Колегія суддів Судової палати в цивільних справах Верховного Суду України звертає увагу на те, що такий висновок апеляційного суду є неправильним, тому що ґрунтується на неправильному застосуванні норм матеріального права. Як встановлено судами, предметом оспорюваного договору купівлі-продажу є частина житлового будинку гуртожитку, до складу якого ввійшло житло, що є предметом договору найму з позивачкою, кімната в гуртожитку, що

перебуває у відособленому користуванні особи, надана їй у встановленому законом порядку. Таким чином, висновок апеляційного суду про те, що на правовідносини сторін не поширюється норма ч. 2 ст. 822 ЦК України, ґрунтується на неправильному тлумаченні цієї норми [7].

Тому з метою уникнення неоднозначності в тлумаченні та застосуванні норми ч. 2 ст. 822 ЦК України щодо співвідношення предмета договору найму та предмета договору купівлі-продажу доречним видається врегулювання зазначеної ситуації в договорі найму (оренди) житла.

Одним із дискусійних питань є питання співвідношення переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу, передбаченого ч. 2 ст. 822 ЦК України, та свободи договору як однієї із загальних засад цивільного законодавства.

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 3, ст. 6, ст. 627 ЦК України, однією із загальних засад цивільного законодавства є свобода договору, а сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості [1]. Тому змога обирати контрагента договору є одним з елементів свободи договору. Натомість ч. 2 ст. 822 ЦК України обмежує наймодавця в такому аспекті свободи договору, як вибір контрагента договору купівлі-продажу житла.

Із вказаного приводу І.В. Лисенко звертає увагу на те, що власник житла не позбавляється права розпорядитися майном, а лише встановлюється обмеження обирати покупця. Це відповідає принципу розумності та справедливості встановлення обмеження. З метою забезпечення встановленого ст. 47 Конституції України права на житло та можливості придбати його у власність цивільне законодавство надає наймачеві право здійснити купівлю житла, в якому він проживає [4, с. 144]. Як зазначає І.П. Івашова, саме переважні права наймача виступають гарантіями збереження права користування житлом [8, с. 76].

Варто погодитися з позиціями дослідників, адже існування переважного права наймача житла в разі його продажу зумовлене, зокрема, охороною його прав та є однією з гарантій користування наймачем відповідним житлом.

Зазначене відповідає і позиції Європейського суду з прав людини, викладеній у рішенні у справі «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства» від 21 лютого 1986 р. (заява № 8793/79»). За його змістом національний законодавець із метою підтримання соціальної справедливості в суспільстві як складової частини публічного інтересу може допустити захист інтересів орендарів майна, встановивши обмеження права його власників щодо визначення ними умов продажу орендованого майна [9].

Тому переважне право наймача на придбання житла в разі його продажу не варто тлумачити як порушення принципу свободи договору в цивільному праві, оскільки воно зумовлене охороною прав наймача житла та є однією з гарантій збереження права наймача на користування житлом.

У ч. 1 ст. 822 ЦК України врегульовано порядок здійснення переважного права на укладення договору найму на новий строк, а також встановлено правові наслідки порушення зазначеного переважного права [1]. На відміну від переважного права на укладення договору найму на новий строк, чинним цивільним законодавством не врегульовано порядок реалізації положень ч. 2 ст. 822 ЦК України щодо здійснення наймачем переважного права на придбання житла в разі його продажу. Фактично в ч. 2 ст. 822 ЦК України законодавець обмежився лише вказівкою на існування такого права.

Відсутність нормативно-правового регулювання порядку здійснення наймачем переважного права на придбання житла може не лише ускладнити здійснення зазначеного права наймачем, а й призвести до зловживання переважним правом, передбаченим ч. 2 ст. 822 ЦК України як наймачем, так і наймодавцем.

Відповідно до ч. 2 ст. 6 ЦК України, сторони вправі врегулювати в договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, що не врегульовані цими актами [1]. Тому доречним видається врегулювання порядку здійснення переважного права на придбання житла в разі його продажу в договорі найму житла як регуляторі цивільних правовідносин між наймачем та наймодавцем.

Зокрема, в договорі доцільно врегулювати порядок, форму, строк повідомлення наймача про намір продати житло, вимоги щодо змісту такого повідомлення, порядок, форму і строк надання наймачем відповіді на повідомлення про намір продати житло, строк, протягом якого укладається договір купівлі-продажу житла, якщо наймач вирішив придбати житло, відповідальність сторін у разі порушення переважного права наймача житла на його придбання тощо.

Керуючись ч. 1 ст. 8 ЦК України, якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону) [1].

Оскільки чинними актами цивільного законодавства не врегульований порядок здійснення наймачем переважного права, встановленого ч. 2 ст. 822 ЦК України, до правовідносин, пов'язаних зі здійсненням наймачем переважного права на придбання житла у разі його продажу, за аналогією закону застосовуються положення ст. 362 ЦК України.

Зазначена позиція підтверджується також постановою Верховного Суду в складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 листопада 2019 р. у справі № 757/4324/16-ц [10], постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 24 липня 2019 р. у справі № 727/6043/16-ц [11].

З комплексного тлумачення ч. 2 ст. 822 ЦК України та ст. 362 ЦК України видається, що продавець житла зобов'язаний письмово повідомити наймача про намір продати житло, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Фактично, власник, який бажає продати належне йому житло, вправі звернутися до іншої особи, зумовивши ціну та інші умови, і лише потім звернутися до наймача з повідомленням про намір продати своє житло, вказавши ціну та інші умови, на яких він його продає. Якщо наймач житла відмовився від здійснення переважного права купівлі чи не здійснив цього права протягом одного місяця від дня отримання ним повідомлення, продавець має право продати житло іншій особі.

Варто звернути увагу на те, що такий порядок здійснення наймачем переважного права на придбання житла за своєю правовою природою більше тяжіє до «права першої відмови» (ROFR – the right of first refusal).

Зміст та особливості переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу значною мірою зумовлюють й особливості його захисту. Як слушно зазначає В.І. Крат, для захисту переважних прав не може використовуватися такий спосіб, як визнання правочину недійсним, оскільки він не відповідає характеру порушеного права, а також не є адекватною мірою відновлення переважного права [2, с. 13]. З урахуванням ст. ст. 8, 362 ЦК України, в разі продажу житла з порушенням переважного права наймача на його придбання, наймач (колишній наймач) вправі звернутися до суду з позовом про переведення на нього права та обов'язків покупця.

При цьому порушенням переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу є не лише укладення власником житла договору купівлі-продажу без повідомлення наймача житла, а й укладення договору купівлі-продажу з порушенням строку на надання наймачем відповіді, укладення договору купівлі-продажу на інших умовах, ніж ті, що запропоновані наймачеві, тощо.

Тому видається, що ефективним способом захисту наймача в разі продажу житла з порушенням переважного права купівлі є звернення до суду з позовом про переведення прав та обов'язків покупця.

При цьому в разі укладення сторонами договору, відмінного від купівлі-продажу (наприклад, дарування, ренти тощо), але з метою приховати договір купівлі-продажу житла, який вони насправді вчинили, наймач (колишній наймач) вправі звернутися до суду з позовною заявою про визнання відповідного договору удаваним та переведення на нього прав та обов'язків покупця.

Ч. 4 ст. 362 ЦК України, яка застосовується за аналогією до праводносин, врегульованих ч. 2 ст. 822 ЦК України, встановлено обов'язок позивача одночасно з пред'явленням позову внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором має сплатити покупець [1].

З одного боку, вирішуючи питання про можливе переведення прав та обов'язків покупця на співвласника, який виявив бажання придбати продану з порушенням закону частку, суд має переконатися в реальності та серйозності намірів такого співвласника. Тому законодавець передбачив обов'язок позивача одночасно зі зверненням до суду з позовом внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором має сплатити (чи сплатив) покупець [12, с. 745].

Видається, що встановлення зазначеного обов'язку спрямоване на підтвердження реальності намірів позивача на придбання орендованого ним житла, недопустимості недобросовісного здійснення наймачем свого переважного права, а також захистом майнового інтересу як власника житла, так і особи, яка придбала житло у власника в порушення переважного права наймача.

З іншого боку, вказане нормативно-правове регулювання може ускладнити наймачеві (колишньому наймачеві) захист його порушеного переважного права на придбання житла.

Зазначене зумовлено тим, що сторони договору купівлі-продажу вправі передбачити в договорі розстрочення платежу (наприклад, на кілька років). У такому разі можливою є ситуація, за якої на момент звернення наймача житла до суду з позовом про переведення прав та обов'язків покупця оплата за договором купівлі-продажу не була здійснена або була здійснена не у повному обсязі у зв'язку з розстроченням платежу. При цьому, як видається з ч. 4 ст. 362 ЦК України, наймач житла зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду весь розмір грошової суми, яку за договором має сплатити покупець, одночасно з пред'явленням позову про переведення прав та обов'язків покупця.

Крім того, наймач може не знати розмір грошової суми, яку за договором купівлі-продажу має сплатити покупець, що ускладнює можливість внесення на депозитний рахунок суду грошової суми одночасно з пред'явленням позову. У такому разі доцільним видається витребування зазначеного договору купівлі-продажу.

Висновки. На основі проведеного дослідження можна зробити висновок, що для виникнення переважного права наймача на придбання житла, передбаченого ч. 2 ст. 822 ЦК України, необхідним є такий фактичний (юридичний) склад, як система юридичних фактів: укладення договору найму житла на строк не менше одного року; належне виконання наймачем своїх обов'язків за договором найму житла; повідомлення власника житла наймачеві про намір продати житло.

Оскільки чинними актами цивільного законодавства не врегульований порядок здійснення наймачем переважного права, встановленого ч. 2 ст. 822 ЦК України, до праводносин, пов'язаних зі здійсненням переважного права на придбання житла в разі його продажу, за аналогією закону застосовуються положення ст. 362 ЦК України.

Нормативно-правове регулювання здійснення переважного права на придбання житла в разі його продажу є фрагментарним. Доцільним вбачається доповнити ч. 2 ст. 822 ЦК України правовими нормами такого змісту: «Наймодавець, який має намір продати житло, що є предметом договору найму, зобов'язаний письмово повідомити про це наймача, вказавши ціну та інші умови, на яких він його продає. Якщо наймач (колишній наймач) відмовився від здійснення переважного права на придбання житла або протягом 30 календарних днів із дати отримання повідомлення про намір наймодавця продати житло не повідомив письмово про намір скористатися своїм переважним правом, таке житло може бути відчужене іншій особі за ціною та на умовах, які були повідомлені наймачеві. Якщо наймач (колишній наймач) протягом 30 календарних днів із дати отримання повідомлення про намір наймодавця продати житло письмово повідомив про намір скористатися своїм переважним правом, сторони зобов'язані протягом одного місяця укласти договір купівлі-продажу пропонуваного до продажу житла».

Важливе місце в механізмі цивільно-правового регулювання переважного права наймача на придбання житла в разі його продажу належить договору найму, в якому сторони вправі врегулювати порядок здійснення зазначеного права та відповідальність за його порушення, що дасть змогу деталізувати положення ч. 2 ст. 822 ЦК України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1960> (дата звернення: 09.06.2020).
2. Крат В.І. Переважні права: цивільно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2008. 20 с.
3. Гуляк Я.В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2005. 24 с.
4. Лисенко І.В., Лисенко А.М., Скиданов К.В., Перевалова Л.В. Право приватної власності на житло та його обмеження. Харків, 2018. 180 с.
5. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням приватного підприємства «Автосервіс» щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, частини другої статті 777 Цивільного кодексу України (справа про переважне право наймача на придбання військового майна) від 10 грудня 2009 р. №31-пн/2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09> (дата звернення: 09.06.2020).
6. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальні споруди за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2018. 186 с. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/10505/d0%a1%d0%b5%d0%bc%d0%b5%d0%bd%d1%8c%d0%ba%d0%b0%20%d0%9e.%d0%9c.%20%d0%b4%d0%b8%d1%81%d0%b5%d1%80%d1%82%d0%b0%d1%86%d1%96%d1%8f.pdf?sequence=3&isAllowed=y> (дата звернення: 09.06.2020).
7. Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 16 грудня 2009 р. у справі № 6-21382св09. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/7418383> (дата звернення: 02.06.2020).
8. Івашова І.П. Правове регулювання користування житлом на підставі договору найму (оренди) житла. Правовий вісник Української академії банківської справи. 2013. № 2. С. 73–77. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pvuabs_2013_2_19 (дата звернення: 09.06.2020).
9. Case of James and others v. The United Kingdom (Application no. 8793/79) : Judgment, 21 February 1986. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/rus#%7B%22itemid%22%3A%22001-57507%22%7D> (дата звернення: 10.06.2020).
10. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 листопада 2019 р. у справі № 757/4324/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86364853> (дата звернення: 17.05.2020).
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 24 липня 2019 р. у справі № 727/6043/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83413451> (дата звернення: 17.05.2020).
12. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2010. 976 с.