

І. С. Тімуш,
доктор юридичних наук, професор

В. В. Логоша,
магістр права

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ НАЙМАЧА У ВІДНОСИНАХ ПРИВАТНОГО НАЙМУ ЖИТЛА

Національний авіаційний університет
проспект Космонавта Комарова, 1, 03680, Київ, Україна
E-mail: logosha123qwe@gmail

Мета: у статті досліджуються правові засади позиції наймача за договором найму (оренди) житла, а також визнаються основні проблеми, що виникають під час реалізації наймачем своїх цивільних прав. **Методи дослідження:** використані методи аналізу, порівняння та синтезу.

Результати: пропонується ряд заходів щодо удосконалення та прояснення певних правових норм, зокрема щодо внесення змін до п. 3 ч. 1 ст. 825 ЦК, який регламентує право наймача відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання у ньому.

Обговорення: дискусійним є питання встановлення чіткого моменту припинення взаємних прав та обов'язків між суб'єктами правовідносин пов'язаних з наймом (орендою) житла у разі застосуванням наймачем його виключного права в односторонньому порядку та в будь-який час відмовитися від даного договору.

Ключові слова: захист цивільних прав, договір найму (оренди) житла, цивільні права наймача, захисні міри

Постановка проблеми та її актуальність. Із поступальним розвитком й урізноманітненням цивільно-правових відносин усе більшого поширення набувають договірні зобов'язання про передання майна у користування. Система договорів про передачу майна у користування є досить розгалуженою, що обумовлено природою відповідних правовідносин та особливостями предмету конкретного правочину. Серед них значну увагу приділено саме договору найму (оренди) житла, оскільки вирішення питання із житлом було і залишається однією з найгостріших проблем переважної більшості громадян у нашій державі. Саме це, робить питання захисту цивільних прав наймача, у відносинах приватного найму житла, таким насущним та актуальним.

Аналіз досліджень і публікацій. Договірне регулювання суспільних відносин, пов'язаних із переданням житла в тимчасове користування

досліджували у своїх працях такі науковці як: В. Я. Бондар, В. І. Борисова, І. В. Борщевський, Я. В. Гуляк, Н. С. Кузнецова, І. Р. Калаур, Є. О. Конюхова, Т. С. Ківалова, В. В. Луць, Л. А. Литовченко, М. Р. Матушак, Є. О. Мічурін, О. С. Омельчук, З. В. Ромовська, В. М. Слома, І. В. Спасько-Фатєєва, Н. О. Саніахметова, Є. О. Харитонов, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневич, В. Г. Швидка та інші.

Метою статті є дослідження договірного регулювання відносин з передання житла в тимчасове користування, а також визначення основних проблем, що виникають у сфері захисту цивільних прав наймача за договором найму (оренди) житла.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ЦК України, положення щодо захисту прав власника поширюються і на невласників, осіб, які володіють житлом на законних підставах [2, с. 433]. Такими особами, що не є власниками,

при цьому правомірно володіють житлом, є наперед наймачі за договором найму (оренди) житла. Наймачем житла відповідно до чинного законодавства може бути як фізична, так і юридична особа. Однак у разі, якщо наймачем житла виступає юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання в ньому фізичних осіб. Хоча договір найму (оренди) житла є комерційною угодою, основна мета його залишається незмінною – надання фізичній особі житла для проживання в ньому. Житло при приватному наймі надається наймачеві на певний строк за визначену договором плату та стає місцем його проживання, яким відповідно до ст. 29 ЦК України [1] може бути житловий будинок, квартира, інше приміщення, придатне для проживання. Після укладення договору найму (оренди) житла наймач має зареєструватися за відповідною адресою, яка стає місцем його тимчасового проживання згідно зі ст. 6 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» [3]. Наймач має право за своїм бажанням обрати осіб, що будуть постійно з ним проживати в найнятому житлі, з обов'язковим зазначенням їх у договорі. Такі особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо користування житлом, однак відповідальність перед наймодатцем за порушення умов договору зазначеними особами несе виключно наймач.

Сучасне цивільне законодавство передбачило достатньо широкий спектр мір та способів для захисту суб'єктивних цивільних прав наймача за приватним договором найму житла. Так, на думку В. Г. Швидкої, однією з головних мір захисту прав наймача в договірних відносинах приватного найму житла є можливість дострокової односторонньої відмови наймача від договору в будь-який час його дії [4, с. 1]. Відповідно до ч. 1 ст. 825 ЦК України [1], наймач житла має право за згодою інших осіб, які постійно проживають разом з ним, у будь-який час відмовитися від договору найму, письмово попередивши про це наймодатця за три місяці. Згідно з ч. 3 ст. 651 ЦК України, у разі односторонньої відмови від договору в повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно

розірваним або зміненим. Односторонню відмову від договору можна вважати встановленим законом способом самозахисту цивільного права особи. Тому розірвання договору найму (оренди) житла на підставі ч. 1 ст. 825 ЦК України слід розглядати як самозахист цивільного права наймача. Самозахист наймач може застосовувати не тільки в контексті ч. 1 ст. 825 ЦК України. Так, самозахист є першою стадією в захисті порушених житлових прав. Він може бути єдиним засобом захисту, якщо порушене житлове право при його застосуванні відновлюється, а також може застосовуватись у комплексі з іншими засобами захисту, якщо самозахист не є ефективним [5, с. 312].

На думку Ю. О. Косткіної, не будь-яка відмова від договору (зобов'язання) є способом захисту цивільних прав, тому для визнання її таким способом необхідні певні передумови [6]. Т. В. Боднар серед відповідних передумов пропонує виділяти наступні:

- наявність порушення цивільного права особи - сторони договору;
- одностороння відмова має виходити від особи, чиє право порушено;
- метою застосування односторонньої відмови є самозахист порушеного права особи способом, обраним самою особою, чи передбаченим договором або законом;
- правовим наслідком односторонньої відмови є зміна або розірвання договору (зобов'язання) [7, с. 112].

Так, наприклад, якщо власник житла змінює на вхідних дверях у квартиру замок, це створює перешкоду для наймача житла в користуванні квартирою через відсутність ключа. У порядку самозахисту наймач може звернутись до власника з тим, щоб останній надав йому ключ від нового замка до вхідної двері квартири. Якщо власник надає наймачеві ключ, це усуває перешкоду в праві користування житлом для наймача і в інших засобах захисту немає потреби. Але якщо власник житла відмовить наймачеві, останній може звернутися з позовною заявою до суду за захистом свого порушеного права [5, с. 311]. Отже, на думку В. Г. Швидкої, відмова наймача від договору на підставі ч. 1 ст. 825 ЦК України є однією з основних захисних мір циві-

льних прав наймача в договірних відносинах приватного найму житла. Крім того, одностороння відмова від договору надає наймачеві можливість вільно обирати собі місце проживання та гарантує свободу пересування, що передбачено Конституцією України та Законом України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» [4, с. 75].

Варто зазначити, що одна з основних проблем, яку намагається вирішити цивільне право, - це захист слабкої сторони в договірному зобов'язанні [8, с. 797]. Підтвердженням викладених положень є надання наймачеві як слабкій стороні договору виключного права в односторонньому порядку та в будь-який час відмовитися від даного договору. При цьому законодавець позбавив такої можливості наймодавця, що також є захистом цивільних прав наймача як слабкої сторони. Крім того, законодавець передбачив право наймодавця на розірвання договору найму житла на його вимогу в судовому порядку за вичерпним переліком підстав, передбачених ч.ч. 2, 3, 4 ст. 825 ЦК України [1]. Таким чином, наймодавець не має права розірвати договір найму житла на підставах, що не містить ст. 825 ЦК України, що безумовно є захистом цивільних прав наймача.

При дослідженні судової практики з даного питання В. Г. Швидкою встановлено, що відмова наймача від приватного договору найму житла в багатьох випадках обумовлена неправомірними діями наймодавця, що роблять неможливим подальше користування житлом [9]. При цьому в договірних відносинах приватного найму житла передбачене законодавцем право наймача в будь-який час відмовитися від договору породжує для нього низку обов'язків, невиконання яких може призвести до негативних наслідків майнового характеру.

Наймач житла має право в будь-який час відмовитися від договору лише за наявності згоди на такий правочин інших осіб, які постійно проживають разом з ним у житлі. У разі, якщо такої згоди наймач не отримав, тобто особи, які постійно проживають разом з ним у житлі, не бажають розривати договір та звільнити житло, останні мають право скористатися положеннями ст. 824 ЦК України [1]. Якщо наймач вибув

із житла, наймачами можуть стати всі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем.

Іншим обов'язком, який має виконати наймач, відмовляючись від договору, є письмове попередження наймодавця про відмову від договору за три місяці. На випадок не попередження наймодавця про відмову від договору за три місяці наймач може зазнати втрат майнового характеру, оскільки наймодавець має право вимагати від нього плату за користування житлом за три місяці, якщо доведе, що не міг укласти договір найму житла на таких самих умовах з іншою особою. Отже, своєчасне попередження звільняє наймача від обов'язку сплати орендної плати за три місяці.

Проте, на думку О.В.Дзери, Н.С.Кузнецової, Р.А.Майданика, відмова від договору не звільняє від виконання обов'язків. Наймач зобов'язаний повернути житло в належному стані, оплатити користування житлом і комунальними послугами [10, с. 453]. Таким чином, договір не може бути розірваний негайно шляхом односторонньої відмови та негайного звільнення житла, а тому наймач повинен упродовж трьохмісячного терміну від дня повідомлення наймодавця про намір відмовитися від договору здійснювати плату за користування житлом з виконанням інших зобов'язань згідно з умовами договору. Наприкінці трьохмісячного строку наймач повинен передати наймодавцеві житло в належному стані, з урахуванням нормального зносу та звільнити житло.

Іншою, не менш важливою мірою захисту цивільних прав наймача в договірних відносинах найму житла є встановлене п.3 ч.1 ст. 825 ЦК України [1] право наймача достроково відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому. Слід зазначити, що непридатність житла для постійного проживання є категорією оціночною, тому спір про визнання житла непридатним для постійного проживання підлягає розгляду в судовому порядку. У разі виникнення спору і встановлення судом непридатності житла для постійного проживання в ньому, у наймача відсутній обов'язок по-

передження наймодавця про розірвання договору за три місяці [15, с. 569].

Якщо житло за рішенням суду визнано непридатним для постійного проживання, наймач має право відмовитися від договору найму житла, без попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці. Таку позицію висловили в літературі В. Я. Бондар, Т. М. Тилик, А. А. Фігель, які запропонували на законодавчому рівні передбачити можливість негайного розірвання договору найму житла наймачем без додержання строку попередження у випадках, коли проживання в помешканні загрожує життю та здоров'ю наймача або особам, які з ним проживають [13, с. 157].

Відповідно до ч. 2 ст. 825 ЦК України, договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду в разі невнесення наймачем плати за житло за шість місяців, якщо договором не встановлений більш тривалий строк, а при короткостроковому наймі - понад два рази. Слід зазначити, що в період «перебудови» склалася судова практика, відповідно до якої при розгляді справи про розірвання соціального договору найму житла суди враховували поважність причини виникнення заборгованості по оплаті житла. Такими поважними причинами вважалися довгострокові затримки у виплаті заробітної плати, пенсій, стипендій, компенсацій, також безробіття, тяжка хвороба наймача тощо. Так, за наявності заборгованості по оплаті житла суди приймали рішення про стягнення заборгованості, при цьому в розірванні договору та виселенні відмовляли, що було очевидним захистом прав наймача. Тому в юридичній літературі висловлювалася думка про те, що при розгляді справи про розірвання приватного договору найму житла суд також може відмовити в позові, враховуючи поважність причини виникнення заборгованості по оплаті житла, якщо наймач внесе відповідну плату [14, с. 174]. Однак, ми погоджуємось із думкою В. Г. Швидкої, що при приватному договорі найму житла поважність причин нездійснення наймачем оплати житла не має юридичного значення, оскільки суперечить комерційному підгрунтя та суті даного договору. Підтвердженням цього є аналіз судових справ, у результаті якого не було вияв-

лено випадків відмови в позові про розірвання приватного договору найму житла на підставі ч. 2 ст. 825 ЦК України [1] з огляду на поважність причин невнесення наймачем плати за житло. У даному випадку наймодавець як власник житла має право вирішувати долю договору при невнесенні наймачем плати за житло. Так, наймодавець може звернутися до суду з єдиною вимогою про стягнення заборгованості по оплаті, при цьому не вимагаючи розірвання договору та виселення в разі, якщо наймач не здійснював платежів протягом періоду більшого ніж шість місяців. З іншого боку, наймодавець має право, передбачене ч. 2 ст. 825 ЦК України, за наявності заборгованості по оплаті житла звернутися до суду та вимагати не тільки стягнення заборгованості, а й розірвання договору та виселення наймача. У разі встановлення судом факту невнесення наймачем плати за житло за шість місяців або в більш тривалий строк, якщо це було передбачено договором, договір найму житла буде розірваний, а наймач - виселений.

Варто зазначити, що законодавець передбачив у ч. 2 ст. 825 ЦК України [1] ще таку захисну міру наймача, яка виражається в можливості встановити в договорі найму житла більш тривалий строк для внесення плати за житло, ніж шість місяців. Встановлення в договорі найму (оренди) житла більш тривалого строку для внесення плати за житло надає наймачеві можливість обрати для себе оптимальні строки для оплати житла та збільшити строк на можливе дострокове розірвання договору.

На нашу думку, недоліком договору найму житла є те, що положення ЦК про можливість розірвання договору найму житла за ініціативою наймача лише після невнесення наймачем плати за 6 місяців та про закріплення права суду надавати строк для відновлення житла та відстрочення виконання рішення, є дискримінаційними по відношенню до наймодавця [12, с. 7]. Такі положення порушують принцип рівності сторін, адже фактично надають можливість наймачу порушувати умови договору без відповідних для нього наслідків і позбавляють наймача можливості належним чином захистити свої порушені права.

Д. В. Слижук вважає, що даний недолік можливо усунути шляхом внесення у п. 1 ч. 2 ст. 825 ЦК України певних змін та викласти її в такій редакції: «Невнесення наймачем плати за користування житлом протягом трьох місяців, якщо договором не встановлений інший строк, а при короткостроковому наймі – більше одного разу; з п. 2 ч. 2 ст. 825 ЦК виключити абзаци 2 та 3» [11, с. 33].

Висновки. Таким чином, з вище викладеного можна зробити висновок, що положення щодо захисту прав власника поширюються і на невластників, осіб, які володіють житлом на законних підставах. Такими особами, що не є власниками, при цьому правомірно володіють житлом, є насамперед наймачі за договором найму (оренди) житла.

Цивільне законодавство передбачило достатньо широкий спектр мір та способів для захисту суб'єктивних цивільних прав наймача за приватним договором найму житла. До них можна віднести: односторонню відмову наймача від договору в будь-який час його дії; право наймача достроково відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому; можливість встановлення в договорі найму житла більш тривалий строк для внесення плати за житло, ніж шість місяців.

Основною захисною мірою наймача у відносинах приватного найму житла є дострокова одностороння відмова наймача від договору в будь-який час його дії, яка має подвійну правову природу. З одного боку, вона виступає як інструмент, за допомогою якого особою застосовуються способи самозахисту цивільного права у разі його порушення, а з другого - одностороння відмова виступає підставою для зміни або припинення правовідношення у випадках, не пов'язаних з порушенням суб'єктивних прав особи.

Не менш важливою мірою захисту цивільних прав наймача в договірних відносинах найму житла є його право достроково відмовитися від договору найму житла, якщо житло стало непридатним для постійного проживання в ньому. Слід зазначити, що непридатність житла для постійного проживання є категорією оціночною,

тому спір про визнання житла непридатним для постійного проживання підлягає розгляду в судовому порядку. У разі виникнення спору і встановлення судом непридатності житла для постійного проживання в ньому, у наймача відсутній обов'язок попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці.

Якщо житло за рішенням суду визнано непридатним для постійного проживання, наймач має право відмовитися від договору найму житла, без попередження наймодавця про розірвання договору за три місяці. У зв'язку з цим, на нашу думку, варто внести в п. 3 ч. 1 ст. 825 ЦК України певні зміни та викласти її в такій редакції: «Наймач має право відмовитися від договору найму житла, якщо житло за рішенням суду стало непридатним для постійного проживання у ньому не попереджаючи про це наймодавця за три місяці».

Законодавець також передбачив у ч. 2 ст. 825 ЦК України ще таку захисну міру наймача, яка виражається в можливості встановити в договорі найму житла більш тривалий строк для внесення плати за житло, ніж шість місяців. Встановлення в договорі найму (оренди) житла більш тривалого строку для внесення плати за житло надає наймачеві можливість обрати для себе оптимальні строки для оплати житла та збільшити строк на можливе дострокове розірвання договору. Таке положення, на нашу думку, є дискримінаційним по відношенню до наймодавця та порушує принцип рівності сторін, адже фактично надає можливість наймачу порушувати умови договору без відповідних для нього наслідків.

Література

1. Цивільний кодекс України: за станом на 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2018. – № 38 – Ст. 280.
2. Галянтич М. Житлове право України: навчальний посібник / М. Галянтич. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 528 с.
3. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2017. – № 17. – Ст. 212.

4. Швидка В. Г. Проблемні питання захисту цивільних прав наймача у відносинах приватного найму житла / В. Г. Швидка // Часопис цивілістики. – 2017. – Вип. 22. – С. 73-77.

5. Мічурін Є. О. Житлове право України: наук.-практ. посіб. / Є. О. Мічурін, С. О. Сліпченко, О. В. Соболев. – Х.: Еспада, 2001. – 318 с.

6. Косткіна Ю. О. Одностороння відмова як спосіб захисту цивільних прав та інтересів / Ю. О. Косткіна // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. – 2015. – Вип. 33(1). – С. 126-129.

7. Боднар Т. В. Одностороння відмова від зобов'язання (договору) у контексті самозахисту цивільного права та інтересу / Т. В. Боднар // Право України. – 2012. – № 9. – С. 110-117.

8. Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2000. – 800 с.

9. Рішення Приморського районного суду м. Одеси від 21 травня 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/31449497>.

10. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид, перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.

11. Слижук Д. В. Проблеми та недоліки договору найму (оренди) житла / Д. В. Слижук // Актуальні проблеми реформування сучасного законодавства: матер. Міжн. наук.-практ. конф., 23-24 травня 2014 р. – Дніпропетровськ, 2014. – С. 31-35.

12. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Борщевський. – Одеса, 2004. – 204 с.

13. Швидка В. Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. Г. Швидка. – Одеса, 2015. – 202 с.

14. Гуляк Я. В. Договір найму (оренди) житла за цивільним законодавством України: дис. ...

канд. юрид. наук: 12.00.03 / Я. В. Гуляк. – Одеса, 2005. – С. 49-51.

15. Цивільний кодекс України: коментар / за ред. Є. О. Харитонов. – Х.: Одиссей, 2003. – 856 с.

References

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: za stanom na 16.01.2003 № 435-IV // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – 2018. – № 38 – St. 280.

2. Haliantych M. Zhytlove pravo Ukrainy: navchalnyi posibnyk / M. Haliantych. – K.: Yurinkom Inter, 2008. – 528 s.

3. Pro svobodu peresuvannia ta vilnyi vybir mistsia prozhyvannia v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 11.12.2003 № 1382-IV // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – 2017. – № 17. – St. 212.

4. Shvydka V. H. Problemni pytannia zakhystu tsyvilnykh prav naimacha u vidnosynakh pryvatnoho naimu zhytla / V. H. Shvydka // Chasopys tsyvilistyky. – 2017. – Vyp. 22. – S. 73-77.

5. Michurin Ye. O. Zhytlove pravo Ukrainy: nauk.-prakt. posib. / Ye. O. Michurin, S. O. Slipchenko, O. V. Sobolev. – Kh.: Espada, 2001. – 318 s.

6. Kostkina Yu. O. Odnostoronnia vidmova yak sposib zakhystu tsyvilnykh prav ta interesiv / Yu. O. Kostkina // Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Pravo. – 2015. – Vyp. 33(1). – S. 126-129.

7. Bodnar T. V. Odnostoronnia vidmova vid zoboviazannia (dohovoru) u konteksti samozakhystu tsyvilnoho prava ta interesu / T. V. Bodnar // Pravo Ukrainy. – 2012. – № 9. – S. 110-117.

8. Brahynskiy M. Y. Dohovorne pravo. Knyha vtorai: Dohovory o peredache imushchestva / M. Y. Brahynskiy, V. V. Vytrianskiy. – M.: Statut, 2000. – 800 s.

9. Rishennia Prymorskoho raionnoho sudu m. Odesy vid 21 travnia 2013 r. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/31449497>.

10. Tsyvilne pravo Ukrainy. Osoblyva chastyna: pidruchnyk / za red. O. V. Dzery, N. S. Kuznietsovoi, R. A. Maidanyka. – 3-tie vyd, pererob. i dopov. – K.: Yurinkom Inter, 2010. – 1176 s.

11. Slyzhuk D. V. Problemy ta nedoliky dohovoru naimu (orendy) zhytla / D. V. Slyzhuk // Aktualni problemy reformuvannia suchasnoho zakonodavstva : mater. Mizhn. nauk.-prakt. konf., 23-24 travnia 2014 r. - Dnipropetrovsk, 2014. - S. 31-35.

12. Borshchevskiy I. V. Dohovir naimu (orendy) nerukhomoho maina: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / I. V. Borshchevskiy. - Odesa, 2004. - 204 s.

13. Shvydka V. H. Zakhyst tsyvilnykh prav fizychnykh ta yurydychnykh osib pry rozirvanni dohovoru naimu (orendy) zhytla: dys. ... kand.

yuryd. nauk: 12.00.03 / V. H. Shvydka. - Odesa, 2015. - 202 s.

14. Huliak Ya. V. Dohovir naimu (orendy) zhytla za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / Ya. V. Huliak. - Odesa, 2005. – S. 49-51.

15. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: komentar / za red. Ye. O. Kharytonova. - Kh.: Odissei, 2003. - 856 s.

I. Timuch, V. Logosha

**ISSUES OF PROTECTION OF LANDLORD'S CIVIL RIGHTS
IN THE PRIVATE TENANCY LEGAL RELATIONSHIP**

National Aviation University
Kosmonavta Komarova Avenue, 1, 03680, Kyiv, Ukraine
E-mail: logosha123qwe@gmail

Objective: the article examines the legal position of the tenant under a tenancy agreement (lease), and also establishes the main problems of the tenant while exercising his civil rights. **Research methods:** methods of analysis, comparison and synthesis were used. **Results:** a number of measures are proposed to improve and clarify certain legal norms, in particular, amendments to point 3, paragraph 1, article 825 of the Civil Code, which regulates the right of the tenant to withdraw from the tenant agreement, if the housing became unfit for permanent residence. **Discussion:** the debating issue is establishing exact time for the termination of mutual rights and obligations between the subjects of the tenant legal relationship in case of exercising an exclusive right unilaterally and at any time to cancel this contract by the tenant. **Main material:** the Ukrainian legal framework provides the following list of protective measures of subjective civil rights of the tenant under a private tenant contract: unilateral withdrawal of the tenant from the contract at any time of its operation; the right of the tenant to early terminate the contract of hiring an apartment if the housing became unfit for permanent residence in it; the possibility of establishing a longer period for the payment of housing than six months in the tenant contract. **Conclusions:** civil law provided a sufficiently wide range of measures and methods to protect subjective civil rights of the tenant under a private tenant contract. Also during the study, minor issues with the base of terms and interpretation of certain legal norms were revealed.

Keywords: protection of civil rights, tenancy agreement, civil rights of a tenant, protective measures.