

УДК 347.2

Паньківський Володимир Миколайович*аспірант кафедри цивільного права
і процесу**Західноукраїнського національного
університету*

ORCID: 0009-0006-0121-8433

<https://doi.org/10.25313/3083-7774-2026-5-5>

ДОГОВІР УЗУФРУКТА ЯК НЕПОІМЕНОВАНИЙ ДОГОВІР У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Анотація. Вступ. Договір узуфрукта є поширеним правовим інструментом у багатьох зарубіжних країнах, що зумовлено його здатністю ефективно регулювати сучасні майнові правовідносини та відповідати динаміці їх розвитку. Унормування можливості встановлення узуфрукта на підставі договору також відображає аналогічні тенденції розвитку майнових правовідносин в Україні.

Мета. Метою статті є розкриття договору узуфрукта як непоіменованого договору у цивільному праві України, визначення особливостей його правового регулювання та перспектив застосування.

Матеріали і методи. Матеріальною базою дослідження є положення законодавства, що регулюють цивільні правовідносини щодо встановлення узуфрукта на підставі договору. Для підготовки публікації використано загальнонаукові та спеціально-правові методи дослідження, зокрема: порівняльно-правовий метод і метод правового аналізу – для дослідження нормативно-правових актів, які становлять правове підґрунтя цього договору, та з'ясування особливостей його правової природи; системно-структурний метод – для визначення його місця в системі цивільно-правових договорів; метод правового прогнозування – для визначення перспектив розвитку правового регулювання договору узуфрукта.

Результати. Розкрито правове регулювання поняття узуфрукта як одного з речових прав на чуже майно та підстав його встановлення за чинним національним законодавством, а також у проєкті ЦК України. Встановлено, що договір узуфрукта, як одна з підстав його виникнення належить до непоіменованих договорів. У зв'язку з цим, обґрунтовано необхідність застосування до нього загальних положень цивільного законодавства про договірні зобов'язання та вимоги щодо відповідності його змісту таким положенням. На основі порівняльного аналізу договорів найму (оренди) та узуфрукта з'ясовано, що особливістю останнього є те, що речове право на чуже майно виникає не з цього договору як такого, а на його підставі як юридичному факті.

Перспективи. Подальші дослідження доцільно спрямувати на поглиблене вивчення правової природи договору узуфрукта, розкриття його змісту та динаміки.

Ключові слова: речові права на чуже майно, узуфрукт, договір, договір узуфрукта, непоіменований договір, узуфрукт державного майна, узуфрукт комунального майна, цивільне законодавство.

Постановка проблеми. Запровадження інституту узуфрукта як окремого речового права на чуже майно в Україні пов'язане з прийняттям Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» від 09 січня 2025 року № 4196-IX (далі — Закон України № 4196-IX), яким, зокрема, врегульовано узуфрукт державного та комунального майна [1]. Цим



Copyright © The Author(s).

This is an open access article distributed under the terms
of the Creative Commons Attribution License 4.0
(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

актом законодавства було закладено правові передумови для практичного застосування узуфрукта, визначено його як юридичний інструмент використання публічного майна без переходу права власності на нього.

З огляду на те, що згідно положень Закону, майно, що перебуває у державній або комунальній власності, передається відповідним юридичним особам на праві узуфрукта, а також, що це право, яке виникає, зокрема, на підставі договору, відображено у проєкті Цивільного кодексу України від 09 квітня 2026 року № 15150 (далі — проєкт ЦК України) [2], інтерес до цього інституту з боку наукової доктрини та правозастосовної практики лише зростатиме. Відтак дослідження місця договору узуфрукта в системі цивільно-правових договорів сприятиме з'ясуванню його юридичної природи, виявленню функціонального потенціалу, а також розкриттю особливостей його правового регулювання, які досі залишаються недостатньо дослідженими у вітчизняній цивілістичній доктрині.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання визначення місця договору узуфрукта в системі цивільно-правових договорів належить до малодосліджених. Водночас окремі його аспекти, які сприяли розкриттю цієї проблематики, висвітлюються у наукових працях багатьох дослідників. Зокрема, К. Маслова-Юрченко [3], В. Піддубна [3], Ю. Філонова [3], О. Явор [3] розкривають правову конструкцію узуфрукта; А. Брагін [10], М. Гречко [8], А. Давлетова [9], З. Козлиєва [7], Ю. Леськов [9], С. Святошнюк [5] досліджують поняття непоіменованих договорів у цивільному праві та визначають їх місце в системі договірних правовідносин; Н. Голубєва [12] здійснює порівняльний аналіз зобов'язальних і речових прав.

Метою статті є дослідження договору узуфрукта як непоіменованого договору у цивільному праві України, визначення його місця в системі цивільно-правових договорів, а також особливостей правового регулювання та перспектив його застосування.

Матеріали і методи. Матеріальною базою дослідження є положення законодавства, якими врегульовано цивільні правовідносини встановлення узуфрукта на підставі договору. Для підготовки публікації використано загальнонаукові та спеціально-правові методи дослідження, зокрема: порівняльно-правовий метод і метод правового аналізу — для дослідження нормативно-правових актів, які становлять правове підґрунтя цього договору, та з'ясування особливостей його правової природи; системно-структурний метод — для окреслення його місця в системі цивільно-правових договорів; метод правового прогнозування, який сприяв визначенню перспектив розвитку правового регулювання договору узуфрукта.

Виклад основного матеріалу. Інститут узуфрукта як самостійне речове право поки не отримав нормативного закріплення у Цивільному кодексі України (далі — ЦК України). Хоча нині й спостерігається його активне впровадження в національне законодавство, «відсутність у Кодексі чіткого визначення узуфрукта, що може бути встановлений на всі форми власності — приватну, державну та комунальну, призводить до розриву єдності регулювання речових прав та створює ризик суперечностей у практиці їх застосування» [3, с. 159]. Це свідчить про наявність прогалини в правовому регулюванні цього інституту.

Варто відзначити, що у ході рекодифікації національного цивільного законодавства право узуфрукта закріплено у проєкті ЦК України. Так, відповідно до ст. 502, «власник речі має право надати таку річ фізичній або юридичній особі (узуфруктарію) у володіння для користування, одержання плодів, продукції і доходів від користування нею на тих самих умовах, що й власник, але з обов'язком збереження призначення речі (узуфрукт)» [2]. Частиною 1 ст. 503 визначено підстави встановлення узуфрукта, якими є закон, договір, заповіт, а також, у передбачених законом випадках, рішення суду. Підставою встановлення узуфрукта державного або комунального майна, відповідно до ч. 9 ст. 504, є договір між власником та узуфруктарієм [2].

Отже, відповідно до Проєкту, договір є однією із підстав виникнення права узуфрукта на майно будь-якої форми власності. Водночас договір узуфрукта не передбачений ні чинним цивільним законодавством, ні проєктом ЦК України. Положення ст. 11 ЦК України, визначаючи для договору пріоритетне місце у переліку підстав виникнення цивільних прав та обов'язків, тим самим підкреслює, що він є однією з найбільш поширених способів їх виникнення [4]. Дійсно, у сучасних умовах саме договір найбільш повно відображає динаміку цивільних правовідносин та виступає чинником їх розвитку. З огляду на це, він є оптимальною правовою моделлю встановлення узуфрукта, оскільки забезпечує сторонам можливість, із обов'язковим урахуванням норм речового права, самостійно визначати умови та порядок використання узуфруктарієм корисних властивостей майна власника на взаємовигідних засадах.

Неврегульованість договору узуфрукта викликає необхідність застосування до відповідних правовідносин загальних положень ЦК України про правочини та зобов'язання із врахуванням загальних засад цивільного законодавства. При цьому він виконує подвійну функцію, оскільки виступає як юридичний факт та як інструмент індивідуального регулювання цивільних правовідносин. Як слушно зазначає С. Святошнюк, договір є «правовим регулятором, використовуючи який сторони своєю волею та у своєму інтересі вступають у відносини, визначають їх основний, конкретний зміст і тим самим здійснюють регулювання своїх відносин» [5, с. 152]. Такий підхід узгоджується з поняттям договору, закріпленим у ч. 1 ст. 626 ЦК України, яка визначає його як домовленість двох і більше сторін, спрямовану на встановлення, зміну або припинення цивільних прав й обов'язків [4].

Наведене дає підстави розглядати договір як правову конструкцію, у якій поєднуються ознаки юридичного факту та засобу автономного регулювання, що забезпечує не лише виникнення цивільних правовідносин, а й індивідуалізацію їх змісту відповідно до інтересів сторін. Разом з тим, реалізація його регулятивного потенціалу здійснюється в межах, що визначаються імперативними нормами цивільного права. Це обумовлює необхідність поєднання приватної автономії сторін із нормативними обмеженнями.

Висвітлюючи основні правові характеристики договору узуфрукта, звернемо увагу на свободу договору як принцип, який, крізь призму ст. ст. 6 та 627 ЦК України, створює для сторін потенційну можливість у правових межах укладення будь-яких договорів [4], слугує «межею законодавчого втручання у приватні відносини сторін» [6].

Дійсно, цивільне законодавство не містить їх вичерпного переліку. Водночас, закріплюючи загальні положення про договір, засади договірних правовідносин та можливість укладення договорів, не передбачених законодавством, створено правові передумови для укладення їх різноманітних видів, що відповідають цій концепції.

Варто відзначити, що такий законодавчий підхід заклав підґрунтя для розвитку договірних відносин та створив умови для саморегулювання суб'єктів індивідуальних цивільних правовідносин. Це забезпечило інтенсивний розвиток приватної сфери української економіки та уможливило укладення непоіменованих договорів, тобто таких, що не передбачені цивільним законодавством і здатні задовольнити різноманітні потреби учасників цивільних правовідносин.

У цивілістичній науковій літературі на різних етапах її розвитку переважає позиція, відповідно до якої в основі укладання непоіменованих договорів лежить принцип свободи договору. У зв'язку з цим їх існування насамперед пов'язується з необхідністю укладення договору, не врегульованого законом, що й становить їхню основну ознаку [7, с. 316].

М. Гречко під непоіменованим договором розуміє «договір, який не передбачений цивільним законодавством та не відповідає кваліфікуючим ознакам окремих закріплених в законодавстві видів поіменованих договорів» [8]. Дослідниця підкреслює, що з метою визначення належності виду договору до непоіменованого достатньо констатації того, що він не врегульований нормативно-правовими актами [8]. Характеристиками непоіменованого договору є визначена його специфікою (структурою прав і обов'язків сторін, особливістю виконання зобов'язань) новизна [9]. О. Брагін, акцентуючи на необхідності укладення договорів, «хоча і не врегульованих цивільним законодавством, але у яких унаслідок інтенсифікації розвитку суспільних відносин виникає нагальна потреба» [10], визначає відсутність їх нормативної фіксації як ознаку непоіменованого договору [10]. Позиція науковців знаходить підтвердження у практиці Верховного Суду, який наголошує на можливості сторін укладати договори, не передбачені актами цивільного законодавства. Ключовою умовою їх укладення є відповідність загальним засадам цивільного законодавства. У зв'язку з відсутністю їх нормативного закріплення Суд відносить їх до непоіменованих [11].

Враховуючи зазначені наукові підходи та позицію Верховного Суду, виснуємо, що до непоіменованих слід зараховувати договори, не передбачені цивільним законодавством, які за своїм цільовим і змістовним наповненням відповідають його вимогам. З огляду на те, що договір узуфрукта не належить до жодної з моделей договорів, передбачених цивільним законодавством, його слід зараховувати до непоіменованих. На нього поширюються загальні положення про договірні зобов'язання, яким він має відповідати.

Беручи до уваги низку спільних ознак найму (оренди) та узуфрукта, пов'язаних із можливістю користування чужим майном на підставі договору, зауважимо, що, на відміну від зобов'язального права найму (оренди), узуфрукт належить до самостійних речових прав на чуже майно. Характер взаємодії між сторонами — власником та узуфруктарієм — полягає у відсутності з боку власника обов'язку постійного виконання зобов'язання. Під час його дії здійснення узуфруктарієм користування відбувається безпосередньо щодо майна, а не через поведінку його власника. Н. Голубєва також звертає увагу на протиставлення речових і зобов'язальних прав. Воно, на думку науковиці, полягає у тому, що «у сфері речових прав вирішальне значення для задоволення інтересів уповноваженої особи мають її власні дії, а не чужі, тоді як у сфері зобов'язальних прав задоволення інтересів уповноваженої особи відбувається, перш за все, в результаті дій зобов'язаної особи» [12, с. 14]. Різниця між зобов'язанням та речовими правовідносинами полягає насамперед у відображенні в зобов'язанні динаміки цивільних прав і обов'язків, а у речових правовідносинах — статичності майнових прав [12, с. 15].

На відміну від права найму (оренди), в межах якого користування майном здійснюється на підставі зобов'язального правовідношення з наймодавцем, узуфрукт становить абсолютне речове право, яке узуфруктарій здійснює безпосередньо щодо речі. Усі інші особи, включно з власником, зобов'язані утримуватися від порушення цього права.

Таким чином, аналіз характеристик договорів узуфрукта та найму (оренди) дозволяє констатувати, що, незважаючи на те, що зазначені інститути спрямовані на забезпечення користування чужим майном, договір найму (оренди) породжує зобов'язальне правовідношення між наймодавцем та наймачем. Здійснення

наймачем користування майном є можливим за виконання наймодавцем обов'язку надати річ у користування упродовж усього часу дії договору. Праву наймача користуватися майном кореспондує обов'язок наймодавця, від належного виконання якого залежить право наймача. Натомість за договором узуфрукта, який є підставою виникнення права користування, встановлюється самостійне речове право на річ. З моменту виникнення узуфрукта узуфруктарій стає носієм речового права на чуже майно і користується річчю, спираючись на це право, а не унаслідок виконання зобов'язання власником майна. На власника зазвичай покладено пасивний обов'язок не перешкоджати узуфруктарію здійснювати узуфрукт.

За українським цивільним законодавством договір узуфрукта, хоча і має ознаки речового договору, водночас через відсутність його нормативного закріплення повинен відповідати правилам, встановленим для зобов'язальних договорів. Його особливістю є те, що узуфрукт не виникає з цього договору, договір слугує лише юридичною підставою для виникнення обмеженого речового права. Основною метою узуфрукта є передання власником узуфруктарію у володіння належного йому майна для користування, отримання плодів, продукції і доходів від нього без втрати права власності.

На підставі проведеного аналізу вважаємо за доцільне визначити договір узуфрукта як договір, за яким власник зобов'язується забезпечити встановлення для іншої особи обмеженого речового права узуфрукта щодо належного йому майна, що включає право володіння і користування ним та право на отримання його плодів, продукції та доходів, а узуфруктарій набуває та здійснює це право у встановлених договором межах.

Зауважимо, що попри відсутність у ЦК України права узуфрукта та встановлений Законом України № 4196-IX трирічний перехідний період для зміни правового режиму майна державної або комунальної власності з права господарського відання чи оперативного управління на право узуфрукта, міські, сільські та селищні ради вже розробляють та затверджують типові договори узуфрукта [13; 14; 15], що свідчить про підготовку до практичного впровадження цього інституту.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Проведене дослідження дає підстави зробити висновки, що на сучасному етапі розвитку цивільного законодавства простежується тенденція до розширення системи речових прав на чуже майно, зокрема через впровадження інституту узуфрукта щодо майна будь-якої форми власності.

Договір узуфрукта, не будучи врегульованим цивільним законодавством України, підлягає кваліфікації як непоіменований договір, що укладається на засадах свободи договору та регулюється загальними положеннями цивільного права.

Розвиток цивільного законодавства свідчить про наявність передумов для впровадження договору узуфрукта як ефективного правового інструменту забезпечення потреб у користуванні чужим майном та отриманні плодів, продукції і доходів від такого користування.

ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

ФІНАНСУВАННЯ: Автори не отримували фінансування для цього дослідження.

ЗАЯВА ПРО ДОСТУПНІСТЬ ДАНИХ: Не застосовується.

КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ: Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів.

Література

1. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб : Закон України від 9 січня 2025 року № 4196-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> (дата звернення: 05.04.2026).
2. Проект Цивільного кодексу України від 6 лютого 2026 року № 14394–1. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528> (дата звернення: 05.04.2026).
3. Філонова Ю. М., Явор О. А., Піддубна В. Ф., Маслова-Юрченко К. О. Цивільно-правова конструкція узуфрукта в країнах Європи та України: перспективи вдосконалення чинного цивільного законодавства України. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 4. С. 155–159. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-4/35>
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 18.03.2026).
5. Святошнюк С. С. Поняття договору як одна із теоретичних основ правового регулювання надання фінансових послуг. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2022. Вип. 69. С. 151–155. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.69.26>
6. Постанова Верховного Суду від 27 лютого 2024 року у справі 916/2239/22. URL: <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=117473073> (дата звернення: 05.04.2026).

7. Козлієва З. У. Категорія «непоіменовані договори» у цивільному праві України. *Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.- практ. конф., присвяч. 93-й річниці з дня народж. В. П. Маслова*, Харків, 27 лют. 2015 р. Харків, 2015. С. 316–319.
8. Гречко М. Як укладати договори, яких немає в кодексах? *Юридична газета*. 2017. № 41 (591). URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/yak-ukladati-dogovori-yakih-nemaie-v-kodeksah.html> (дата звернення: 05.04.2026).
9. Davletova A. R., Leskov Yu. T. On the question of the limits of freedom to conclude an unnamed contract. *Q: Rule of law*. 2014. № 2 (18). P. 34–43.
10. Bragin A. Unnamed contracts in economic relations. 05 січня 2022 року. URL: <https://eba.com.ua/en/nepoimenovani-kontrakty-v-gospodarskyh-vidnosynah/> (дата звернення: 05.04.2026).
11. Постанова Верховного Суду від 13 квітня 2022 року у справі № 366/599/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103986053> (дата звернення: 05.04.2026).
12. Голубева Н. Ю. Співвідношення зобов'язальних та речових правовідносин. *Часопис цивілістики*, 2015. Вип. 19. С. 13–17. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/188317a4-f204-47e2-9cb7-b4e9f434e153/content> (дата звернення: 05.04.2026).
13. Про затвердження Типового договору узуфрукта комунального майна : Рішення Седнівської селищної ради Чернігівського району Чернігівської області від 10 жовтня 2025 року № 19. URL: https://rada.info/upload/users_files/04412550/ce1fec9619ea8cb3d252bdfed1b64fa5.pdf (дата звернення: 05.04.2026).
14. Про затвердження Типового договору комунального майна : Рішення Кролевецької міської ради Конотопського району Сумської області від 15 вересня 2025 року № 14. URL: <https://krolevecka-gromada.gov.ua/docs/2119373/> (дата звернення: 05.04.2026).
15. Про затвердження Порядку передачі майна комунальної власності Тульчинської міської територіальної громади в особі Тульчинської міської ради на праві узуфрукта та Типового договору узуфрукта комунального майна Тульчинської міської територіальної громади (відмінного від земельних ділянок) : Проект рішення Тульчинської міської ради від 13 листопада 2025 року. URL: <https://tulchynska-gromada.gov.ua/docs/2175928/> (дата звернення: 05.04.2026).

References

1. Pro osoblyvosti rehuliuвання diialnosti yurydychnykh osib okremykh orhanizatsiino-pravovykh form u perekhidnyi period ta obiednan yurydychnykh osib: Zakon Ukrainy [On specific features of regulation of activities of legal entities of certain organizational and legal forms during the transitional period and associations of legal entities: Law of Ukraine]. (2025, January 9). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text> [in Ukrainian].
2. Proiekt Tsyvilnoho kodeksu Ukrainy [Draft Civil Code of Ukraine], (2026, February 6). Retrieved from <https://itd.rada.gov.ua> [in Ukrainian].
3. Filonova, Yu. M., Yavor, O. A., Piddubna, V. F. and Maslova-Yurchenko, K. O. (2025). *Tsyvilno-pravova konstruktsiia uzufrukta v krainakh Yevropy ta Ukrainy: perspektivy vdoskonlennia chynnoho tsyvilnoho zakonodavstva Ukrainy* [Civil law construction of usufruct in European countries and Ukraine: prospects for improving the current civil legislation of Ukraine]. *Yurydychni naukovyi elektronni zhurnal*, 4, 155–159. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-4/35> [in Ukrainian].
4. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]. (2003, January 16). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
5. Sviatoshniuk, S. S. (2022). Poniattia dohovoru yak odna iz teoretychnykh osnov pravovoho rehuliuвання nadання finansovykh posluh [The concept of contract as one of the theoretical foundations of legal regulation of financial services provision]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu. Seriya Pravo*, 69, 151–155. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.69.26> [in Ukrainian].
6. Kozlyieva, Z. U. (2015). Katehoriia “nepoimenovani dohovory” u tsyvilnomu pravi Ukrainy [The category of “unnamed contracts” in the civil law of Ukraine]. *Aktualni problemy pryvatnoho prava: materialy mizhnarodnoi nauково-praktychnoi konferentsii, prysviachenoї 93-y richnytsi z dnia narodzhennia V. P. Maslova* [Current issues of private law: proceedings of the international scientific and practical conference dedicated to the 93rd anniversary of V. P. Maslov]. Kharkiv, February 27. 316–319 [in Ukrainian].
7. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 27 liutoho 2024 roku u spravi № 916/2239/22 [Resolution of the Supreme Court of February 27, 2024 in case № 916/2239/22]. Retrieved from <https://iplex.com.ua/doc.php?regnum=117473073> [in Ukrainian].
8. Hrechko, M. (2017). Yak ukladaty dohovory, yakykh nemaie v kodeksakh? [How to conclude contracts that are not provided for in the codes?]. *Yurydychna hazeta*, 41 (591). Retrieved from <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/yak-ukladati-dogovori-yakih-nemaie-v-kodeksah.html> [in Ukrainian].
9. Davletova, A. R. and Leskov, Yu. T. (2014). On the question of the limits of freedom to conclude an unnamed contract. *Rule of law*, 2 (18), 34–43 [in Ukrainian].
10. Bragin, A. (2022). Unnamed contracts in economic relations. Retrieved from <https://eba.com.ua/en/nepoimenovani-kontrakty-v-gospodarskyh-vidnosynah/> [in Ukrainian].
11. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 13 kvitnia 2022 roku u spravi № 366/599/19 [Resolution of the Supreme Court of April 13, 2022 in case № 366/599/19]. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103986053> [in Ukrainian].

12. Holubieva, N. Yu. (2015). Spivvidnoshennia zoboviazhalnykh ta rechovykh pravovidosyn [Correlation between obligatory and property legal relations]. *Chasopys tsyvilistyky*, 19, 13–17. Retrieved from <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/188317a4-f204-47e2-9cb7-b4e9f434e153/content> [in Ukrainian].

13. Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru uzufrukta komunalnoho maina: Rishennia Sednivskoi selyshchnoi rady Chernihivskoho raionu Chernihivskoi oblasti. [On approval of the Model usufruct agreement of communal property]. (2025, October 10). Retrieved from https://rada.info/upload/users_files/04412550/ce1fec9619ea8cb3d252bdfed1b64fa5.pdf [in Ukrainian].

14. Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru komunalnoho maina: Rishennia Kroletskei miskoi rady Konotopskoho raionu Sumskoi oblasti. [On approval of the Model agreement of communal property]. (2025, September 15). Retrieved from <https://krolevecka-gromada.gov.ua/docs/2119373/> [in Ukrainian].

15. Pro zatverdzhennia Poriadku peredachi maina komunalnoi vlasnosti Tulchynskoi miskoi terytorialnoi hromady v osobi Tulchynskoi miskoi rady na pravi uzufrukta ta Typovoho dohovoru uzufrukta komunalnoho maina Tulchynskoi miskoi terytorialnoi hromady (vidminnoho vid zemelnykh dilianok): Proiekt rishennia Tulchynskoi miskoi rady [Draft decision on approval of the Procedure for transfer of communal property of the Tulchyn city territorial community to usufruct and the Model usufruct agreement of communal property (excluding land plots)]. (2025, November 13). Retrieved from <https://tulchynska-gromada.gov.ua/docs/2175928/> [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 11.04.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 10.05.2026

Дата публікації: 17.05.2026

Pankivskyi Volodymyr*PhD Student at the Department of Civil Law
and Procedure**West Ukrainian National University*

THE USUFRUCT AGREEMENT AS AN UNNAMED CONTRACT IN THE CIVIL LAW OF UKRAINE

Summary. *Introduction.* A usufruct agreement is a widely used legal instrument in many foreign countries, due to its ability to effectively regulate modern property relations and adapt to their evolving dynamics. At the same time, the formalization of the possibility of establishing a usufruct on the basis of an agreement reflects similar trends in the development of property relations in Ukraine.

Purpose. The purpose of the article is to examine the usufruct agreement as an innominate contract in the civil law of Ukraine, to determine the peculiarities of its legal regulation, and to outline its prospects for application.

Materials and Methods. The material basis of the research comprises the provisions of legislation governing civil law relations concerning the establishment of usufruct on the basis of an agreement. In preparing the publication, general scientific and special legal research methods were used, in particular: the comparative legal method and the method of legal analysis – to study regulatory legal acts forming the legal basis of this agreement and to clarify the peculiarities of its legal nature; the system-structural method – to determine its place within the system of civil law contracts; and the method of legal forecasting – to identify prospects for the development of the legal regulation of the usufruct agreement.

Results. The legal regulation of the concept of usufruct as one of the rights in rem over another's property and the grounds for its establishment under current national legislation, as well as under the draft Civil Code of Ukraine, are examined. It is established that the usufruct agreement, as one of the grounds for its emergence, belongs to the category of innominate contracts. In this regard, the necessity of applying general provisions of civil law on contractual obligations to it, as well as requirements regarding the compliance of its content with such provisions, is substantiated. Based on a comparative analysis of a lease (rent) agreement and a usufruct agreement, it is clarified that the specific feature of the latter is that the real right to another's property arises not from the agreement as such, but on its basis as a legal fact.

Prospects. Further research should be aimed at an in-depth study of the legal nature of the usufruct agreement, as well as the clarification of its content and dynamics.

Key words: rights in rem over another's property, usufruct, contract, usufruct agreement, innominate contract, usufruct of state property, usufruct of municipal property, civil legislation.