

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ПИСАРЕНКО МАРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

УДК 347.234:347.218.1

ДИСЕРТАЦІЯ

**ПРАВОЧИННИ ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ
ВЛАСНОСТІ**

081 – Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів та текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____Писаренко М.О.

Науковий керівник: **Давидова Ірина Віталівна**, доктор юридичних наук,
професор

Одеса – 2023

АНОТАЦІЯ

Писаренко М.О. Правочини відчуження об'єктів комунальної власності. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2023.

Одним з напрямків розвитку незалежної України є створення власної економічної стратегії, що стало можливим, зокрема, завдяки переходу до саморегульованої ринкової економіки та розвитку місцевого самоврядування. Це включає в себе перехід від монополії державної власності до різноманітних форм власності та господарювання, реформу інвестиційного сектору в напрямі децентралізації, зменшення обсягу державних інвестицій та розширення можливостей для приватних капіталовкладень.

Враховуючи те, що комунальна власність є ключовим елементом у структурі матеріальної та фінансової основи місцевого самоврядування, лише планування та раціональне, найбільш економічно ефективне використання наявних об'єктів може мати наслідком отримання коштів до бюджету, розвитку економіки кожного конкретного регіону, що в сукупності буде сприяти розвитку економіки країни. Важливим є врахування особливостей регіону, як під час використання об'єктів комунальної власності, так і при їх відчуженні.

Способи відчуження об'єктів комунальної власності та правочини, які їх опосередковують, слід розглядати комплексно, аналізуючи у сукупності з особливостями суб'єктного та об'єктного складу таких правочинів. У учасників правовідносин можуть виникати певні проблеми, які пов'язані із недосконалістю законодавства, загрозами маніпуляцій, недостовірної інформації в реєстрах, корупційної складової, невчасного або неповного виконання вже укладеного договору тощо, що підсилює інтерес до аналізу

правового регулювання правочинів відчуження об'єктів комунальної власності, вироблення загальних принципів, засад такого регулювання, використання новітніх технологій з метою ефективного управління комунальною власністю.

Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням теоретичних та практичних проблем, що виникають при вчиненні правочинів відчуження об'єктів комунальної власності. У роботі теоретично узагальнено та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у формуванні теоретичних підходів, спрямованих на удосконалення механізму вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.

В результаті проведеного дослідження стало можливим сформулювати окремі положення наукової новизни та зробити певні висновки.

Встановлено, що комунальна форма власності є одним з двох видів публічної форми власності і паралельно є основою існування та фінансової незалежності територіальної громади. Залежно від форми власності способи відчуження можна поділити на загальні та спеціальні, де до загальних способів відчуження відносимо відчуження об'єктів приватної форми власності, а до спеціальних – відчуження об'єктів публічної форми власності (зокрема, комунальної). Спеціальними є способи відчуження, коли має місце не просто передача майна від одного власника до іншого (як у випадку передачі об'єктів з приватної в приватну власність), а мають місце й публічні «процедури», тобто процедура відчуження має комплексний характер. В кожному конкретному випадку буде мати місце свій порядок дій та процедур, послідовне виконання яких в кінцевому підсумку буде мати наслідком відчуження об'єкту комунальної власності та виключення його з переліку таких об'єктів.

Наголошено на тому, що органи місцевого самоврядування мають досить широке коло повноважень в сфері розпорядження об'єктами комунальної власності, зокрема, й щодо способів відчуження таких об'єктів.

Об'єкти комунальної власності тісно пов'язані з інтересами територіальної громади, а також держави, вони повинні пов'язуватися з відповідними напрямками соціально-економічного розвитку міста, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного конкретного об'єкта комунальної власності.

Аргументовано необхідність створення Єдиного реєстру комунального майна України з фінансуванням його створення та підтримки за рахунок коштів Державного бюджету, а також надання державних субвенцій територіальним громадам для впровадження на місцях Реєстру та первинне наповнення його інформацією.

Обґрунтовано перспективність і доцільність використання чату GPT при створенні Реєстру комунального майна територіальної громади України, в тому числі при обробці інформації, пов'язаної з реєстрами об'єктів права комунальної власності. Основними напрямками застосування чату GPT може стати: 1) автоматична обробка тексту (GPT може аналізувати та розуміти текстову інформацію, що стосується реєстру комунального майна, що дає можливість автоматично виділяти ключові слова, категорії, описи тощо); 2) пошук та фільтрація інформації (GPT може бути застосований під час: створення системи пошуку та фільтрації задля швидкого знаходження потрібних даних в реєстрі комунального майна; розпізнавання різних параметрів пошуку та виконання запитів до бази даних з метою отримання релевантної інформації); 3) генерація звітів та документів (GPT може бути використаний для автоматичної генерації звітів, документів або інших даних на основі інформації з реєстру комунального майна; для створення шаблонів звітів та документів, заповнення їх даними з реєстру); 4) аналіз та прогнозування (GPT може використовуватись для аналізу даних з реєстру комунального майна та прогнозування трендів; допомогти виявити взаємозв'язки між об'єктами комунальної власності, аналізувати ефективність використання майна, прогнозувати можливі зміни та ідентифікувати потенційні проблеми).

Запропоновано авторське розуміння категорії «правочин відчуження об'єктів комунальної власності» як дії, що опосередковує трансформацію комунальної форми власності, яка є також спеціальним способом такої трансформації, внаслідок якої об'єкт відчуження змінює форму власності з комунальної на приватну.

Встановлено існування досить великого розмаїття правочинів відчуження об'єктів комунальної власності, які можна поділити на відплатні та безвідплатні. В межах «відплатних» найбільш розповсюдженими об'єктами є «майно» та «земельні ділянки». До найбільш розповсюджених правочинів відчуження (як процесу переходу права власності на об'єкт з комунальної форми власності до іншої форми власності) відносимо: 1) приватизацію (що може бути здійснена шляхом продажу об'єктів (комунального майна) на аукціоні або викупу); 2) укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок внаслідок проведення земельних торгів або продажу «вище норми», що регулюється ЗК України; 3) безвідплатну передачу об'єкта комунальної власності (зокрема, це: передача земельної ділянки приватній особі в межах норм безвідплатної передачі (безвідплатна приватизація); приватизація житлового фонду).

Запропоновано окремо виділяти «квазі-правочини відчуження об'єктів комунальної власності», під яким розуміється спосіб переходу об'єктів комунальної власності в державну власність, тобто перехід відбувається в межах публічних форм власності; в даному випадку рішення ради є підставою передачі та зміни форми власності відповідного об'єкта. Це безвідплатна добровільна форма передачі об'єкта, яка може бути пов'язана із правовим режимом воєнного або надзвичайного стану, мати інші підстави.

Зроблено висновок про те, що органи місцевого самоврядування під час прийняття рішень щодо вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності повинні враховувати інтереси територіальної громади, адже органи місцевого самоврядування приймають рішення про

розпорядження об'єктами комунальної власності як «представники власника» (відповідної територіальної громади).

Встановлено, що формування фінансових ресурсів для місцевого самоврядування вимагає нових підходів і методів, які визначають стратегію управління комунальною власністю з урахуванням особливостей кожного регіону; прийняття рішення про відчуження комунального майна має ґрунтуватися на конкретній системі планування й управління бюджетними коштами в середньостроковій та довгостроковій перспективі.

Аргументовано тезу про необхідність прийняття спеціального нормативно-правового акту, який би регулював питання щодо управління комунальною власністю в Україні, враховував новітні тенденції, пов'язані з цифровізацією, обмеженнями (типу таких які мали місце за пандемії), а також можливості якісного управління об'єктами комунальної власності під час воєнного стану; основними пріоритетами тут мають бути права і свободи громадян, їх забезпечення та захист.

Доведено необхідність систематизації підходів до відчуження об'єктів комунальної власності, враховуючи особливості регіону, де розташований відповідний об'єкт; створення не лише переліку об'єктів, які можуть бути відчужені, але й об'єднання їх з ідеями розвитку регіону, які можуть бути корисними для нових власників, спонукаючи останніх краще зрозуміти перспективи використання конкретного об'єкта вже на етапі планування його придбання.

Встановлено, що приватизація, перетворюючи комунальну власність на приватну, посилює конкурентність економічної сфери та сприяє виникненню збалансованого сполучення різних форм власності у державі. Зміна форми власності при приватизації не є самоціллю, відповідна форма управління таким майном спрямована на пошук, в першу чергу, власника, здатного забезпечити його ефективне використання, залучити інвестиції та виконати взяті на себе соціальні зобов'язання. Приватизація є ефективним інструментом реформування української економіки, адже дає можливість

спростити роботу підприємств, звільнити їх від надмірного державного адміністрування, переходу до принципів ринкового господарювання, орієнтації виробництва на ринки товарів, праці, фінансів, цінних паперів тощо.

Зроблено висновок про те, що перспективним напрямком вдосконалення вчинення правочинів відплатного відчуження землі (як і майна) є необхідність подальшої діджиталізації процесів проведення тогрів, використання новітніх технологій, укладення договорів на базі смарт-контрактів.

Ключові слова: правочин, договір, комунальна власність, приватна власність, державна власність, право власності, відчуження об'єктів комунальної власності, територіальна громада, органи місцевого самоврядування, договір купівлі-продажу, приватизація, торги, електронний правочин, реалізація права, цивільні правовідносини.

SUMMARY

Pysarenko M. Deeds of alienation of communal property objects. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

Thesis for a Ph.D. degree in specialty 081 «Law». – National University «Odessa Law Academy», Odesa, 2023.

One of the directions of the development of independent Ukraine is the creation of its economic strategy, which became possible, in particular, thanks to the transition to a self-regulated market economy and the development of local self-government. This includes the transition from the monopoly of state ownership to various forms of ownership and management, the reform of the investment sector in the direction of decentralization, the reduction of the volume of public investment, and the expansion of opportunities for private capital investments.

Given that communal property is a fundamental element in the structure of the material and financial basis of local self-government, only planning and the rational, most economically efficient use of existing facilities can result in obtaining funds for the budget, the development of the economy of each specific region, which will collectively contribute the development of the country's economy. It is significant to take into account the peculiarities of the region, both during the use of communal property objects and when they are alienated.

The methods of alienation of objects of communal property and the deeds that mediate them should be considered comprehensively, analyzing in combination with the features of the subject and object composition of such deeds. Participants in legal relations may face certain problems related to the imperfection of the legislation, threats of manipulation, unreliable information in the registers, a corruption component, untimely or incomplete execution of an already concluded contract, etc., which strengthens the interest in the analysis of legal regulation of acts of alienation of communal property objects, the development of general principles, the basis of such regulation, the use of the latest technologies for effective management of communal property.

The dissertation is the first in the domestic science of civil law to be a uniquely comprehensive study of theoretical and practical problems that arise when committing acts of alienation of communal property objects. The work theoretically summarized and proposed a new solution to the scientific task, which consists of the formation of theoretical approaches aimed at improving the mechanism of committing acts of alienation of communal property objects.

As a result of the conducted research, it became possible to formulate certain provisions of scientific novelty and draw specific conclusions.

It was established that the communal form of ownership is one of the two types of public form of ownership and, at the same time, is the basis of the existence and financial independence of the territorial community. Depending on the form of ownership, the methods of alienation can be divided into general and special, where the general methods of alienation include the alienation of objects of

private ownership, and the special ones include the alienation of objects of public ownership (in particular, communal). There are special methods of alienation when there is not just a transfer of property from one owner to another (as in the case of the transfer of objects from private to private property), but public "procedures" also take place, i.e. the alienation procedure is complex. In each specific case, there will be an exact order of actions and procedures, the consistent implementation of which will ultimately result in the alienation of the object of communal property and its exclusion from the list of such objects.

It is emphasized that local self-government bodies have a fairly wide range of powers in the field of disposal of communally owned objects, in particular, regarding methods of alienation of such objects. Objects of communal property are closely related to the interests of the territorial community, as well as the state, they must be connected with the relevant directions of socio-economic development of the city, which determines multifunctionality in the use of each specific object of communal property.

The need to create a Unified Register of Communal Property of Ukraine with the financing of its creation and support from the State Budget, as well as providing state subventions to territorial communities for local implementation of the Register and initial filling of its information, is argued.

The perspective and expediency of using the GPT chat when creating the Register of Communal Property of the Territorial Community of Ukraine, including when processing information related to the registers of objects of communal property rights, is substantiated. The main areas of application of GPT chat can be: 1) automatic text processing (GPT can analyze and understand text information related to the register of communal property, which makes it possible to automatically highlight keywords, categories, descriptions, etc.); 2) searching and filtering information (GPT can be applied during: creating a search and filtering system for quickly finding the necessary data in the register of communal property; recognizing various search parameters and executing requests to the database in order to obtain relevant information); 3) generation of reports and

documents (GPT can be used for automatic generation of reports, documents or other data based on information from the register of communal property; for creating templates of reports and documents, filling them with data from the register); 4) analysis and forecasting (GPT can be used to analyze data from the communal property register and forecast trends; help identify relationships between communal property objects, analyze the efficiency of property use, predict possible changes and identify potential problems).

The author's understanding of the category "deeds of alienation of communal property objects" is proposed as an action that mediates the transformation of the communal form of ownership, which is also a special method of such transformation, as a result of which the object of alienation changes the form of ownership from communal to private.

The existence of a fairly large variety of acts of alienation of communal property objects, which can be divided into compensatory and gratuitous ones, has been established. Within the limits of "retribution," the most common objects are "property" and "land plots". The most widespread acts of alienation (as a process of transfer of ownership of an object from a communal form of ownership to another form of ownership) include: 1) privatization (which can be carried out by selling objects (communal property) at auction or buyout); 2) conclusion of contracts for the purchase and sale of land plots as a result of land auctions or sales "above the norm", which is regulated by the Land Code of Ukraine; 3) free transfer of a communal property object (in particular, it is: transfer of a land plot to a private person within the limits of free transfer norms (free privatization); privatization of housing stock).

It is proposed to distinguish separately "quasi-deeds of alienation of objects of communal property", which is understood as the method of transition of objects of communal property into state ownership, i.e. the transition takes place within the limits of public forms of ownership; in this case, the council's decision is the basis for the transfer and change of ownership of the relevant object. This is a free

voluntary form of object transfer, which may be related to the legal regime of martial law or state of emergency, or have other reasons.

It was concluded that local self-government bodies when making decisions regarding the execution of acts of alienation of communal property objects, should take into account the interests of the territorial community because local self-government bodies make decisions about the disposal of communal property objects as "owner representatives" (of the relevant territorial community).

It was established that the formation of financial resources for local self-government requires new approaches and methods that determine the strategy of communal property management, taking into account the characteristics of each region; the decision to alienate communal property should be based on a specific system of planning and management of budget funds in the medium and long term.

The thesis is about the need to adopt a special normative legal act, which would regulate the management of communal property in Ukraine, taking into account the latest trends related to digitalization, restrictions (such as occurred during the pandemic), as well as the possibilities of quality management of objects of communal property during martial law; the main priorities here should be the rights and freedoms of citizens, their provision and protection.

The need to systematize approaches to the alienation of communal property objects, taking into account the peculiarities of the region where the corresponding object is located, has been proven; creating not only a list of objects that can be alienated, but also combining them with regional development ideas that can be useful to new owners, encouraging the latter to better understand the prospects of using a particular object already at the stage of planning its acquisition.

It was established that privatization, turning communal property into private property, strengthens the competitiveness of the economic sphere and contributes to the emergence of a balanced combination of different forms of ownership in the state. Changing the form of ownership during privatization is not an end in itself, the appropriate form of management of such property is aimed at finding, first of all, an owner capable of ensuring its effective use, attracting investments, and

fulfilling assumed social obligations. Privatization is an effective tool for reforming the Ukrainian economy because it makes it possible to simplify the work of enterprises, free them from excessive state administration, transition to the principles of market economy, orientation of production to the markets of goods, labor, finance, securities, etc.

It was concluded that a promising direction for improving the execution of acts of retaliatory expropriation of land (as well as property) is the need for further digitalization of the processes of holding tenders, the use of the latest technologies, and the conclusion of contracts based on smart contracts.

Key words: deed, contract, communal property, private property, state property, property right, alienation of communal property objects, territorial community, local self-government bodies, sales contract, privatization, bidding, electronic transaction, implementation of law, civil legal relations.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Писаренко М.О. Виникнення та розвиток категорії «правочин». *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2019. № 2. Ч. 1. С. 67-69. URL: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2019/2/part_1/16.pdf
2. Davydova I., Orzikh, G. Samoylenko Y., Andronov I., Pysarenko M. Legal Consequences of the Invalidity of a Transaction made by Using Information Technology: Problems of Theory and Practice. *Revista Amazonia Investiga*. Vol. 8 Núm. 19 /Marzo - abril 2019. URL: <https://amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/276> (Web of Science Core Collection)
3. Писаренко М.О. Поняття, мета та загальні засади приватизації. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2020. Вип. 1. Частина 3. С. 142-145. URL: https://journal-vjhr.sk/wp-content/uploads/2021/01/Vyshegrad-1_2020_Tom-3.pdf

4. Писаренко М.О. До питання про правову природу права комунальної власності. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 37. С. 31-35. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/37/8.pdf>

5. Vorotyntseva I., Hranina I., Pysarenko M. Comparative legal research on contract law changes under COVID-19 pandemic: England, United States, Asia and Ukraine. *Revista de Derecho*. 2021. Vol. 10 (I). P. 123-150. URL: <http://iushumani.org/index.php/iushumani/article/view/275/317> (Web of Science Core Collection)

6. Писаренко М.О. Загальна характеристика об'єктів комунальної власності. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 4 (74). С. 178-183. http://law.stateandregions.zp.ua/archive/4_2021/28.pdf

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації та додатково відображають її наукові результати:

1. Писаренко М.О. Юридичні факти в римському приватному праві. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матеріали Міжнародного колоквіуму* (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 51-53. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24737>

2. Писаренко М.О. Цивільно-правовий договір: поняття та сутність. *Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України»*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 85-річчю академіка В.В. Луця (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 75-78. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24736>

3. Писаренко М.О. Щодо питання про місце договору в структурі цивільного правовідношення. *Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права*: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.). Одеса: ОДУВС, 2019. С. 76-78. URL:

file:///C:/Users/Professional/Downloads/K9CbhcO4DSSBBGzHMNxOK31XtrIw4mKr.pdf

4. Писаренко М.О. До питання про укладення, зміну та розірвання цивільно-правового договору. *Закарпатські правові читання: матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.). Ужгород: РІК-У, 2019. Т. 2. С. 126-130. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/34312/1/%d0%97%d0%b0%d0%ba%d0%b0%d1%80%d0%bf%d0%b0%d1%82%d1%81%d1%8c%d0%ba%d1%96%20%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%be%d0%b2%d1%96%20%d1%87%d0%b8%d1%82%d0%b0%d0%bd%d0%bd%d1%8f%20%d1%82%d0%be%d0%bc%202.pdf>

5. Писаренко М.О. Контракти в римському праві. *Римське право і сучасність: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Одеса, 18 травня 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 94-97. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24738>

6. Писаренко М.О. До питання про приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду. *Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 284-286. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24796>

7. Писаренко М.О. Окремі питання орендної плати за користування нерухомим комунальним майном в умовах захисту населення від інфекційних хвороб (COVID-19). *Проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах COVID-19: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції* (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.). Одеса, 2020. С. 121-124. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20943>

8. Писаренко М.О. Правове регулювання приватизації майна державних та комунальних підприємств у системі агропромислового комплексу: *Правове життя сучасної України: матеріали Міжнародної науково-*

практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2020 р.). Одеса: Гельветика, Т. 3. 2020. С. 474-476. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/13410>

9. Писаренко М.О. Роль комунальної власності для розвитку місцевого самоврядування в умовах оновлення цивільного законодавства: *Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства*: матеріали Всеукраїнського круглого столу (м. Одеса, 13 червня 2020 р.). Одеса: Фенікс, 2020. С. 80-82. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20244>

10. Писаренко М.О. До питання про дієвість законодавчого регулювання питань використання й управління комунальною власністю: *П'ятдесят другі економіко-правові дискусії*: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Львів, 25 листопада 2020 р.). Львів, 2020. С. 31-33. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-3600/>

11. Писаренко М.О. До питання про безпеку укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в умовах COVID-19: *Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнського наукового круглого столу (м. Одеса, 21 червня 2021 р.). Одеса: Фенікс, 2021. С. 40-44. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15900>

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ	16
1.1. Огляд літератури та вибір напрямків дослідження	16
1.2. Способи відчуження об'єктів комунальної власності та правочини, що їх опосередковують	28
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОЧИНІВ ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ	48
2.1. Особливий суб'єкт правочинів відчуження об'єктів комунальної власності	48
2.2. Особливий об'єкт правочинів відчуження об'єктів комунальної власності	75
2.3. Реєстрація та облік об'єктів комунальної власності, які можуть бути відчужені	98
2.4. Зміст правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.....	118
РОЗДІЛ 3. ОКРЕМІ ВИДИ ПРАВОЧИНІВ ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ	131
3.1. Відплатні правочини відчуження майна	131
3.2. Відплатні правочини відчуження землі	154
3.3. Безвідплатні правочини відчуження об'єктів комунальної власності	169
ВИСНОВКИ	181
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	189
ДОДАТКИ	222

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Одним з напрямків розвитку незалежної України є створення власної економічної стратегії, що стало можливим, зокрема, завдяки переходу до саморегульованої ринкової економіки та розвитку місцевого самоврядування. Це включає в себе перехід від монополії державної власності до різноманітних форм власності та господарювання, реформу інвестиційного сектору в напрямі децентралізації, зменшення обсягу державних інвестицій та розширення можливостей для приватних капіталовкладень.

Беручи до уваги те, що фінансова основа місцевого самоврядування складається з рухомого та нерухомого майна, доходів місцевих бюджетів, інших ресурсів, землі та природних ресурсів, які перебувають у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах, можна сказати, що комунальна власність є ключовим елементом у структурі матеріальної та фінансової основи місцевого самоврядування.

Лише планування та раціональне, найбільш економічно ефективне використання наявних об'єктів може мати наслідком отримання коштів до бюджету, розвитку економіки кожного конкретного регіону, що в сукупності буде сприяти розвитку економіки країни. Важливим є врахування особливостей регіону, як під час використання об'єктів комунальної власності, так і при їх відчуженні.

Способи відчуження об'єктів комунальної власності та правочини, які їх опосередковують, слід розглядати комплексно, аналізуючи у сукупності з особливостями суб'єктного та об'єктного складу таких правочинів. Враховуючи те, що внаслідок вчинення аналізованих правочинів здійснюється трансформація публічної форми власності у приватну, особливої актуальності набувають питання реєстрації та обліку об'єктів комунальної власності, які можуть бути відчужені, особливостей здійснення певних процедур тощо. Окремими (найбільш розповсюдженими) видами

правочинів відчуження об'єктів комунальної власності є відплатні правочини відчуження майна комунальної власності (аукціон, викуп) та відплатні правочини відчуження землі, яка перебуває в комунальній власності (цивільно-правовий договір, земельні торги). Також досить поширеним є безвідплатне відчуження об'єктів комунальної власності.

Окреслені питання є актуальними як з теоретичної, так і з практичної точок зору. Специфічні об'єкти та суб'єкти аналізованих правочинів визначають певну специфіку правовідносин, що виникають на практиці під час вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності. Крім того, в учасників правовідносин можуть виникати певні проблеми, які пов'язані із недосконалістю законодавства, загрозами маніпуляцій, недостовірної інформації в реєстрах, корупційної складової, невчасного або неповного виконання вже укладеного договору тощо. Враховуючи зазначене, правове регулювання правочинів відчуження об'єктів комунальної власності є вельми актуальним та потребує чіткого законодавчого регулювання, вироблення загальних принципів, засад такого регулювання, використання новітніх технологій з метою ефективного управління комунальною власністю.

Аналіз наукової літератури свідчить про появу у вітчизняній науці цивільного права інтересу, зокрема, до проблематики ефективного управління об'єктами комунальної власності. Однак, нині відсутні комплексні дослідження, пов'язані із способами відчуження об'єктів комунальної власності, які опосередковуються правочинами, як окремою категорією цивільного права. Зазначене свідчить про актуальність обраної тематики дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано в межах плану науково-дослідницької роботи кафедри цивільного права «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016-2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного

розвитку України: правовий та культурний вимір» (державний реєстраційний номер 0116U001842), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права «Проблеми реалізації і захисту цивільних прав та інтересів з погляду антропологічного підходу в цифрову еру» на 2021-2025 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Правове та соціальне життя України у людино центристському вимірі в цифрову еру» (державний реєстраційний номер 0122U000266).

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є розвиток науки цивільного права у питаннях вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності, а також формулювання пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства України, що регулює окремі аспекти вчинення таких правочинів, зокрема визначення процедури та наслідків їх укладення.

Для досягнення зазначеної мети в дисертації вирішувалися такі завдання:

проаналізувати стан наукових розробок таких категорій як «правочин», «договір», «комунальна власність», «об'єкти комунальної власності», «суб'єкти комунальної власності» тощо;

охарактеризувати способи відчуження об'єктів комунальної власності та правочинів, що їх опосередковують;

розглянути особливий суб'єкт правочинів відчуження об'єктів комунальної власності;

охарактеризувати особливий об'єкт правочинів відчуження об'єктів комунальної власності;

проаналізувати особливості реєстрації та обліку об'єктів комунальної власності, які можуть бути відчужені;

проаналізувати окремі види правочинів відчуження об'єктів комунальної власності;

розглянути особливості відплатних правочинів відчуження майна комунальної власності;

охарактеризувати особливості відплатних правочинів відчуження землі, яка знаходиться в комунальній власності;

розглянути безвідплатні правочини відчуження об'єктів комунальної власності;

сформулювати рекомендації з вдосконалення чинного цивільного законодавства України стосовно процедури вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності, визначення їх наслідків тощо.

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, які виникають у зв'язку з вчиненням правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.

Предметом дослідження є правочини відчуження об'єктів комунальної власності.

Методи дослідження. У процесі дослідження були використані такі загальнонаукові та спеціально-правові методи наукового пізнання як: *діалектичний*– дозволив виявити та дослідити особливості правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (підрозділи 1.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3); *герменевтичний*– дав можливість провести аналіз наукових джерел, в яких сформульовані найсуттєвіші наукові досягнення в галузі правознавства, що стосуються предмета дослідження (підрозділ 1.1); *системно-структурний* – дозволив розглянути способи відчуження об'єктів комунальної власності та правочини (як категорію), що їх опосередковують (підрозділ 1.2), особливості суб'єктів правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (підрозділ 2.1), особливості об'єкту правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (підрозділ 2.2), особливості реєстрації та обліку об'єктів комунальної власності, які можуть бути відчужені (підрозділ 2.3), зміст правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (підрозділ 2.4), окремі види правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (розділ 3); *формально-логічний* – застосовувався під час дослідження норм цивільного та земельного

законодавства, що регулюють відносини, які виникають при вчиненні правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (розділи 2 та 3); *порівняльно-правовий* – для порівняння доктринальних положень, нормативного матеріалу та судової практики з питань вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в традиційному розумінні та за допомогою новітніх інформаційних технологій (підрозділи 1.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2); *логічного аналізу і догматичного тлумачення правових норм* – при формулюванні висновків і пропозицій, які містяться у дисертації (розділи 2, 3).

Теоретичною основою дослідження є праці таких науковців як: Р.В. Алексій, О. А. Баранов, І.А. Безклубий, Є. В. Бернада, О.М. Берназ-Лукавецька, Н. Ю. Блажівська, Т.В. Бобко, І.О. Бондаренко, Н.Я. Борсук, Н. Ю. Голубєва, С. В. Герасимовський, С. Д. Гринько, Ж.В. Грушко, І.В. Давидова, О. В. Дзера, О. І. Длугош, К.О. Єременко, В. І. Жеков, О.В. Задорожний, С. М. Іванова, А.О. Кодинець, О.О. Кот, В.І. Крат, Т.Я. Крих, Н. С. Кузнецова, А.П. Кулинич, В. О. Кучер, В. В. Луць, Р. А. Майданик, І. В. Спасибо-Фатєєва, О. В. Семушина, К.В. Скиданов, Р. І. Таш'ян, Н.О. Тищук, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, Ю.В. Щербяк та ін.

Емпіричне підґрунтя дослідження становлять акти цивільного законодавства України, а також матеріали судової практики України.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням теоретичних та практичних проблем, що виникають при вчиненні правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.

У межах здійсненого дослідження одержано такі результати, що мають наукову новизну:

вперше:

запропоновано авторське розуміння категорії «правочин відчуження об'єктів комунальної власності» як дії, що опосередковує трансформацію комунальної форми власності, яка є також спеціальним способом такої трансформації, внаслідок якої об'єкт відчуження змінює форму власності з комунальної на приватну;

комплексно розглянуто способи відчуження об'єктів комунальної власності, які опосередковуються правочинами, як окремою категорією цивільного права та встановлено, що дані способи є спеціальними, тобто такими, коли має місце не просто передача майна від одного власника до іншого, а мають місце й публічні «процедури», тобто процедура відчуження має комплексний характер, який поєднує в собі як наявність актів органів місцевого самоврядування, так і укладення самого цивільно-правового договору щодо передачі права власності (договір купівлі-продажу);

запропоновано окремо виділити поняття «квазі-правочини відчуження об'єктів комунальної власності», під яким розуміється спосіб переходу об'єктів комунальної власності в державну власність, тобто перехід відбувається в межах публічних форм власності; в даному випадку рішення ради є підставою передачі та зміни форми власності відповідного об'єкта. Це безвідплатна добровільна форма передачі об'єкта, яка може бути пов'язана із правовим режимом воєнного або надзвичайного стану, мати інші підстави.

зроблено висновок про перспективність і доцільність використання чату GPT при створенні Реєстру комунального майна територіальної громади України, в тому числі при обробці інформації, пов'язаної з реєстрами об'єктів права комунальної власності. Основними напрямками застосування чату GPT може стати: 1) автоматична обробка тексту (GPT може аналізувати та розуміти текстову інформацію, що стосується реєстру комунального майна, що дає можливість автоматично виділяти ключові слова, категорії, описи тощо); 2) пошук та фільтрація інформації (GPT може бути застосований під час: створення системи пошуку та фільтрації задля швидкого знаходження потрібних даних в реєстрі комунального майна;

розпізнавання різних параметрів пошуку та виконання запитів до бази даних з метою отримання релевантної інформації); 3) генерація звітів та документів (GPT може бути використаний для автоматичної генерації звітів, документів або інших даних на основі інформації з реєстру комунального майна; для створення шаблонів звітів та документів, заповнення їх даними з реєстру); 4) аналіз та прогнозування (GPT може використовуватись для аналізу даних з реєстру комунального майна та прогнозування трендів; допомогти виявити взаємозв'язки між об'єктами комунальної власності, аналізувати ефективність використання майна, прогнозувати можливі зміни та ідентифікувати потенційні проблеми);

запропоновано створення Єдиного реєстру комунального майна України з фінансуванням його створення та підтримки за рахунок коштів Державного бюджету, а також надання державних субвенцій територіальним громадам для впровадження на місцях Реєстру та первинне наповнення його інформацією;

удосконалено:

тезу про необхідність ґрунтування всіх без винятку правочинів відчуження об'єктів комунальної власності на певному переліку принципів, що допоможе створити оптимальні умови для ефективного управління майном територіальної громади в якості власника, дотримуючись принципів доброчесності, відповідності чинному законодавству та сприяючи розвитку відповідної територіальної громади. До таких принципів віднесено: недопущення безвідплатного відчуження (дарування) майна суб'єктам недержавної форми власності; конкуренція; обов'язкова (реальна) оцінка майна; ведення єдиної електронної бази щодо відчуження об'єктів комунальної власності за допомогою новітніх технологій типу Блокчейн та оформлення відповідних правочинів у формі смарт-контракту, що в сукупності убезпечить сторони від можливих зловживань, порушень, а також пришвидшить процеси вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності;

пропозицію щодо необхідності розширення переліку суб'єктів, які можуть набути та реалізувати право на землю таким суб'єктом, як «територіальна громада» (частина статті 14 Конституції України);

висновок про те, що органи місцевого самоврядування під час прийняття рішень щодо вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності повинні враховувати інтереси територіальної громади, адже органи місцевого самоврядування приймають рішення про розпорядження об'єктами комунальної власності як «представники власника» (відповідної територіальної громади);

тезу про те, що формування фінансових ресурсів для місцевого самоврядування вимагає нових підходів і методів, які визначають стратегію управління комунальною власністю з урахуванням особливостей кожного регіону; прийняття рішення про відчуження комунального майна має ґрунтуватися на конкретній системі планування й управління бюджетними коштами в середньостроковій та довгостроковій перспективі;

дістало подальшого розвитку:

теза про необхідність прийняття спеціального нормативно-правового акту, а саме Закону України «Про комунальну власність та управління об'єктами комунальної власності», який би регулював питання щодо управління комунальною власністю в Україні, враховував новітні тенденції, пов'язані з цифровізацією, обмеженнями (типу таких які мали місце за пандемії), а також можливості якісного управління об'єктами комунальної власності під час дії правового режиму воєнного стану; основними пріоритетами тут мають бути права і свободи громадян, їх забезпечення та захист;

теза про необхідність систематизації підходів до відчуження об'єктів комунальної власності, враховуючи особливості регіону, де розташований відповідний об'єкт; створення не лише переліку об'єктів, які можуть бути відчужені, але й об'єднання їх з ідеями розвитку регіону, які можуть бути корисними для нових власників, спонукаючи останніх краще зрозуміти

перспективи використання конкретного об'єкта вже на етапі планування його придбання;

висновок про необхідність доповнення статті 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» частиною другою, яка визначала б конкретний перелік органів, що можуть здійснювати управління комунальною власністю, її відчуження, та порядок створення таких органів при місцевих радах;

теза про необхідність вдосконалення вчинення правочинів відплатного відчуження комунального майна й землі шляхом подальшої діджиталізації процесів проведення аукціонів, використання новітніх технологій, укладення договорів на базі смарт-контрактів тощо.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що висновки і пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані у:

науково-дослідній діяльності – як основа для подальшого наукового дослідження цивільно-правових проблем вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності;

правотворчій сфері – у процесі вдосконалення норм цивільного законодавства щодо порядку вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності, гармонізації національного законодавства та адаптації правового регулювання вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в Україні до європейських стандартів;

правозастосовній сфері – при підготовці пропозицій щодо удосконалення норм ЦК України та інших нормативно-правових актів щодо регулювання вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності; при аналізі судової практики розгляду справ щодо вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (Акт про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження в практичну діяльність Київського районного суду м. Одеси від 4 вересня 2023 р.);

навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне

право», «Цивільне процесуальне право» та ін., розробці навчальних планів і програм, підготовці підручників, навчальних посібників, практикумів із зазначених дисциплін (Акт про впровадження наукових доробок дисертаційного дослідження в навчальну та науково-дослідну діяльність ДВНЗ «Ужгородський національний університет» від 11 вересня 2023 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійною завершеною науковою роботою, що закладає основи теоретичного осмислення правового регулювання правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в сучасному цивільному праві України, розширює і поглиблює розуміння особливостей з припинення та захисту права комунальної власності, вводить у вітчизняну правову науку нові підходи щодо визначення поняття та специфіки правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.

Сформульовані в роботі положення та теоретичні розробки ґрунтуються на особистому досвіді авторки та критичному аналізі наукової літератури.

В межах роботи над статтею «Legal Consequences of the Invalidity of a Transaction made by Using Information Technology: Problems of Theory and Practice» у співавторстві:

Зроблено висновок, що під правовими наслідками недійсного правочину або його частини розуміється насамперед факт визнання правочину недійсним за наявності підстав для його нікчемності або оспорювання та призупинення в правовому контексті існування недійсного правочину. У цьому випадку недійсний правочин припиняє своє існування з моменту його вчинення і не підлягає виконанню.

Проаналізовано практику стосовно наслідків недійсності правочинів та зроблено висновок, що сторони іноді частково або повністю виконують умови недійсного правочину (передають майно, виконують певні роботи, надають послуги, оплачують їх тощо), однак вчинення таких дій на недійсний правочин не має правової підстави, а отже, стає ознакою протиправності.

В межах роботи над статтею «Comparative legal research on contract law changes under COVID-19 pandemic: England, United States, Asia and Ukraine» у співавторстві зроблено наступні висновки:

В аспекті розуміння сенсу поняття форс-мажору всі країни приходять до консенсусу, що такі обставини мають бути непередбачуваними, незворотними, незалежними від волі сторін. Також спільною рисою є сертифікація форс-мажору відповідними установами з комерції, які частіше за все носять назву Торгово-промислових палат.

В Україні для визначення поняття форс-мажору звертаються до ст. 14-1 Закону «Про торгово-промислові палати в Україні». Згідно зі змінами законодавчого регулювання, покликаними пом'якшити негативний вплив коронавірусу на економіку та соціальне середовище, карантин, введений Кабінетом Міністрів України, було визнано форс-мажорною обставиною на законодавчому рівні. Норми кодифікованих актів у галузі цивільного та господарського права надають змогу обрати відмінний від форс-мажору спосіб захисту в разі виникнення перешкод виконанню умов договору внаслідок запровадження обмежувальних та протиепідемічних заходів. Судова практика в контексті впливу пандемії COVID-19 на договори знаходиться в процесі розробки, проте, існують приклади з минулого, які можуть послугувати моделлю для вирішення майбутніх спорів щодо розірвання/зміни договорів, вирішення питання про притягнення контрагента до відповідальності за невиконання умов договору.

Форс-мажор згідно з українським законодавством при задоволенні клопотання про звільнення від санкцій за невиконання договору на його підставі не звільняє особу від виконання зобов'язання, а лише переносить цю міру належної поведінки на момент зникнення обставин непереборної сили.

Апробація результатів дослідження. Дисертацію підготовлено та обговорено на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія». Основні результати дисертаційного дослідження доповідалися та обговорювалися на науково-практичних

конференціях й круглих столах, зокрема на: Міжнародному колоквиумі «Римське приватне право» (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції, присвяченій 85-річчю академіка В.В. Луця Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права» (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.); XI Міжнародній науково-практичній конференції «Закарпатські правові читання» (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 18 травня 2019 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів» (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.); Всеукраїнській науково-практичній онлайн конференції «Проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах COVID-19» (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України» м. Одеса, 15 травня 2020 р.); Всеукраїнському круглому столі «Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства» (м. Одеса, 13 червня 2020 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «П'ятдесят другі економіко-правові дискусії» (м. Львів, 25 листопада 2020 р.); Всеукраїнському науковому круглому столі «Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19» (м. Одеса, 21 червня 2021 р.).

Публікації. Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, сформульовані в дисертації, викладені у 6 наукових статтях, з яких 2 статті опубліковано у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 2 статті – у періодичних наукових виданнях, проіндексованих у базах даних Web of Science Core Collection; 2 статті – у зарубіжних періодичних виданнях, а також у 11 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою і завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (321 найменування), додатків. Загальний обсяг дисертації складає 233 сторінки, з яких основний зміст – 188 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

1.1. Огляд літератури та вибір напрямків дослідження

Будь-яка наукова робота потребує аналізу вже наявних доробок досліджуваних питань. Це надає можливість оцінити рівень дослідженості самої теми, окремих її питань, а також більш чітко визначити напрямки власного дослідження.

В межах обраної тематики роботи варто звернути увагу на ступінь дослідження наступних категорій: правочин, недійсні правочини та їх правові наслідки, договір, договори відчуження, комунальна власність, об'єкти комунальної власності, суб'єкти правочинів відчуження об'єктів комунальної власності, форма та порядок відчуження об'єктів комунальної власності. Враховуючи те, що ЦК України був прийнятий в січні 2003 року, то і огляд наукової досліджуваності зазначених категорій будемо проводити в період «після прийняття» ЦК України.

Звичайно, найширшою категорію з усіх перерахованих є категорія правочину. Отже, і проведених досліджень з даної тематики є досить багато. Всі дослідження категорії правочинів можна розділити на декілька умовних напрямків, а саме: загальна характеристика правочинів (Т.В. Бобко [20], К.В. Скиданов [273], Р.І. Таш'ян [286], Н.О. Тищук [287], К.П. Шкрібляк [310] та ін.), загальна характеристика недійсності правочинів та їх правових наслідків (Р.В. Алексій [2], Є.В. Бернада [18], С.М. Іванова [83], В.О. Кучер [107], Я.М. Романюк [268], О.В. Семушина [271] та ін.), недійсність правочинів (окремі підстави недійсності) та їх правові наслідки (А.С. Бахаєва [11], С.В. Герасимовський [35], І.В. Давидова [54], О.І. Длугош [71], К.О. Єременко [75], В.І. Жеков [76] та ін.).

Аналіз зазначених досліджень свідчить про досить широке коло питань, які досліджуються. Зокрема, здійснено аналіз поняття правочину та його становлення в цивільному законодавстві України [20; 273; 287; 55];

досліджено наслідки вчинення правочину з виділенням податкових, реєстраційних, повідомлювальних та облікових [20]; проаналізовано вимоги, які висуваються законодавцем до змісту та форми правочину [20; 55; 273; 286]; здійснено аналіз проблеми правового регулювання суспільних відносин, які виникають, змінюються, припиняються на підставі односторонніх правочинів [286]; розглянуто відмінності односторонніх правочинів і договорів тощо [286]; проаналізовано категорію правочинів з вадами волі, їх правову природу [2; 18; 107; 271; 268]; окреслено проблеми щодо ситуації, коли правочин визнається недійсним, що включає в себе розгляд проблем, пов'язаних з цивільно-правовими наслідками такої недійсності, можливість використання цього недійсного правочину як засобу захисту цивільних прав і питання цивільно-правової відповідальності сторін, які здійснили такий недійсний правочин [18; 55; 83; 271]; вивчено відмінності між нікчемним та неукладеним правочинами [107; 83; 2]; розкрито місце правочину та недійсного правочину в системі юридичних фактів, що характеризує наслідки визнання правочинів недійсними [271; 54; 55; 11]; проаналізовано види правочинів, які укладаються з порушенням основних вимог законодавства, неоднорідність правової природи недійсних правочинів як юридичних фактів, труднощі при тлумаченні в судовій практиці [11; 268; 35]; окремо досліджується категорія насильства та погрози, їх співвідношення як підстав недійсності правочину [35], недійсність правочинів, укладених внаслідок помилки та обману [54], недійсність правочинів, які порушують публічний порядок [76], загалом недійсність правочинів з дефектами волі [71] та проблеми цивільно-правового регулювання наслідків недотримання вимог щодо форми правочину [75] та багато інших.

Окрему увагу необхідно звернути на дослідження, які присвячені аналізу правочинів, що вчиняються в Інтернеті, зокрема, це роботи І.В. Давидової [55] та Н.О. Тищук [287]. Автори комплексно вивчають питання щодо теоретичних та практичних проблем правочинів та їх

недійсності в інформаційному суспільстві, особлива увага приділяється сутності електронних правочинів, досліджуються такі нові технологічні можливості як блокчейн та нові види правочинів типу смарт-контрактів. Необхідно відзначити, що стрімкий розвиток технологій, їх практичне застосування (яке йде попереду законодавчого регулювання) актуалізують такого роду дослідження.

Крім дисертаційних досліджень досить багато публікується наукових фахових статей в періодичних виданнях, які відображають жвавий інтерес науковців до досліджуваних питань та спроби вирішити окремі поставлені в статті задачі. Можна відзначити статті таких науковців, як: О.А. Баранов [8], І.А. Безклубий [13], О.А. Беяневич [15], О.М. Берназ-Лукавецька [57], Н.Ю. Блажівська [19], Т.В. Волинець [34], Н.Ю. Голубєва [40], А.О. Гордеюк [42], С.Д. Гринько [47], І.В. Давидова [57; 58; 59], О.С. Кізлова [86], О.О. Кот [96], В.І. Крат [98; 99], Н.І. Кузнєцова [102; 101], Р.А. Майданик [109], С.С. Потопальський [179], Я.М. Романюк [267], І.В. Спасибо-Фатєєва [279], Є.О. Харитонов [297] та ін. Предметом дослідження аналізованих праць є питання, які становлять інтерес і в контексті даного дисертаційного дослідження. Разом з тим, вони торкаються лиш деяких окремих питань щодо вчинення, виконання, розірвання тощо правочинів. В даному ж дослідженні розглядаються способи відчуження об'єктів комунальної власності, які опосередковуються правочинами, як окремою категорією цивільного права.

Більш вузькою порівняно з категорією «правочин» є категорія «договору», хоча сама по собі вона посідає значне місце в цивільному праві та цивільному законодавстві України. Дослідження поняття та сутності договорів, як таких, здійснюються багатьма вітчизняними науковцями. Зокрема, варто відзначити ґрунтовні дослідження таких науковців, як: Бервено [16] (досліджує питання загальної характеристики та принципів договірної права, стадії та класифікації цивільно-правових договорів); Д.П. Вівчарук [33] (досліджує типовий договір в цивільному праві України;

надає авторське визначення поняття «типовий договір», співвідносить типовий та взірцевий договори; аналізує порядок укладання типового договору та його динаміку, зокрема, критерії оцінки виконання типового договору; питання щодо зміни та припинення типового договору, відповідальності за невиконання чи неналежне виконання типового договору); С.В. Панченко [126] (досліджує поняття та види джерел цивільного договірної права; характеризує окремі джерела цивільного договірної права); С.О. Погрібний [155] (в межах докторського дослідження окрему увагу приділяє вивченню договору як головного юридичного факту в механізмі правового регулювання цивільних відносин), С.П. Погребняк [154] (здійснює загальнотеоретичну характеристику договору, зокрема, договір розглядається як унікальний правовий засіб, який дозволяє здійснювати як нормативне, так і індивідуальне правове регулювання, і виступає засобом координації правового регулювання; наголошує на відмінностях значення договору для приватного і публічного права), Т.І. Стрибко [283] (досліджує сутність, особливості та функції нормативно-правового договору; класифікацію нормативно-правових договорів; поняття та стадії договірної процесу; перспективи розвитку нормативно-правового договору та договірної процесу в Україні та ін.); О.В. Шагака [306] (досліджує, зокрема, поняття та види цивільно-правових договорів в Інтернеті, інтернет-аукціони як особливий складний правочин в Інтернеті та ін.), Ю.М. Юркевич [316] (визначає місце договору в регулюванні об'єднань фізичних та юридичних осіб у цивільному праві України; вивчає договір як підставу створення об'єднань фізичних та юридичних осіб у цивільному праві України) та ін. Також досить широке коло питань висвітлюється й у наукових фахових статтях. Можна відзначити статті, зокрема, таких науковців як: Л.Ю. Бельо [14], О.І. Змикало [80], В.Й. Кісель [88], А.О. Кодинець [90], Н.О. Кучаковська [106], В.В. Луць [108], В.С. Мілаш [305], С.В. Резніченко [251], О.С. Таран [285] та ін.

Крім вивчення загальних питань щодо сутності, укладення, виконання та розірвання договорів досить велика кількість наукових праць присвячена й аналізу окремих договорів, що пояснюється науковим інтересом, практичною необхідністю та прагненням науковців надати якомога точні і дієві пропозиції щодо удосконалення цивільного законодавства та практики його застосування. Вітчизняні дисертаційні та монографічні дослідження присвячені, зокрема, аналізу таких договорів, як: купівлі-продажу [26; 159], довічного утримання (догляду) [288], про розміщення реклами [61], найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди [270], найму (оренди) земельної ділянки [31], ліцензійні [274], рентні [123], контрактації сільськогосподарської продукції [94], іпотеки [298], між акціонерами [317], договорів, що забезпечують оборотоздатність цінних паперів [278] тощо. Також постійно з'являються нові публікації в фахових виданнях.

Разом з тим, в контексті даного дослідження інтерес становлять наукові праці, присвячені аналізу саме договорів відчуження, а не всіх видів договорів, тобто договорів, за якими право комунальної власності на об'єкт переходить в право приватної або ж державної власності (в останньому випадку вірніше говорити про квазі-договори). Особливе місце і найбільшу питому вагу мають договори купівлі-продажу, які укладаються внаслідок проведення приватизації або торгів. Враховуючи специфічний об'єкт (власність комунальну) в даному дослідженні не буде йтися про договір дарування, пожертви тощо. Також не є предметом розгляду договір оренди комунального майна, адже оренда не є відчуженням внаслідок відсутності переходу права власності на об'єкт.

Наступним «блоком» досліджуваної наукової літератури є аналіз джерел, які стосуються дослідження такого специфічного об'єкту, як комунальна власність, та специфічного суб'єкту, як територіальні громади (та органи місцевого самоврядування, які діють від імені територіальних громад). Питання щодо форм участі територіальних громад в управлінні об'єктами комунальної власності, компетенцією органів місцевого

самоврядування щодо комплексного соціально-економічного розвитку територіальних громад, відносин місцевих рад з комунальними підприємствами тощо, досліджувались представниками науки цивільного, конституційного, господарського та інших галузей права. Зокрема, можна виділити дослідження таких науковців, як: Н.М. Альошина [3] (досліджує поняття і ознаки територіальної громади; правосуб'єктність територіальної громади, її компетенції; окремо приділяє увагу характеристиці територіальної громади як суб'єкта правовідносин); І.О. Бондаренко [22] (досліджує питання поняття комунальної власності як виду публічної власності; здійснено характеристику пасивної та активної сторони відносин комунальної власності, проаналізовано питання взаємодії органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади щодо управління комунальною власністю та визначено напрямки удосконалення правової регламентації інституту права комунальної власності тощо); Г.І. Бондаренко [21] (аналізує комунальну власність з позиції майнового розвитку економіки міста; здійснює оцінку економічного потенціалу комунальної власності; досліджує питання щодо стимулювання ефективності використання об'єктів нерухомості, зокрема, аналізує особливості функціонування об'єктів комунальної власності у структурі міського господарства); І.М. Гринчишин [46] (досліджує, зокрема, питання сутності, ознак та функцій територіальних громад; вивчає ризики та їх вплив на функціонування територіальних громад в умовах реалізації сучасних реформ; приділяє значну увагу питанням вдосконалення бюджетних механізмів забезпечення добробуту територіальних громад); В.П. Грובה [49] (зокрема, досліджує, систему місцевого самоврядування та її співвіднесення з іншими системними утвореннями в публічній владі; засади місцевого самоврядування та його системи в Україні; суб'єкти системи місцевого самоврядування та їх взаємодію; окрема увага приділена характеристиці територіальної громади як первинної суб'єктивної основи системи місцевого самоврядування в Україні); Ж.В. Грушко [51] (досліджує засади

співробітництва територіальних громад (як вітчизняний досвід, так і зарубіжний), а також форми співробітництва, правову природу відповідного договору тощо); Х.Б. Джурик [68] (розглядає територіальні громади як суб'єкти фінансових відносин; досліджує вплив реформ на соціально-економічний розвиток територіальних громад; аналізує фінансову діяльність територіальних громад; здійснює оцінку ефективності реалізації стратегії розвитку територіальних громад тощо); І.В. Дробуш [72] (зокрема, приділяє увагу дослідженню питань соціальної функції місцевого самоврядування та соціальних інтересів територіальних громад у контексті формування соціальної держави); В.А. Мартинюк [112] (частково торкається вивчення питань особливостей та захисту права комунальної власності); А.П. Кулинич [105] (досліджує правовий режим земель міських територіальних громад); Н.С. Соловей [275] (досліджує засади права комунальної власності в Україні, її здійснення та цивільно-правовий захист); М.М. Сюсько [284] (аналізує проблеми організації співробітництва територіальних громад в Україні, наукові підходи щодо сутності співробітництва територіальних громад та дає авторське визначення поняття «співробітництво територіальних громад»; досліджує значення принципів при організації співробітництва територіальних громад; проводить аналіз діючих форм співробітництва територіальних громад); А.О. Шевченко [308] (аналізує інститут муніципально-правового статусу територіальних громад, досліджує його структуру і механізм реалізації в Україні та зарубіжних державах); Ю.В. Щербяк [312] (торкається, зокрема, питань переходу права власності на земельні ділянки комунальної власності громадянам України) та ін.

Значна кількість дослідників приділяють увагу вивченню питань набуття територіальною громадою права комунальної власності. Ці питання не є предметом даного дисертаційного дослідження, а можуть слугувати лиш доповненням, створювати певне системне розуміння ситуації щодо «переміщення» комунальної власності як такої.

Окремо необхідно виділити наукові дослідження, які присвячені аналізу процесів приватизації, результатом чого є перехід права власності з комунальної в приватну. Науковці досить значну увагу приділяють вивченню приватизації як такої, однак стосовно саме об'єктів комунальної власності досліджень не так і багато. Зокрема, можна виділити дослідження таких науковців, як: Н.Я. Борсук, яка управління об'єктами комунальної власності визначає як «здійснення органами місцевого самоврядування повноважень щодо реалізації прав, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням цими об'єктами з метою задоволення потреб територіальної громади» [28]; О.В. Задорожний [78] (досліджує особливості цивільно-правового регулювання відносин приватизації державного майна); Т.Я. Крих [100] (досліджує питання незаконної приватизації державного, комунального майна, зокрема, аналізує соціальну зумовленість криміналізації незаконної приватизації державного, комунального майна); М.М. Потіп [178] (досліджує особливості напрямів і заходів реалізації антикорупційної політики у сфері приватизації, фактори корупційних ризиків в цій сфері та пропонує шляхи нормативного закріплення механізму протидії ним).

Будь-яка територіальна громада не може ефективно функціонувати (або взагалі існувати) без відповідної матеріальної і фінансової бази, основне місце якої займає комунальна власність. Законодавець визначає право комунальної власності як право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування [221].

Значущість комунальної власності підсилюється й тим, що даний вид публічної власності має велике соціальне призначення та мету задовольнити публічний інтерес. На відміну від державної власності, комунальна власність за своєю сутністю є матеріальною основою місцевого самоврядування, без якої функціонування муніципальної влади є неможливим. [146; 137]

Термін «комунальна власність» походить від поняття «комуна», в перекладі з французької мови «commune» - «община» («грумада»), а з латинської «communis» - «спільний». В ряді зарубіжних країн комунальна власність має назву муніципальної форми власності. Така форма власності розглядається як один із різновидів публічної, або громадської власності. [110] Як нині, так і впродовж усього свого існування терміни «комуна» і «комунальний» використовуються для означення сукупності понять, пов'язаних з адміністративно-територіальним поділом держави, з організацією самоврядування різних типів поселення. [293]

Майно комунальної власності громади може використовувати для підтримання життєдіяльності міста, селища, села. Комунальна форма власності, наприклад, на нерухоме майно та землю, дозволяє органам місцевого самоврядування мати додаткові джерела доходів. Загалом, комунальна власність виражає суспільні, економічні, політичні та територіальні інтереси. Матеріальні та фінансові ресурси, які перебувають у комунальній власності, є надбанням територіальної громади. [38]

Суб'єктами права комунальної власності є територіальні громади первинного рівня (тобто жителі сіл, селищ, міст), територіальні громади вторинного рівня (жителі районів, областей), а також органи місцевого самоврядування, що здійснюють права комунальної власності від імені територіальної громади - представницькі та виконавчі органи місцевого самоврядування.[221] Як бачимо, коло суб'єктів досить широке і кожен із них має здійснювати управління об'єктами комунальної власності якомога ефективно саме «для себе», тобто в інтересах розвитку даної громади.

Об'єктами права комунальної власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Відповідно до законодавства територіальні громади та об'єднані територіальні громади мають право набувати у власність майно, управляти та розпоряджатися ним. Зокрема, підставою для набуття права комунальної власності є передача майна територіальним громадам безвідплатно державою, іншими суб'єктами права

власності, а також майнових прав, створення, придбання майна органами місцевого самоврядування в законодавчо встановленому порядку.

Перелік об'єктів права державної власності, які можуть бути передані у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також перелік об'єктів, які не можуть бути передані – чітко визначені законодавцем [228].

Органи місцевого самоврядування є активними суб'єктами господарювання, а ведення господарської діяльності місцевим самоврядуванням має відповідати потребам даної громади та бути спрямованим на розвиток територіальних громад, гарантування ефективності функціонування комунальної інфраструктури.

Отже, комунальну власність можна вважати найістотнішим ресурсом української громади, яку ми, як громадяни, маємо право використовувати для розвитку місцевого самоврядування. Право комунальної власності представляє собою самотійну, колективну форму власності, яка надається територіальній громаді (мешканцям міст, сіл, селищ) з метою забезпечення соціально-економічних потреб населення. Вона створює матеріальну та фінансову базу для організації місцевого самоврядування.

Законодавче регулювання питань права комунальної власності бере свій початок від прийняття Закону «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування» [223], де вперше згадується поняття «комунальна власність». Також з'являються й інші нормативно-правові акти, які регулюють дані питання, наприклад: постанова Кабінету Міністрів України від 05.11.1991 р. [234], Закон України «Про оренду державного та комунального майна», який закріпив «організаційні і майнові відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності» [224]. Комунальна власність як самотійна форма власності в Україні, закріплена Конституцією (ст. 41) [93]. Важливу роль в процесі формування комунальної власності відіграв Закон України «Про місцеве

самоврядування в Україні», відповідно до прикінцевих та перехідних положень якого «майно, яке до прийняття Конституції України у встановленому законодавством порядку передано державою до комунальної власності адміністративно-територіальних одиниць та набуте ними на інших законних підставах є комунальною власністю відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст, управління яким здійснюють районні та обласні ради або уповноважені ними органи». [221] Таким чином, все державне майно «комунальної власності», що було розподілене між адміністративно-територіальними одиницями в межах згадуваної вище постанови Кабінету міністрів України від 05.11.1991 р. перейшло в комунальну власність і територіальні громади отримали повноцінне право володіти, користуватися та розпоряджатися цим майном на свій розсуд і в своїх інтересах.[137]

Відповідно до Земельного кодексу України (далі – ЗК України) землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю (ст. 83) [79].

Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) визначено, що «у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування. Територіальні громади діють у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин» [304]. Ці громади можуть створювати юридичні особи публічного права (комунальні підприємства, навчальні заклади тощо) у випадках та порядку, встановленому законодавством. Територіальні громади можуть також створювати юридичні особи приватного права (підприємницькі товариства тощо), брати участь в їх діяльності на загальних підставах, якщо інше не передбачено законодавством.

Аналіз нормативно-правових актів, які регулюють відносини власності територіальних громад, дає можливість зробити висновок про врахування європейського досвіду щодо управління комунальною власністю. Важливим

тут є визначення поняття комунальної власності як самостійного виду власності, визнання територіальних громад власниками комунального майна тощо. Разом з тим, нині відсутня єдина правова система, що забезпечувала б регулювання питань використання й управління комунальною власністю, що свідчить про необхідність подальших теоретичних досліджень питань удосконалення управління об'єктами комунальної власності та підвищення ефективності використання комунального майна. [137]

Дані питання актуалізуються й тим, що в умовах інформатизації суспільства, активного впровадження цифрових технологій в наше життя, виникає необхідність перегляду та систематизації норм, що забезпечують регулювання питань набуття, використання, управління, розпорядження комунальною власністю, врахування особливостей, які мають місце при використанні інформаційних технологій та вчинення певних правових дій суб'єктами цивільних правовідносин на відстані, забезпечення законності та захисту прав за умови їх порушення тощо.

Свої корективи в усі сфери життя внесли й пандемія і повномасштабна агресія з боку РФ, що спричинило нові виклики, в тому числі і в питаннях розвитку (або хоча б «виживання») територіальних громад, їх майнового благополуччя, що напряду пов'язано з управлінням об'єктами комунальної власності. Тому і так недостатньо ефективна існуюча система управління власністю, зокрема комунального сектора, що спричинено її безсистемністю, потребує ґрунтового та багатостороннього дослідження.

Отже, аналіз існуючих наукових робіт свідчить про відсутність комплексного дослідження питань, пов'язаних із цивільно-правовими аспектами відчуженням об'єктів комунальної власності, опосередкованими правочинами. Дана тема є актуальною та важливою як з теоретичної так і з практичної точок зору, що обґрунтовується особливим об'єктом та особливим суб'єктом таких способів відчуження, необхідністю якісно та ефективно управляти об'єктами комунальної власності, розвивати економіку

територіальної громади, що, в кінцевому результаті, буде позитивно впливати на забезпечення гідного рівня життя суспільства.

1.2. Способи відчуження об'єктів комунальної власності та правочини, що їх опосередковують

Інститут місцевого самоврядування є невід'ємною частиною будь-якої демократичної системи, покликаний в межах своїх повноважень бути основою для сталого розвитку економіки як певного регіону, так і держави в цілому. Такі ж засади визначені й у Європейській хартії місцевого самоврядування [73].

Комунальна форма власності є одним з двох видів публічної форми власності і паралельно є основою існування та фінансової незалежності територіальної громади. Отже можна сказати, що власність територіальної громади має певні особливості порівняно з іншими видами власності. Це зумовлює і особливості шляхів управління, адже власність територіальної громади є підґрунтям для економічного розвитку регіону. Ефективне управління проявляє себе у великому різноманітті дій, які можуть бути вчинені стосовно об'єктів такої власності. В.М. Алексєєв вірно зазначає, що «без створення на місцях відповідних умов, які дадуть змогу ефективно управляти спільною власністю громади, а суспільству - контролювати цей процес як з політичного, так і з економічного поглядів, майбутнє місцевого самоврядування виявиться безперспективним» [1].

Будь-яке управління власністю включає в себе і її відчуження, що має за мету отримання фінансових ресурсів, бажання позбутися «непотрібного», «не корисного» майна тощо. Залежно від форми власності способи відчуження можна поділити на загальні та спеціальні, де до загальних способів відчуження відносимо відчуження об'єктів приватної форми власності, а до спеціальних – відчуження об'єктів публічної форми власності (зокрема, комунальної). Спеціальними називаємо способи відчуження, коли має місце

не просто передача майна від одного власника до іншого (як у випадку передачі об'єктів з приватної в приватну власність), а мають місце й публічні «процедури», тобто процедура відчуження має комплексний характер. В кожному конкретному випадку буде мати місце свій порядок дій та процедур, послідовне виконання яких в кінцевому випадку буде мати наслідком відчуження об'єкту комунальної власності з переліку таких об'єктів. Наприклад, приватизація комунального майна передбачає: «формування та затвердження переліків об'єктів, що підлягають приватизації; прийняття місцевою радою рішення про приватизацію об'єкта комунальної власності; опублікування інформації про прийняття рішення про приватизацію об'єкта; опублікування інформації про умови продажу, в тому числі стартову ціну об'єкта приватизації; проведення процедури приватизації у вигляді аукціону або ж викупу, укладення відповідного договору купівлі-продажу; опублікування інформації про результати приватизації; прийняття рішення про завершення приватизації» [233]. Якщо ж ми говоримо про інший спосіб відчуження об'єктів комунальної власності, то буде мати місце й інша процедура, інша низка дій, яка за умови виконання її в певній послідовності, буде мати наслідком перехід об'єкта з комунальної власності в приватну. Зокрема, це: безвідплатна приватизація (земельної ділянки, гуртожитку), земельні торги, договір купівлі-продажу землі (з встановленими обмеженнями), що врегульовано спеціальним законодавством. Отже, під «правочином відчуження об'єктів комунальної власності» пропонується розуміти дії, що опосередковують трансформацію комунальної форми власності, яка є також спеціальним способом такої трансформації, внаслідок якої об'єкт відчуження змінює форму власності з комунальної на приватну.

Крім вже зазначених способів відчуження об'єктів комунальної власності в приватну власність, на практиці мають місце випадки відчуження об'єктів комунальної власності в державну власність. Тут спостерігаємо перехід в межах публічних форм власності, де саме рішення місцевої ради (або ж відповідних командувань тощо) є підставою передачі об'єктів та зміни

їх форми власності. Це безвідплатна добровільна форма передачі об'єкту, яка може бути пов'язана із правовим режимом воєнного або надзвичайного стану, мати інші підстави. Отже, громада «відчужує», а держава «набуває» право власності на такі об'єкти. Такий спосіб відчуження називаємо «квазі-правочином відчуження об'єктів комунальної власності».

В обох випадках, зазначених вище, ми можемо говорити про «правочини» (адже має місце «дія сторін, направлена на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків») та про «відчуження» (адже відбувається вибуття певного об'єкта з переліку об'єктів комунальної власності, перехід права власності). Таким чином, говоримо про «правочини відчуження об'єктів комунальної власності».

Вважаємо, що вивчення будь-якого інституту, його особливостей необхідно починати з історичних аспектів становлення та розвитку. Тому розглянемо питання історичного виникнення та розвиток категорії правочину як інституту приватного права.

Інститут правочину у праві, як і будь-яке інше соціальне явище, розвивався поступово, внаслідок чого людство дійшло висновку, що правочини як правова форма можуть використовуватися в якості універсального засобу індивідуального регулювання суспільних відносин.

Зазначимо, що «до юридичних фактів, як підстав виникнення зобов'язальних правовідносин у Стародавньому Римі, відносили контракти та делікти. При цьому контракти в праві Стародавнього Риму містили ознаки не лише правоутворюючих юридичних фактів, але й правоприпиняючих, оскільки особи вступали у правовідносини як для набуття у власність чи користування річчю, так і для припинення права власності чи фактичного користування нею. Таким чином, юридичні факти відігравали провідну роль у виникненні, зміні та припиненні, в тому числі, зобов'язальних правовідносин у Стародавньому Римі.» [149]

Деякі автори стверджують, що «в римському праві говорилося саме про правочини (а не про контракти) і що вони можуть бути *nullum*

(неукладеними), nullius (нікчемними), а так само їх можна resindere (вважати недійсними), dissolvere (розірваними), distrahere (такими, що позбавлені юридичної сили). Однак, попри вживання терміну (negotium), він все ж таки не мав такого широкого застосування в римському праві, як контракт або пакт, очевидно, тому, що цих категорій для характеристики підстав виникнення зобов'язань, які не є деліктами, було цілком достатньо». [152]

Римське приватне право розрізняло договірні і як би договірні зобов'язання, але узагальнюючої категорії для підстав виникнення цих зобов'язань не знало.

У III-II ст. до н.е. у вигляді підстави виникнення зобов'язання стали розглядатися випадки письмової фіксації, які спочатку використовувалися римлянами як записи в спеціальних книгах для реєстрації боргів. Домовладика вів облік витрат і надходжень в домашній бюджет в спеціальній книзі, заносив туди імена боржників. Запис сам по собі не встановлював борг, лише реєстрував його. Однак, якщо за угодою з боржником борг за якої-небудь підстави фіксувався кредитором як сплачений, а потім заносився в книгу витрат у якості грошової позики, то такий борг змінювалася на контракт [296]. Ці літеральні контракти до кінця класичного періоду стали зливатися з розвинутою письмовою стипуляцією. Поступово записи в прибутково-видаткових книгах замінювали більш простими формами записів боргів.

На початку нашої ери у римлян з'являються реальні контракти, які для надання їм юридичної сили крім угоди вимагають фактичної передачі речі. Таким чином вчинялися позика, морська позика, поклада, фидуціарний договір і застава [296].

Подальші потреби розвитку цивільного обігу спонукали римлян надавати позовний захист угодам, які не охоплювалися встановленим переліком форм договорів, що використовувалися. [152].

Цікавою є позиція І.В. Давидової, яка зазначає, що «В ході свого розвитку римська юридична традиція конкретизувала умови дійсності

договорів: 1) як будь-яка домовленість, договір передбачає вираження волі осіб, які його вчиняють; при цьому обидві волі повинні бути узгодженими між собою; 2) законність змісту договору, тобто договір не повинен мати своїм предметом дію, що порушує норми права; до протизаконної домовленості відносять і домовленість, що суперечить моралі чи «добрим звичаям»; 3) зобов'язання повинно мати визначеність змісту, тобто договір, який страждає повною невизначеністю змісту, є недійсним; 4) предметом зобов'язання повинна бути можлива дія, тобто не може існувати зобов'язання, якщо його предмет неможливий; 5) дія, що є предметом договору, має становити інтерес для кредитора». [56, с. 84-85] Такі умови дійсності є виваженими, ґрунтовними та відповідали принципу справедливості.

Отже, римське право містило в собі витоки формування інституту правочинів і справило значний вплив на розвиток права в континентальній Європі. [142]

В подальшому соціально-економічний розвиток суспільства призвів до того, що законодавці виявилися не в змозі врахувати і відобразити в праві все зростаюче різноманіття договорів і соціально значущих односторонніх актів поведінки. У той же час логіка цивільного обороту вимагала визнавати юридичну силу за будь-яким відповідним його нормальному розвитку і не порушуючому законів актом поведінки. Вирішенню цього протиріччя сприяла ідея про єдине узагальнене закріплення в праві поняття договорів і соціально значущих односторонніх актів поведінки. З'являється нова правова категорія – правочини.

Римське право безумовно є підґрунтям формування категорії правочину, заклало основні його ідеї, принципи, вимоги правового регулювання тощо. Сформовані умови дійсності правочинів свідчать про їх виваженість і є актуальними сьогодні. Аналіз історичного розвитку та трансформації категорії правочину від «укладення договору лише в заздалегідь визначеній формі» до «надання можливості сторонам домовлятися на свій розсуд щодо

умов укладення договорів та враховувати максимально інтереси всіх сторін» дає можливість говорити про врахування процесів розвитку суспільства, його особливостей тощо. І хоч надання свободи сторонам може мати наслідком недійсність частини укладених правочинів, це було виправданим та необхідним кроком. Нині існує значна кількість норм, які закріплюють умови дійсності правочинів, а також підстави та наслідки визнання їх недійсними. Разом з тим, ці норми ґрунтуються на закладених ще римським правом основних ідеях, засадах та принципах. [135] Важливо також зазначити, що в умовах сьогодення існує нагальна потреба у вдосконаленні вже існуючих правових норм, на що і направлений процес рекодифікації. Також він має врахувати й такі особливості, як діджиталізацію, необхідність працювати в умовах карантинів і воєнного стану.

Всі дво- та багатосторонні правочини відповідно до законодавства іменуються договорами. Розвиток підприємництва та розширення змісту цивільної правосуб'єктності фізичних та юридичних осіб зумовили піднесення ролі цивільно-правового договору, як одного з найефективніших правових механізмів опосередкування складних суспільних відносин у сфері товарообігу. Що, в свою чергу, сприяло формуванню нової правової системи розвитку договірних відносин, виникненню нових видів договорів та їх правового регулювання. Враховуючи те, що договори посідають центральне місце в регулюванні майнового обігу, розкриття їх сутності, особливо з врахуванням останніх тенденцій розвитку інформаційного суспільства, є актуальним питанням, та зумовлює науковий інтерес щодо його вивчення.

Договір є правовим засобом, у межах якого інтерес однієї сторони задовольняється через інтерес іншої, що породжує загальний інтерес сторін до укладення договору та його належного виконання.

Цивілістична література характеризується багатоманітністю поглядів на визначення цивільно-правового договору. Зокрема, можна відзначити дослідження М.М. Сібільова [300, с. 232], В.В. Луця [301, с. 34] та ін.

В сучасних умовах договір не обмежується лише його трактуванням як юридичного факту, адже така змістова форма договору не дозволяє виявити всі його істотні ознаки, насамперед, як основного регулятора приватноправових відносин. За своїм характером договір, як правомірна дія, є підставою виникнення регулятивних правовідносин. В науковій літературі під договором розуміють і юридичний факт, і форму існування правовідношення, і угоду (домовленість). Зазначені категорії виступають самостійними аспектами договору. [17; 124, с. 17]

Аналіз існуючих у вітчизняній цивілістиці точок зору щодо значення цивільно-правового договору дає можливість зробити висновок, що його прийнято розкривати щонайменше з двох точок зору: його місця у структурі цивільного правовідношення (правової природи) та його функцій.[147]

Щодо визначення місця договору у структурі цивільного правовідношення в науці цивільного права склалося декілька підходів. Виділимо основні з них: 1) договір розглядається як різновид правочину, тобто юридичний факт, на підставі якого виникає договірне правовідношення (представником такої позиції, зокрема, є В.В. Луць[108]); 2) договір ототожнюють із цивільним правовідношенням, яке виникає на підставі правочину, оскільки в поняття договору не достатньо включати узгодженість воľ двох або більше сторін; він не може існувати без їх взаємних прав та обов'язків; 3) договір пропонують розглядати як різноаспектне явище, яке поєднує в собі юридичний факт (правочин), і цивільне (зобов'язальне) правовідношення [27]; 4) договір розуміється як документ, який фіксує акт виникнення зобов'язання з волі його учасників [301].

В основу положень ЦК України покладено третій підхід, згідно з яким договір розглядається одночасно і як юридичний факт (правочин), і як цивільне (зобов'язальне) правовідношення).

Договору властиві такі ознаки: 1) в договорі виявляється воля двох чи декількох осіб, причому волевиявлення учасників за своїм змістом повинно збігатися і відповідати одне одному; 2) договір - це така спільна дія осіб, яка

спрямована на досягнення певних цивільно-правових наслідків: навстановлення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків. Саме за цією ознакою цивільно-правовий договір відрізняється від договірних форм, що використовуються в інших галузях права, набуваючи там певних специфічних рис.

Зміст цивільно-правового договору визначається з урахуванням його правової природи, а саме, місця договору у структурі цивільного правовідношення. Якщо виходити із правової природи договору як юридичного факту (різновиду правочину), то його зміст повинні становити умови договору. Якщо ж підтримувати позицію про договір як зобов'язальне правовідношення, то його зміст становитимуть права та обов'язки сторін.

Разом з тим, у цивілістичній літературі став усталеним погляд про те, що зміст договору становлять його умови, що відображено і у ст. 628 ЦК України.

У загально-правовому формуванні договір являє собою узгоджене волевиявлення двох або декількох осіб, спрямоване на досягнення певного правового результату (встановлення, зміни та припинення прав і обов'язків) [299, с. 237]. Розкриваючи значення договору, слід підкреслити і його функції, до яких відносять: ініціативну, програмно-координаційну, інформаційну, гарантійну та захисну. [148]

Отже, договір фактично є правовим засобом регулювання правомірної поведінки учасників цивільних правовідносин. В даному контексті особливої актуальності набувають й питання укладення, зміни та розірвання договору, що забезпечить можливість існування юридично грамотного захисту своїх прав та інтересів суб'єктами цивільних правовідносин.

Виділення різних способів укладання договорів залежить від критеріїв їх поділу. За способом узгодження змісту договору виділяють загальний, спеціальним і судовий порядок укладення договору [81, с. 193].

Загальний порядок укладення договору виявляє себе у формуванні договору в порядку, передбаченому ЦК України (статті 641-646).

Спеціальний порядок передбачає укладення договорів, які мають свої особливості, і залежить від способів укладення договору (аукціон, конкурс, біржовий спосіб). Судовий порядок укладення договору є окремою стадією, що регулюється спільно матеріальними і процесуальними нормами законодавства, з тією особливістю, що волевиявлення сторін затверджується судовим рішенням та вступає в дію з моменту набрання чинності самого рішення суду [304].

За характером формування волевиявлення виділяють неконкурентний і конкурентний. Неконкурентний спосіб укладення договору передбачає визначений суб'єктний склад майбутнього договору, що підтверджується адресованістю оферти конкретному суб'єкту (суб'єктам). Специфіка конкурентного способу укладення договорів обумовлена існуванням механізму ринкової конкуренції при проведенні різного роду торгів (аукціонів, конкурсів), за результатами яких договір укладається з переможцем торгів. [319]

Договір має бути укладений в певній формі: усній, письмовій чи шляхом вчинення конклюдентних дій. [304] Порухення порядку укладення договору тягне за собою визнання договору не укладеним або недійсним. Недійсність договору настає у разі наявності умов виникнення нікчемної (абсолютної) та оспорюваної (відносної) недійсності. Недійсність виникає з підстав, визначених ст. 203 ЦК України.

Передбачені договором умови є обов'язковими до виконання сторонами. Водночас можуть виникати ситуації, коли в зміст договору необхідно внести зміни, або ж його треба розірвати. Із зміною та розірванням договору пов'язаний цілий комплекс важливих правових наслідків, а саме: 1) змінюються або припиняються зобов'язання сторін, які виникли із договору; 2) визначається доля виконаного за договором до моменту його зміни або розірвання; 3) вирішується питання відповідальності сторони, яка припустилася істотного порушення договору, що стало підставою його зміни або розірвання.[319]

Отже, дослідження питань щодо укладення, зміни та розірвання договору; порівняння понять «припинення» та «розірвання» договору, визначення особливостей кожного з них, особливо в умовах активного впровадження та використання інформаційних технологій, в тому числі при роботі з договорами, є актуальними і нині. [140] Разом з тим, аналіз зазначених питань буде здійснено окремо, поза межами даного дисертаційного дослідження.

Необхідно зазначити, що за останні роки суспільство стикнулося з великою кількістю задач, які раніше не поставали, від вирішення яких залежить не просто благополуччя, фінансова стабільність чи взаємовідносини, а й життя людей (спочатку COVID-19, потім повномасштабне вторгнення на територію України). Форс-мажор (і COVID-19, і повномасштабне вторгнення є форс-мажорами) згідно з українським законодавством при задоволенні клопотання про звільнення від санкцій за невиконання договору на його підставі не звільняє особу від виконання зобов'язання, а лише переносить цю міру належної поведінки на момент зникнення обставин непереборної сили [321], що спонукає до пошуку відповідей на питання, яким чином діяти в правовому полі під час даних подій.

Однією з особливостей сучасного суспільного розвитку є значний прогрес у галузі інформатизації та цифровізації. Ці явища стають домінуючими в багатьох аспектах життя, починаючи від покупок продуктів і ліків через онлайн-доставку, судової системи та діяльності державних установ. Не є виключенням тут і відчуження об'єктів комунальної власності, як важливої складової ефективного управління комунальною власністю та, як наслідок, економічного розвитку і процвітання територіальної громади.

Вріховуючи запропонований розподіл способів відчуження об'єктів комунальної власності на правочини відчуження та квазі-правочини відчуження об'єктів комунальної власності, обґрунтованим вважаємо більш детальний розгляд видів правочинів відчуження об'єктів комунальної

власності в окремому розділі дослідження.

Тут же проаналізуємо квазі-правочини відчуження об'єктів комунальної власності, тобто способи відчуження об'єктів комунальної власності, коли об'єкт переходить в державну власність.

Одним з видів такого переходу є передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність і передача об'єктів права комунальної власності у державну власність безвідплатно або шляхом обміну.

Стаття 117 ЗК України регулює як передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність, так і земельних ділянок комунальної власності у державну власність. В контексті даного дослідження нас цікавить саме другий варіант. Розглянемо це питання більш детально.

Передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність відбувається за рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ЗК України. Так, «У рішенні органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні. На підставі рішення органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки. Рішення органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави територіальної громади на неї.» [79]

Не можуть передаватися у державну власність землі комунальної власності, «на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних

підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність». [79]

Що ж до питання про передачу об'єктів права комунальної власності у державну власність безвідплатно або шляхом обміну, то дані правовідносини регулюються Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності». Об'єктами передачі згідно Закону є: «1) цілісні майнові комплекси підприємств, установ, їх структурних підрозділів; 2) нерухоме майно (будівлі, споруди, у тому числі приміщення (після виділення їх в окрему облікову одиницю (інвентарний об'єкт) на підставі розподільного балансу), об'єкти незавершеного будівництва); 3) інше окреме індивідуально визначене майно підприємств; 4) акції (частки, паї), що належать державі або суб'єктам права комунальної власності у майні господарських товариств; 5) об'єкти житлового фонду (у тому числі гуртожитки як об'єкти нерухомого майна, житлові комплекси та/або їх частини) та інші об'єкти соціальної інфраструктури (навчальні заклади, заклади культури (крім кінотеатрів), фізичної культури та спорту, охорони здоров'я (крім санаторіїв, профілакторіїв, будинків відпочинку та аптек), соціального забезпечення, дитячі оздоровчі табори), які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшли до статутного капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершені будівництвом.» [228]

Закон визначає, що «передача об'єктів з комунальної у державну власність здійснюється за рішенням: сільських, селищних, міських, районних у містах рад - щодо об'єктів права комунальної власності відповідних територіальних громад; районних, обласних рад - щодо об'єктів права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, що перебувають в управлінні районних, обласних рад» [228].

Також для передачі об'єктів з комунальної у державну власність необхідною умовою є наявність згоди на передачу Кабінету Міністрів

України - щодо об'єктів, визначених в абз. 2, 3, 5 частини першої ст. 2 аналізованого Закону, або органів, уповноважених управляти державним майном, - щодо окремого індивідуально визначеного майна підприємств (крім нерухомого майна).

Відповідний Порядок подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність затверджено Кабінетом Міністрів України, де визначено «основні вимоги до подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність, а також утворення і роботи комісії з питань передачі об'єктів у державну власність відповідно до Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності»». [160]

Відповідно до діючого законодавство, «передача об'єктів здійснюється комісією з питань передачі об'єктів, до складу якої входять представники виконавчих органів відповідних рад, місцевих органів виконавчої влади, органів, уповноважених управляти державним майном, самоврядних організацій, фінансових органів, підприємств, трудових колективів підприємств, майно яких підлягає передачі». [228]

У випадку передачі об'єктів з комунальної у державну власність орган, уповноважений управляти державним майном, утворює комісію з питань передачі об'єктів та призначає її голову. Порядок утворення і роботи такої комісії в даному випадку (у разі передачі об'єктів у державну власність) визначається Кабінетом Міністрів України.

Як питання щодо передачі, так і питання щодо обміну об'єктами, регулюються Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», якщо інше не передбачено законодавством України. Зокрема, в ст. 7 даного Закону визначено: «У разі передачі об'єктів права державної та комунальної власності шляхом обміну цими об'єктами до узгоджених та оформлених відповідно до статей 4 і 5 цього Закону пропозицій додаються звіти або акти про оцінку майна, затверджені органом, уповноваженим управляти державним майном, і відповідним органом

місцевого самоврядування. Передача оформляється актом приймання-передачі, який підписується головою і членами комісії. ... Право власності на об'єкт передачі виникає з дати підписання акта приймання-передачі, а у випадках, передбачених законом, - з дня державної реєстрації такого права. У разі передачі об'єкта у державну чи комунальну власність до набувача переходить право власності на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт передачі, у порядку, визначеному ЗК України.» [228]

Також законодавець передбачає можливість переходу права власності на земельну ділянку під спорудою з комунальної власності в державну або комунальну власність іншої територіальної громади (ст. 120 ЗК України). Зокрема встановлено, що «У разі набуття державою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності, розміщений на земельній ділянці комунальної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку. Дані норми не поширюються на земельні ділянки комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність.

У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності іншої територіальної громади, розміщений на земельній ділянці комунальної власності такої іншої територіальної громади, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, переходить право власності на таку

частку.» [79]

В умовах сьогодення особливої актуальності набули питання щодо передачі, примусового відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного або надзвичайного стану. Відповідно до спеціального Закону [229], який регулює дані питання, таке відчуження може бути здійснено на безвідплатній основі, або ж супроводжуватися попереднім чи наступним повним відшкодуванням вартості такого майна в майбутньому. В даному Законі велика увага придана унормуванню питань щодо передачі, примусового відчуження або позбавлення власника права власності на індивідуально визначене майно, що перебуває у приватній власності та яке переходить у власність держави. В такому випадку буде мати місце відшкодування вартості такого майна власнику.

В контексті ж даного дослідження, коли відчужується комунальне майно, Закон передбачає безвідплатну передачу такого майна. Зокрема, ст. 6 даного Закону встановлює «особливості передачі та примусового відчуження комунального майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану». Так, ініціатива щодо безвідплатної передачі комунального майна у державну власність з метою задоволення потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану може бути направлена до відповідної місцевої ради військовим командуванням.

«Передача комунального майна у державну власність здійснюється за рішенням: 1) сільських, селищних, міських, районних у містах рад - щодо об'єктів права комунальної власності відповідних територіальних громад; 2) районних, обласних рад - щодо об'єктів права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, що перебувають в управлінні районних, обласних рад.

У разі неможливості прийняття місцевою радою рішення про передачу комунального майна у державну власність таке рішення приймається сільським, селищним, міським головою, головою районної у місті, районної, обласної ради або секретарем, заступником голови відповідної ради з

наступним його затвердженням відповідною радою згідно із Законом. Відповідне рішення приймається зазначеними особами у порядку, встановленому законом.» [229]

Відповідно до затвердженої процедури передачі комунального майна у державну власність (у разі прийняття про це відповідного рішення) повинен бути оформлений відповідний акт приймання-передачі. Такий акт має бути підписаний «сільським, селищним, міським головою, головою районної у місті, районної, обласної ради або секретарем, заступником голови відповідної ради та уповноваженою особою військового командування або органу, на який покладено здійснення заходів правового режиму надзвичайного стану, та скріплюється печатками місцевої ради і військового командування чи органу, на який покладено здійснення заходів правового режиму надзвичайного стану відповідно до закону.» [229]

З аналізу рішень сільських, селищних, міських рад випливає, що досить значна кількість різних об'єктів комунальної власності передається у державну власність для задоволення потреб військових частин тощо в умовах правового режиму воєнного стану. Наприклад, рішенням Маневицької селищної ради від 04.05.2023 року передано безвідплатно легковий автомобіль MERSEDES-BENZ ML 270 балансовою вартістю 3 500.00 EUR у державну власність для задоволення потреб військової частини А7060 в умовах правового режиму воєнного стану [264]; рішенням цієї ж селищної ради 04.05.2023 року № 33/4 затверджено розпорядження селищного голови від 28.03.2023 року № 31-од та безвідплатно передано комунальне майно у державну власність для задоволення потреб військової частини А7060 в умовах правового режиму воєнного стану, а саме переговорний пристрій (Motorola DP4400e VHF), Переговорний пристрій Baofeng UV 9R Plus у кількості 20 шт. [263]

Також спостерігається значна кількість звернень керівників військових адміністрацій, які просять про допомогу. Так, рішенням Одеської міської ради від 08.02.2023 року враховуючи звернення керівника Херсонської

обласної військової адміністрації від 19.01.2023 року № 01-01-65-303/0/23/15 з метою сприяння відновленню об'єктів критичної інфраструктури сфери життєзабезпечення населення Бериславської міської територіальної громади, передано до комунальної власності Бериславської міської територіальної громади майно, що перебуває в комунальній власності Одеської міської територіальної громади, а саме генератор дизельний Caterpillar DE33GC, первісною вартістю 640 417, 10 грн. [265]

Варто звернути увагу й на різноманітність об'єктів, які передаються. Зокрема, це й необхідні приміщення. Так, рішенням Одеської міської ради від 29.06.2022 року відповідно до статті 6 Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану», з урахуванням звернення командира військової частини 1469 Південного регіонального управління Державної прикордонної служби України генерал-майора Сергія Мула від 25.05.2022 року Одеська міська рада передала з комунальної власності територіальної громади м. Одеси у державну власність нежитлові приміщення для задоволення потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану. Передачу зазначених приміщень було оформлено відповідним актом приймання-передачі. [252]

Акт приймання-передачі об'єкту комунальної власності в даному випадку є обов'язковим та має містити наступні елементи: «1) назва місцевої ради та військового командування або органу, на який покладено здійснення заходів правового режиму надзвичайного стану; 2) повне найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, за якою було закріплено майно; 3) відомості про документ, що встановлює право власності на майно (за наявності); 4) опис майна, достатній для його ідентифікації, у тому числі для нерухомого майна - місцезнаходження, для рухомого майна - відомості про реєстраційний номер транспортного засобу, марку, модель, номер шасі, рік випуску та інші реєстраційні дані. До акта приймання-

передачі додається документ, що містить висновок про вартість майна на дату його оцінки.» [229]

Право державної власності на таке майно виникає з дати підписання акта приймання-передачі.

Якщо місцева рада і голова сільської, селищної або міської ради, голова районної у місті, районної або обласної ради або секретар, заступник голови відповідної ради не можуть прийняти рішення або таке рішення не отримало затвердження відповідною місцевою радою, комунальне майно може бути вилучено для потреб оборони згідно з рішенням військового командування. [229]

Також нині спостерігаємо активну роботу законодавця щодо розробки та подання нових законодавчих актів, які стосуються спрощення в тому числі відчуження об'єктів комунальної власності, що зумовлено наслідками повномасштабного вторгнення на територію України. Зокрема, це проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо оптимізації деяких питань примусового відчуження та вилучення майна в умовах правового режиму воєнного стану» [184] та проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо примусового вилучення, відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності для будівництва або реконструкції об'єктів критичної інфраструктури» [185]. Пропонується визначити, що на період дії правового режиму воєнного стану та протягом десяти років з дня його припинення або скасування відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності для будівництва або реконструкції об'єктів критичної інфраструктури I та II категорії критичності здійснюється, зокрема, з урахуванням таких особливостей: без рішення суду; без згоди землевласників, землекористувачів, органів місцевого самоврядування; без складення акту приймання-передачі земельних ділянок із комунальної у державну власність та ін. Проєкт передбачає, що рішення про вилучення

земельної ділянки для будівництва або реконструкції об'єкта критичної інфраструктури повинен буде приймати Кабінет Міністрів України за поданням органу влади, відповідального за відповідний сектор критичної інфраструктури. І таке вилучення або примусове відчуження земельної ділянки не може мати інших цілей, аніж пов'язаних із забезпеченням будівництва або реконструкцією об'єктів критичної інфраструктури I та II категорії критичності. [185] Однак поки це лиш проєкти, вони ще будуть доопрацьовуватися перед тим як стануть повноцінними законодавчими актами та юридичної сили.

Також під час дії правового режиму воєнного стану органи місцевого самоврядування надають активну підтримку підрозділам Збройних Сил України, в тому числі, передаючи транспортні засоби і техніку для задоволення потреб військових формувань відповідно до визначених завдань. Така передача може бути здійснена трьома способами: безвідплатна передача комунального майна у державну власність (за умови рішення місцевої ради добровільно та безвідплатно передати для потреб військових комунальний транспортний засіб); примусове відчуження комунального майна (за умови неможливості прийняття чи незатвердження рішення про безвідплатну передачу майна відповідною місцевою радою, таке примусове відчуження для потреб оборони відбувається на підставі рішення військового командування); тимчасове залучення транспортних засобів (застосовується для перевезення особового складу чи виконання першочергових завдань центрами комплектування та соціальної підтримки, відповідно до п. 3, 24, 27 Положення про військово-транспортний обов'язок [197]). Всі способи такої передачі майна (фактично – відчуження) повинні бути оформлені відповідним чином, згідно із законодавчо закріпленими нормами.[318]

В результаті проведеного аналізу бачимо, що питання щодо передачі об'єктів комунальної власності в державну власність (квазі-правочинів відчуження об'єктів комунальної власності) досить детально врегульовані, є безвідплатними, мають певну визначену процедуру.

Підводячи підсумок варто зазначити, що органи місцевого самоврядування мають досить велике коло повноважень в сфері розпорядження об'єктами комунальної власності, зокрема, й у сфері способів відчуження таких об'єктів. Об'єкти комунальної власності тісно пов'язані з інтересами територіальної громади, а також держави, вони впливають на відповідні напрямки соціально-економічного розвитку міста, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного конкретного об'єкта комунальної власності.

РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОЧИНІВ ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

2.1. Особливий суб'єкт правочинів відчуження об'єктів комунальної власності

Один із шляхів розвитку незалежної України полягає у формуванні власної економічної політики. Це стало можливим завдяки переходу до саморегульованої ринкової економіки та розвитку місцевого самоврядування. Серед цих напрямків варто відзначити: 1) перехід від монополії державної власності до різноманітності форм власності та видів господарювання; 2) здійснення інвестиційної перебудови, зокрема, децентралізації, зменшення питомої ваги державних інвестицій та розширення використання ринкових джерел капіталовкладень. Зазначені напрямки є актуальними і вимагають уважного вивчення та впровадження як з боку теорії, так і з практичної точки зору. Однією з особливостей тут є сам суб'єкт правовідносин.

Варто погодитися з позицією науковців, які наголошують на основоположному місці та ролі суб'єктів у відносинах власності. Зазначається про те, що «суб'єкт виступає рушійною силою відносин власності, носієм матеріальних інтересів, тобто їх динамічною основою на відміну від об'єкта, якому відводиться пасивна роль збудника таких інтересів» [87, с. 75]. На підставі зазначеного логічним є і підхід І.В. Спасибо-Фатєєвої, яка наголошує на суб'єктному критерії диференціації власності на приватну, державну і комунальну [277, с. 60].

В межах даного дослідження «особливим» суб'єктом називаємо територіальні громади та органи місцевого самоврядування, які цими громадами утворені.

Зокрема, ЦК України визначено, що у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Майно комунальної власності громади може використовувати для підтримання

життєдіяльності міста, селища, села. Комунальна форма власності (наприклад на нерухоме майно, землю) дозволяє органам місцевого самоврядування мати додаткові джерела доходів. Загалом, комунальна власність виражає суспільні, економічні, політичні та територіальні інтереси. Матеріальні та фінансові ресурси, які перебувають у комунальній власності, є надбанням територіальної громади. [38]

Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування. Територіальні громади у цивільних відносинах діють на рівних правах з іншими учасниками цих відносин [304]. Ці громади можуть створювати юридичні особи публічного права (комунальні підприємства, навчальні заклади тощо) у випадках та порядку, встановленому законодавством. Також територіальні громади можуть створювати юридичні особи приватного права (підприємницькі товариства тощо), брати участь в їх діяльності на загальних підставах, якщо інше не передбачено законодавством.

Отже, суб'єктами права комунальної власності є територіальні громади первинного рівня (тобто жителі сіл, селищ, міст), територіальні громади вторинного рівня (жителі районів, областей), а також органи місцевого самоврядування, що здійснюють права комунальної власності від імені територіальної громади (представницькі та виконавчі органи місцевого самоврядування).[221]

Л. Музика вказує на необхідність «чіткого розмежовування суб'єктів права комунальної власності та суб'єктів здійснення цього права. У першому випадку ними є відповідні територіальні громади, а в другому - як безпосередньо територіальні громади, так і уповноважені ними органи - органи місцевого самоврядування» [119, с. 7].

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування» територіальні громади та об'єднані територіальні громади мають право набувати у власність майно, тобто підстави набуття права комунальної

власності визначають матеріальну основу територіальної громади – юридичної особи – власника [221].

Разом з тим, варто зазначити, що розрізненість норм, які містяться в різних нормативно-правових актах (Конституції України, ЦК України, ГК України, Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ін.) не дають цілісного, уніфікованого погляду на ефективне регулювання питань стосовно управління комунальною власністю, в тому числі, визначення правового статусу територіальної громади як суб'єкта права власності, уточнення її прав внаслідок значного розширення обсягу компетенції органів місцевого самоврядування як суб'єктів, які реалізують повноваження власника; нераціонального використання об'єктів права комунальної власності; розпорядження такими об'єктами всупереч інтересам територіальної громади.

Отже,

1. Комунальна власність відноситься до власності конкретної територіальної громади, яка розглядається як об'єднання громадян України, що проживають в місті, селі або селищі і мають право самостійно вирішувати питання місцевого значення відповідно до Конституції та законів України. Іншими словами, територіальна громада, маючи статус громадського об'єднання громадян України, виступає як спільний власник ресурсів, об'єктів та майна у комунальній власності.

2. Матеріальну і фінансову основу місцевого самоврядування складають рухоме і нерухомий майно, доходи місцевих бюджетів, інші ресурси, земля та природні ресурси, що перебувають у власності територіальних громад сіл, селищ, міст та районів у містах, а також об'єкти спільної власності, які перебувають в управлінні районних і обласних рад.

3. Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності. Функції безпосереднього управління майном комунальної власності в межах, визначених відповідною радою, здійснюють

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад. Забезпечення належного управління і раціонального використання комунальної власності ставить перед органами місцевого самоврядування відповідальні завдання щодо логічного, зрозумілого, професійного та кваліфікованого їх вирішення, оскільки саме від ефективності діяльності в цьому напрямі залежить рівень становлення і утворення місцевого самоврядування в межах територіальної громади, забезпечення визнаного державою права самостійності у реалізації цих питань. Самостійність при вирішенні цих питань полягає у вчиненні на власний розсуд дій та прийнятті рішень щодо вільного володіння, користування та розпорядження власністю територіальних громад, чим реально забезпечуються їх права та законні інтереси.

Такі повноваження органів місцевого самоврядування по управлінню комунальною власністю безпосередньо впливають із ст. 3 Європейської хартії місцевого самоврядування від 15 жовтня 1985 р. як їх «право і реальна здатність регламентувати значну частину державних справ і керувати ними, діючи у межах закону, під свою відповідальність в інтересах місцевого населення». [73]

У межах цих повноважень органи місцевого самоврядування мають право передавати окремим громадянам та юридичним особам об'єкти, що перебувають у комунальній власності, у тимчасове або постійне володіння та користування, здавати їх в оренду, продавати, відчужувати іншим шляхом, вчиняти інші угоди, а також обумовлювати умови використання за призначенням переданим в оренду, користування чи приватизованих об'єктів комунальної власності та землі.

Аналізуючи об'єкти та суб'єкти комунальної власності, В.В. Борденюк слушно зазначає, що «поняття «власність Українського народу» і «державна власність» є синонімічними, що не дає підстав для виділення двох окремих форм власності на землю у вигляді власності Українського народу та державної власності» [24]. Тобто комунальна власність є децентралізованою

формою власності Українського народу, управління якою від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють відповідні органи місцевого самоврядування.

Отже бачимо, що суб'єкти права комунальної власності є особливими за складом та обсягом правомочностей, що супроводжується, зокрема, й особливим порядком здійснення права комунальної власності, особливим об'єктним складом тощо [22; 37].

Так, зі змісту ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221] випливає, що територіальною громадою є жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр. І.І. Каракаш з даного приводу зазначав, що «територіальна громада - це не адміністративно-територіальна одиниця і не створені нею органи місцевого самоврядування, а об'єднання жителів у межах адміністративно-територіальної одиниці. При цьому територіальні громади виступають первинними носіями прав місцевого самоврядування і суб'єктами повноважень щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами, розміщеними на їхній території» [85].

Л. Кізюн слушно робить висновок про можливість виділення двох кваліфікаційних ознак територіальної громади, з яких одна легальна (це об'єднання жителів у межах адміністративно-територіальної одиниці), а інша доктринальна (це первісний носій прав на об'єкти комунальної власності) [87, с. 75].

Територіальна громада, як власник майна, має право встановлювати для нього той чи інший правовий режим, обмежувати його відчуження, визначати кількісні та якісні показники щодо майна, яке повинно знаходитись у комунальній власності.

Ю.Б. Молодожен зазначає, що «територіальна громада являє собою первинний осередок суспільства, у якому виникають основні соціально-

політичні й економічні відносини» [118]. Саме територіальна громада об'єднує такі первинні структурні одиниці, як: особистість, сім'я, трудові асоціації [77]. Отже, розвиток в Україні демократичних суспільних відносин та процесів децентралізації влади вимагають підвищення ролі місцевого самоврядування, зокрема, ролі територіальної громади як його основи в управлінні місцевими справами. [105]

Узагальнюючи зазначимо, що територіальна громада це складне соціальне і правове явище, яке є носієм місцевого самоврядування, фактично це колектив людей, об'єднаний за територіальною ознакою (територіальний колектив).

Питання розвитку територіальних громад були предметом дослідження як вітчизняних, так і зарубіжних вчених. Термін «територіальна громада» в літературі використовується одночасно з такими термінами як «громада», «територіальний колектив», «соціальна територіальна спільнота», «місцева співдружність», «община», «комуна», «міське співтовариство» [290]. Зазначені поняття найчастіше використовуються як синоніми.

Поняття «громада» найбільше використовується в дослідженнях зарубіжних вчених. Зокрема, «громада у США розглядається (поряд із сім'єю) як первинний осередок суспільства й одночасно як його модель, де виникають основні соціально-політичні відносини, які проєктуються потім на «верхні поверхи» соціально-політичної системи. Невипадково ідея вільної і самоврядної громади, яка служить гарантією захисту особистості від об'єктивного державного централізму, стала невід'ємною частиною ідеології американського суспільства» [269]. Термін «громада» використовують і у вітчизняних дослідженнях, наприклад, Ю.С. Шемшученко [309]; В.В. Медведчук [115]; С. Сівков [272].

Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [190] спонукав до формування територіальних громад нового типу (так званих «об'єднаних територіальних громад») шляхом об'єднання територіальних громад сіл, селищ та міст як територіальних громад старого

типу. Тобто об'єднані територіальні громади також є неоднорідними і поділяються на сільські, селищні та міські.

Так, відповідно до Закону «міська територіальна громада являє собою об'єднану територіальну громаду, адміністративним центром якої є місто» [190]. Право на створення об'єднаних територіальних громад мають суміжні територіальні громади сіл, селищ і міст. У складі такої громади не може існувати інша територіальна громада, яка має свій представницький орган місцевого самоврядування. [190]

Л. Кізюн слушно зазначає, що саме через те що члени громади організаційно не сформовані в якусь конкретну управлінську структуру, вони не можуть безпосередньо розпоряджатися майном, яке належить територіальній громаді. Внаслідок цього вони потребують формування відповідних органів, які б забезпечували в межах адміністративно-територіальних одиниць управління об'єктами комунальної власності. В даному випадку мова йде про органи місцевого самоврядування, які є представниками територіальної громади й здійснюють управління комунальною власністю. [87]

Все зазначене дає можливість зробити висновок про специфічну дволанкову конструкцію кола суб'єктів права комунальної власності: 1) первісний суб'єкт, яким є територіальна громада, і 2) похідний (вторинний) суб'єкт в особі створених територіальною громадою органів місцевого самоврядування, наділених за законом делегованими повноваженнями здійснювати власницькі правомочності щодо об'єктів комунальної власності.

Якщо ж мова йде про такий специфічний об'єкт комунальної власності, як земля, то науковці виділяють навіть «триланкову структуру» диференціації суб'єктів права комунальної власності, тобто коли «територіальні громади визнаються первинними суб'єктами, обрані ними ради - вторинними, а виконавчі комітети рад - третинними суб'єктами» [105].

З даного приводу Л. Кізюн зазначає про необхідність внесення деяких

уточнень в діюче законодавство, зокрема таких, які б визначали й закріплювали всі можливі форми безпосередньої участі територіальної громади у здійсненні прав власності на майно, зокрема землі комунальної власності. Так, пропонується «доповнити коло потенційних суб'єктів набуття і реалізації прав на землю таким суб'єктом, як «територіальна громада» (ч. 2 ст. 14 Конституції України) [87]». Дана пропозиція є цікавою та потребує подальшого розвитку, зокрема, стосовно всіх об'єктів комунальної власності.

Зазначимо, що проаналізовані теоретичні підходи щодо класифікації суб'єктів права комунальної власності є прийнятними, однак потребують подальшого більш поглибленого розгляду.

В контексті даного дослідження інтерес становить Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду, в якій зроблено висновок, що «правосуб'єктність територіальної громади не передбачає набуття статусу юридичної особи».[170]

Ключовими правовими питаннями у цій справі була можливість набуття територіальною громадою статусу юридичної особи публічного права та правомірність відмови державного реєстратора у здійсненні реєстрації такого правового статусу.

При розгляді справи КАС ВС дійшов наступних висновків.

Цивільна правоздатність територіальних громад визнається ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 169 ЦК України територіальні громади діють у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин.

Таким чином, територіальна громада є суб'єктом цивільних правовідносин, який бере участь у цих правовідносинах нарівні з фізичними особами, юридичними особами та державою.

При цьому визнання за територіальною громадою правоздатності в силу прямої норми ЦК України виключає необхідність одержання такого статусу через державну реєстрацію в якості юридичної особи публічного права.

Територіальна громада не є юридичною особою. Натомість вона сама може створювати юридичні особи публічного права (комунальні

підприємства, спільні комунальні підприємства, навчальні заклади тощо) у випадках та в порядку, встановлених Конституцією України та законом (ч. 2 ст. 169 ЦК України), а також юридичні особи приватного права (підприємницькі товариства тощо), брати участь в їх діяльності на загальних підставах, якщо інше не встановлено законом (ч. 3 ст. 169 ЦК України). [9]

Одночасно КАС ВС дійшов висновку, що «суди попередніх інстанцій помилково керувалися принципом «дозволено все, що не заборонено законом», який стосується громадян, та не врахували, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи відповідно до частини другої ст. 19 Конституції України зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, тобто, спеціально-дозвільного принципу (дозволено все, що передбачено Конституцією та законами України)» [170].

Основними принципами володіння та користування майном територіальними громадами законодавець визначає доцільність, економність, ефективність майнових угод, які мають посилювати економічну ситуацію місцевого самоврядування. Враховуючи те, що в комунальній власності територіальних громад знаходиться досить значна кількість майна, вони повинні отримувати доходи від такого майна, а також нести витрати на його утримання (за рахунок коштів власних бюджетів).

В сучасних умовах надзвичайно важливим є ефективне використання будь-яких ресурсів, які знаходяться в розпорядженні територіальних громад, що має стати основою місцевого економічного розвитку. Разом з тим, нині спостерігаємо неефективне використання таких ресурсів.

Це, зокрема, зумовлено тим, що бюджетний процес в Україні жорстко централізований, і говорити про достатню кількість повноважень органів місцевого самоврядування у цій сфері не доводиться. Більшість територіальних громад фінансово залежать від держави, а їх бюджети за рахунок власних доходів не покривають необхідного мінімуму власних потреб громад. Така недостатність бюджетних коштів унеможливорює

розвиток інфраструктури територіальних громад, соціальний розвиток відповідних територій, а також неможливість на належному рівні утримувати комунальне майно.

Досить багато практичних проблем виникає, коли мова йде про майно, що забезпечує життєдіяльність всієї громади чи більшості її мешканців (наприклад, водогони, газопроводи, об'єкти енергозабезпечення), адже забезпечення якісного функціонування такого майна потребує не лише залучення фінансових коштів, а й відповідних спеціалізованих організацій, які мають певних спеціалістів та техніку. В даному випадку в більш вигідному становищі знаходяться великі й середні міста, які можуть собі дозволити створення відповідних комунальних підприємств. Натомість сільські, селищні чи малі міські територіальні громади не мають такої можливості, адже це є не вигідним з економічної точки зору.

Останнім часом, зокрема, під час пандемії, а тепер і повномасштабного вторгнення зазначені питання набувають додаткової актуальності та необхідності «оновленого» погляду на ситуацію, яка б враховувала зазначені особливості. Так, обмеження, які почали діяти під час пандемії, негативно вплинули на всі сфери економічного життя країн, в тому числі й України. Однак останній рік став справжнім випробуванням для всіх територіальних громад, і вже не лише в економічному плані, адже наслідки повномасштабного вторгнення агресора не оцінені повністю і не можуть бути проаналізовані в повній мірі аж до закінчення цієї війни. Разом з тим, всі територіальні громади і відповідні органи місцевого самоврядування, як і держава в цілому, прагнуть якнайшвидшого відновлення хоча б показників, які мали місце до початку війни.

Актуальність питань щодо відшкодування шкоди, завданої РФ унаслідок збройної агресії не викликає сумнівів. Реалізація цих питань вже набирає обертів. Зокрема, «з метою визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації, прийнято Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії

російської федерації» [202]. Питання щодо компенсації за втрачене/пошкоджене майно в результаті воєнних дій також регулюють наступні нормативно-правові акти: «Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації» [214] (зокрема, визначає умови, механізм та процедуру подання заявок про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій); «Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії російської федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд» [203] (зокрема, встановлює механізм фіксації пошкоджень будівель та споруд різних форми власності, зумовлених збройною агресією рф); «Порядок надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією російської федерації» [207].

Нині активно впроваджують способи відшкодування шкоди як на національному та міжнародному рівні. До них можна віднести: звернення до національних судів, національних і міжнародних комісій щодо відшкодування, Європейського суду з прав людини, Міжнародного суду при ООН, Іноземного арбітражного суду.

Так, під час російської анексії територій Донбасу та Криму у 2014 році було захоплено активи «Чорноморнафтогаз» (дочірнє підприємство НАК «Нафтогаз»), внаслідок чого завдану шкоду було оцінено у 10 млрд дол. США. «Нафтогаз» подав відповідний позов до Арбітражного суду в Гаазі проти рф, і з часом (у лютому 2022 року) в Гаазі розпочалися відповідні слухання справи щодо незаконної націоналізації майна на суму заявленої компенсації. Також заслуговує на увагу звернення до Європейського суду з прав людини щодо «компенсації за грубі порушення державою-агресором прав власності під час війни, зокрема, компенсація за знищення

мариупольського заводу «Азовсталь», суттєві руйнування ПрАТ «Маріупольський металургійний комбінат ім. Ілліча». Збитки, що були завдані, становлять приблизно 17-20 млрд доларів.» [41]

В літературі вірно зазначається, що навіть позитивних рішень щодо відшкодування завданої шкоди є недостатньою, адже це не гарантує реальне виконання таких рішень, а зважаючи на аналіз ч. 1 ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право», - «пред'явлення позову до іноземної держави, залучення іноземної держави до участі у справі як відповідача або третьої особи, накладення арешту на майно, яке належить іноземній державі та знаходиться на території України, застосування щодо такого майна інших засобів забезпечення позову і звернення стягнення на таке майно можуть бути допущені лише за згодою компетентних органів відповідної держави, якщо інше не передбачено міжнародним договором України або законом України». [220] Враховуючи те, що отримання згоди від рф та погодження на відшкодування заподіяної шкоди є нездійсненним, погоджуємось з Ю. Гончаренко [41], яка пропонує за основу в питаннях щодо відшкодування такої шкоди на національному рівні брати Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» [225], яким передбачено проведення примусового вилучення об'єктів права власності рф та її резидентів із мотивів суспільної, включаючи військову, необхідності. Хоч така можливість і закріплена законодавчо, вже зараз зрозуміло, що вилучених активів не буде достатньо для відшкодування заподіяної шкоди, було б доцільно застосовувати такий механізм і на територіях інших держав, що само по собі є ще складнішим.

Отримання будь-якої компенсації не є можливим без відповідної оцінки завданих збитків. Тому першим кроком має стати збір відповідних даних, формування певних баз даних, де б відображалася вся актуальна інформація та документальне підтвердження стосовно обсягів завданої шкоди. До такого збору інформації мають долучатися як державні, правоохоронні органи, органи місцевого самоврядування, так і приватні фізичні та юридичні особи.

Важливим кроком стало прийняття Постанови Самітом Ради Європи про створення розширеної часткової угоди про реєстр збитків, заподіяної агресією російської федерації проти України, до якої приєдналося досить багато країн Європейського Союзу [320]. У даній Постанові зазначено, що «робота Реєстру, включаючи його цифрову платформу з усією інформацією про претензії та доказами, які він містить, має стати першим компонентом майбутнього міжнародного механізму компенсації, який буде створено окремим міжнародним інструментом у співпраці з Україною. Точну форму майбутнього механізму компенсації ще належить визначити, але вона може включати комісію з розгляду претензій і компенсаційний фонд для розслідування та розгляду претензій та/або виплати компенсації за збитки, спричинені міжнародно-протиправними діями російської федерації в Україні чи проти України.» [114]

Наступним етапом в даному напрямку стало прийняття Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» [216], який набрав чинності 22 травня 2023 року. Даний Закон направлений в першу чергу на забезпечення можливості отримання компенсацій фізичними особами-громадянами України та об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, управителями багатоквартирних будинків, житлово-будівельними (житловими) кооперативами [48]. Разом з тим, в майбутньому вбачається справедливо, аби всі власники, які постраждали від дій агресора, отримали відповідні відшкодування.

Повертаючись до питань ефективного управління комунальним майном варто зазначити, що на практиці досягти «ідеального стану» досить складно,

або навіть нереально. Тому перед органами місцевого самоврядування часто постають питання про відчуження належного їм майна.

Як і будь-який інший процес, рішення про відчуження об'єктів комунальної власності має бути результатом взаємодії таких складових, як: 1) учасники, 2) правила і процедури, 3) об'єкти. Звісно, для здійснення ефективного суспільного вибору в питаннях реалізації права власності органи місцевого самоврядування повинні мати можливість обирати найкращі на найвигідніші варіанти, здійснювати порівняльний аналіз та досягати таким відчуженням найбільш можливого економічно позитивного ефекту. Однак, внаслідок того, що пріоритети, умови та механізми відчуження майна не визначалися програмами соціально-економічного розвитку територій, немає можливості стверджувати, що реалізовані рішення щодо відчуження об'єктів комунальної власності є оптимальними з позиції ефективності управління ними.

Невдале відчуження комунального майна в Україні може мати різні форми та проявлятися у різних сферах. Зокрема, це: 1) продаж земельних ділянок за нижчою ціною: іноді комунальні земельні ділянки продаються за значно нижчою ціною, ніж їх ринкова вартість (це може бути результатом корупції або недбалості з боку відповідних органів влади, що призводить до фінансових втрат для місцевого бюджету); 2) фіктивна приватизація підприємств (за умови не прозорого процесу приватизації, за участі корупційних схем тощо; в реаліях сьогодення це може бути необґрунтований не допуск деяких осіб до участі у конкурсі, залучення до конкурсу підставних осіб (які не мають на меті реально набувати дане майно) тощо); 3) відсутність контролю за комунальним майном (у багатьох містах та селищах України відсутній належний контроль за комунальним майном, що може призвести до його незаконного використання або втрати, наприклад, комунальні будівлі можуть бути приватизовані або незаконно передані у власність певних осіб без відповідної процедури); 4) втрати від непродуктивного управління комунальними підприємствами (управління

комунальними підприємствами може бути неефективним або корупційним, що призводить до фінансових втрат, зокрема, некомпетентне керівництво, зловживання службовим становищем або відсутність контролю можуть призвести до недоотримання доходів або недосягнення потенційного розвитку підприємства.

В контексті зазначеного проаналізуємо приклад з практики. Так, Господарським судом Волинської області (за позовом керівника Володимир-Волинської місцевої прокуратури в інтересах держави) встановлено, що «Благодатною селищною радою за відсутності затверджених переліків об'єктів комунального майна, що підлягають приватизації шляхом викупу, без проведення аукціону чи конкурсу, без здійснення підготовки об'єкта комунальної власності до продажу, без здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна за згоди власника у розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, всупереч приписів ст.ст. 8, 10, 11, 18-2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», який діяв на час прийняття рішення та укладення договору оренди, перевищивши встановлені ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування повноваження», здійснено продаж колишньої пожежної частини МПК-12, загальною площею 184,1 кв.м., чим позбавлено інших суб'єктів можливості отримати вказане приміщення у приватну власність та надходження до місцевого бюджету більшої суми коштів за об'єкт нерухомого майна комунальної власності». [256] Як бачимо з аналізу судових рішень, на практиці мають місце порушення, які потребують врегулювання в судовому порядку.

Разом з тим, практика останніх років показує, що запровадження процедури відчуження за допомогою відкритих аукціонів дає позитивні результати, існують випадки значного збільшення кінцевої ціни порівняно зі стартовою.

Н.І. Данилко зазначав, що «особливості реалізації повноважень органів місцевого самоврядування в галузі розпорядження землями територіальної

громади полягають у їхньому обов'язку забезпечити максимально ефективне використання земельних ділянок комунальної власності шляхом їх передачі у власність чи оренду фізичним або юридичним особам, а також удосконалити та зробити прозорим порядок і механізми надання органами місцевого самоврядування земельних ділянок територіальних громад у власність чи користування» [60].

В. Борденюк зазначає, що «право власності територіальної громади має дещо обмежений характер» [23]. Такий висновок робиться на підставі аналізу ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (яка встановлює, що «право комунальної власності є правом територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і у своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування» [221]) та ст. 60 зазначеного Закону (частина сьома якого встановлює, що «майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню» [221]). Таким чином бачимо, що користування і розпорядження об'єктами комунальної власності мають бути здійснені відповідно до принципів доцільності, економності, ефективності. Можна сказати, що такі «обмеження» є необхідними і слугують свого роду захисними механізмами, які забезпечують здійснення відповідних угод в інтересах територіальної громади. Автоматично, порушення таких вимог буде виступати підставою визнання вчинених правочинів недійсними (з усіма правовими наслідками, які в такому випадку мають бути).

Отже, коли органи місцевого самоврядування, як особливий суб'єкт права комунальної власності, приймає рішення про розпорядження об'єктами комунальної власності, вони виступають як «представники власника» (тобто є представниками відповідної територіальної громади). Внаслідок цього органи місцевого самоврядування під час прийняття рішень щодо вчинення

відповідних правочинів повинні враховувати інтереси територіальної громади.

Н. Кузьменко, аналізуючи питання щодо розпорядження землями комунальної власності, приходить до висновку щодо «приватно-правового характеру земельних відносин, адже органи місцевого самоврядування є представниками територіальних громад, а останні є власниками землі. При цьому рішення про передачу у власність чи надання в користування земельних ділянок можна розглядати як зовнішню форму волевиявлення, що в поєднанні з клопотанням зацікавленої особи утворює правочин, або як етап формування волевиявлення відповідного органу на подальше укладення правочину (договору оренди/суперфіцію/емфітевзису). Рішення ж про продаж земельних ділянок або прав на них на земельних торгах можна вважати запрошенням зробити оферту, а в частині доручення відповідному структурному підрозділу здійснити певні дії, пов'язані з підготовкою до проведення аукціону, – розпорядчим актом.» [103, с. 81]

Важливо зазначити, що органи місцевого самоврядування (внаслідок обмеження власних фінансових ресурсів і залежності від державного бюджету) зазвичай приймають рішення про відчуження комунального майна без впровадження системи планування та управління бюджетними коштами в середньостроковій та довгостроковій перспективі. Досить часто взагалі відсутні прийняті бюджетні програми, які б передбачали обґрунтованість таких управлінських рішень та мали б за мету найефективніше використання коштів від правочинів з відчуження комунального майна.

В даному питанні варто погодитися з позицією О. Процьківа, який зазначає, що «формування фінансових ресурсів органів місцевого самоврядування має бути побудоване на нових підходах і методах, що визначають політику органу місцевого самоврядування щодо управління об'єктами права комунальної власності, враховуючи особливості кожного регіону» [245].

Дійсно, лише планування та раціональне, найбільш економічно ефективне використання наявних об'єктів може мати наслідком отримання коштів до бюджету, розвиток економіки кожного конкретного регіону, що в сукупності буде сприяти розвитку економіки країни. Врахування особливостей регіону важливо як під час використання об'єктів комунальної власності, так і при їх відчуженні. За умови наявних «варіантів» розвитку, напрямів, які варто розвивати, майбутні власники (наприклад, які отримають майно внаслідок приватизації) будуть більш ефективно працювати з такими об'єктами. Наприклад, в межах розвитку Одеського (південного) регіону можна говорити про необхідність створення конкретного та раціонального плану управління об'єктами комунальної власності, які пов'язані з перевезеннями водними видами транспорту, а також щодо об'єктів агропромислового комплексу. Досить перспективним напрямом є й видобуток «зеленої енергетики», встановлення відповідних сонячних панелей тощо, адже саме південь може дати гарні результати в цьому напрямку. І тут не обійтися без залучення об'єктів комунальної власності, зокрема, й шляхом відчуження їх у приватну власність та надання вільних можливостей бізнесу створювати нові робочі місця, бути корисними регіону, сплачувати податки тощо. Отже, пропонується систематизувати підходи до відчуження об'єктів комунальної власності, враховувати особливості регіону, в якому знаходиться відповідний об'єкт; не просто складати певні «списки» об'єктів, які мають бути відчужені, а й поєднувати їх з пропозиціями-ідеями розвитку регіону, які можуть бути використані новими власниками, спонукаючи цим самим майбутнього власника вже на етапі планування придбання об'єкту більш конструктивно розуміти перспективи використання певного об'єкта.

Важливо аби відчуження такого майна ґрунтувалося на принципах: 1) недопущення безвідплатного відчуження (дарування) майна суб'єктам недержавної форми власності; 2) конкурентності; 3) обов'язкової (реальної) оцінки майна. Такі принципи мають бути застосовані до всіх без винятку

правочинів щодо відчуження об'єктів комунальної власності, що спричинить оптимальні умови ефективного управління майном для територіальної громади як власника. Важливо враховувати, що всі дії мають ґрунтуватися на доброчесності, відповідати діючому законодавству та слугувати на користь розвитку відповідної територіальної громади.

Отже, аналіз існуючої ситуації щодо управління об'єктами комунальної власності, зокрема, вчинення правочинів щодо їх відчуження, дає можливість стверджувати, що Конституція України і Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» є базовими, однак недостатніми для найкращого ефекту. Тому обґрунтованою є пропозиція (яка останнім часом все частіше висувається науковцями [245]) щодо прийняття спеціального нормативно-правового акту, а саме Закону України «Про комунальну власність та управління об'єктами комунальної власності». Як бачимо, проекти аналогічних запропонованих законопроектів не стали повноцінними законами. Новий Закон повинен враховувати новітні особливості, пов'язані з цифровізацією, обмеженнями (типу таких які мали місце за пандемії), а також можливості якісного (наскільки це є можливим) управління об'єктами комунальної власності під час воєнного стану; основними пріоритетами тут мають бути права і свободи громадян, їх забезпечення та захист.

Управління комунальною власністю потребує налагодженої системи суб'єктів, які забезпечують організацію діяльності та функціонування об'єктів, що належать до комунальної власності територіальних громад. Задля забезпечення зазначеної мети більшістю місцевих рад утворено управління комунальної власності (наприклад, в Миколаєві, Львові, Чернігові) або департаменти з управління комунальної власності (наприклад, в Києві, Одесі, Харкові) та затверджено відповідні Положення про ці управління (департаменти). В таких Положеннях закріплюються функції, завдання тощо відповідного структурного утворення. Аналіз таких Положень дає можливість зробити висновок, що прописані функції, завдання тощо в різних Положеннях можуть різнитися. Тому є потреба у законодавчому

затвердженні основних правил управління об'єктами комунальної власності. Це можна зробити за допомогою видання єдиного нормативно-правового акта, який би регламентував роботу управлінь (департаментів) щодо реалізації політики у сфері управління комунальною власністю, забезпечення надходжень грошових коштів до місцевих бюджетів за рахунок ефективного обліку, збереження та використання майна територіальної громади.

В підтвердження позиції щодо необхідності прийняття спеціального закону, який би регулював правовідносини щодо управління об'єктами комунальної власності, виступає, зокрема і Н.Я. Борсук, яка пропонує по аналогії з існуючим Законом України «Про управління об'єктами державної власності» [242] прийняти такого роду Закон стосовно комунальної власності і сформулювати поняття «управління об'єктами комунальної власності» як: «здійснення органами місцевого самоврядування повноважень, пов'язаних із володінням, користуванням і розпорядженням цими об'єктами у межах, визначених законодавством України, з метою задоволення потреб територіальної громади» [28]. Таке визначення авторка обґрунтовує можливістю «розмежувати повноваження між власником комунального майна, яким є територіальна громада, та її представницькими структурами - органами місцевого самоврядування, які мають право управляти комунальною власністю» [28]. Звісно, що такого роду зміни будуть мати наслідком і внесення відповідних змін та уточнень до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

О. Процків також висловлює схожу позицію та зазначає, що «гостро стоїть питання про прийняття першого закону «Про комунальну власність та управління об'єктами комунальної власності», який із позицій уже нового покоління законодавства, заснованого на пріоритеті прав і свобод громадян, врегулює основні питання функціонування цієї форми власності» [245].

Отже бачимо, що прийняття спеціального законодавчого акта який би регулював правовідносини щодо комунальної власності, є необхідним та потребує більш глибокого вивчення. Деякі науковці пропонують в окремий

закон виділити лише частину питань щодо регулювання даних правовідносин (як то Н.Я. Борсук – питання щодо управління об'єктами розглядуваної власності), інші більш широко бачать зміст закону (наприклад, О. Процків – пропонує окремим законом регулювати всі, в тому числі і загальні, питання функціонування комунальної власності). Вважаємо, в ситуації яка нині існує з рекодифікацією цивільного законодавства України та можливим скасуванням ГК України, обґрунтованим було б прийняття Закону, який би в повній мірі регулював всі правовідносини, що виникають в контексті комунальної власності.

Нормативно-правовими актами, якими керуються органи з управління комунальною власністю, є: Конституція України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», інші закони України, постанови Верховної Ради України, укази Президента України, постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України, рішення відповідних місцевих рад та місцевих рад вищого рівня, розпорядження голів місцевих державних адміністрацій, рішення, розпорядження міських голів та інші акти. [28]

Наприклад, відповідно до Положення про управління комунального майна виконавчого комітету Кам'янець-Подільської міської ради відповідне Управління «реалізує повноваження міської ради у сфері управління комунальною власністю територіальної громади міста, координує діяльність підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності територіальної громади міста, з метою доцільного, економічного та ефективного використання майна комунальної власності». [201]

Положення про управління комунальної власності Львівської міської ради є структурним підрозділом Департаменту економічного розвитку Львівської міської ради. Управління є підзвітним і підконтрольним міській раді, виконавчому комітету міської ради, Львівському міському голові і підпорядкованим директору департаменту економічного розвитку. Основними завданнями Управління є: 1) здійснення управління майном, яке належить до власності Львівської міської територіальної громади у

визначених міською радою та виконавчим комітетом межах; 2) виконання повноважень орендодавця, продавця, органу приватизації майна комунальної власності Львівської міської територіальної громади. [292]

Управління комунального майна Чернігівської обласної ради з метою створення для суб'єктів комунальної власності юридичних підстав щодо володіння, користування і розпорядження майном та встановлення ступеня відповідальності за його збереження розробило Положення про порядок закріплення комунального майна за підприємствами, установами, організаціями на правах господарського відання або оперативного управління, а також типові форми договорів про закріплення майна [291].

Департамент комунальної власності м. Одеси та м. Києва (як і деякі інші міста) також мають відповідні Положення, які закріплюють їх функції, завдання, права, структуру тощо [158; 157].

В деяких містах утворюються відділи з питань управління комунальним майном і затверджуються відповідні Положення щодо функціонування таких відділів (як, наприклад, відділ з питань управління комунальним майном Лозівської міської ради Харківської області). Завданнями такого відділу є забезпечення реалізації державної та міської політики в галузі управління комунальною власністю відповідної міської територіальної громади. Це може бути, зокрема, організація роботи щодо обліку майна, яке перебуває у комунальній власності; організація роботи щодо передачі в оренду об'єктів нерухомого майна комунальної власності, а також контроль наявності, стану, ефективного використання та збереження комунального майна, переданого в оренду; організація роботи з приватизації житлового фонду, що перебуває в комунальній власності; подання пропозицій щодо переліку об'єктів нерухомого майна відповідної територіальної громади, які підлягають приватизації та відчуженню, на розгляд сесії міської ради. [196]

Крім того, на місцях можуть бути створені комісії, які повинні займатися комплексним вирішенням питань соціально-економічного розвитку, управління комунальною власністю, розвитку малого та середнього

бізнесу. Така комісія може попередньо розглядати і погоджувати проекти рішень обласної ради з питань соціально-економічного та культурного розвитку, комунальної власності та приватизації майна спільної власності територіальних громад тощо.

В даному контексті видається доцільним та потребує подальшого розвитку й практичного впровадження пропозиція Н.Я. Борсук щодо доповнення ст. 29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» частиною 2, яка б «чітко визначала, які саме органи, що здійснюють управління комунальною власністю, створюються при місцевих радах» [28].

Аналіз структури, діяльності тощо окремих виконавчих органів місцевого самоврядування, що приймають безпосередню участь в управлінні комунальною власністю дали можливість зробити висновок, що є загальні, притаманні всім органам місцевого самоврядування функції та завдання, а є й деякі розбіжності, які віддзеркалюють особливість певного регіону, мегаполіса тощо. В даному контексті особливе місце займає столиця, а отже обґрунтованим є більш детальний аналіз роботи представницького органу територіальної одиниці міста Києва, яким є Київська міська рада, та висвітлення особливостей управлінських функцій стосовно об'єктів комунальної власності.

Отже, Київська міська рада діє в межах повноважень, які визначені Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221] та «Про столицю України - місто-герой Київ» [239]. Крім базових функцій, які визначені Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» дана рада повинна виконувати й специфічні функції, пов'язані із статусом міста-героя Києва - столиці України. Через цю обставину статус Київської міської ради відрізняється від статусу інших міських рад. Саме тому особливості здійснення місцевого самоврядування у місті Києві повинні визначатися окремими законами України.

Визначення територій, що підпорядковані міській раді, дозволяє зрозуміти межі дії актів правового регулювання щодо управління об'єктами

комунальної власності (в першу чергу мова йде про земельні ресурси). Зазначені локальні нормативно-правові акти дають можливість встановити напрямки розвитку земельних відносин у місті Києві, визначають процедуру використання, набуття та передачі земель комунальної власності фізичним та юридичним особам. Особливе місце в організації роботи Київської міської ради щодо управління землями міста Києва займає комісія з питань містобудування, архітектури та землекористування, яка діє на підставі відповідного Положення [199]. Це положення визначає порядок формування, повноваження, функціональну спрямованість та порядок організації роботи постійної комісії Київської міської ради. Такі ж питання як щодо регулювання земельних відносин (як найбільш цінного об'єкту), то вони вирішуються міською радою (у тому числі міста Києва) виключно на пленарних засіданнях. Так, розпорядження землями здійснюється міською радою шляхом передачі земельних ділянок у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування, вилучення земельних ділянок комунальної власності із користування, зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, не пов'язаних із їх вилученням та передачею у власність або наданням у користування. Київська міська рада уповноважена передавати земельні ділянки комунальної власності у власність фізичних та юридичних осіб.

Згідно норм діючого законодавства відповідні структурні підрозділи Київської міської ради здійснюють функції щодо приватизації об'єктів комунальної власності (розробка проєкту відповідного рішення, розгляд постійною комісією з питань містобудування, архітектури та землекористування відповідно до регламенту); надання об'єктів в оренду та користування; здійснення вилучення таких об'єктів із комунальної власності (зокрема, земельних ділянок із земель комунальної власності); викупу для суспільних потреб міста тощо.

Зокрема, до структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (які безпосередньо здійснюють функціональні обов'язки щодо

розпорядження, управління, використання, удосконалення та охорони майна (земель) комунальної власності міста) належать: Департамент земельних ресурсів; Департамент містобудування та архітектури; Департамент з питань архітектурно-будівельного контролю [198].

Департамент земельних ресурсів готує та видає розрахунки розміру орендної плати під час укладання або зміни умов до договорів оренди земельних ділянок чи продовження їх дії; надає інформацію про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки за результатами розрахунку відповідно до рішення Київської міської ради [212] тощо. Також Департамент розробляє в установленому порядку проекти рішень Київської міської ради, подає свої висновки з питань: «розпорядження землями в межах міста Києва; передачі земельних ділянок у власність громадян та юридичних осіб; надання земельних ділянок в користування, вилучення земельних ділянок; продажу земельних ділянок у власність; викупу земельних ділянок для суспільних потреб міста; звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок; встановлення та зміни меж районів у місті тощо» [198].

Отже, основним суб'єктом управління комунальною власністю адміністративно-територіальної одиниці є територіальна громада в особі відповідних органів самоврядування. Однак фактично управління об'єктами комунальної власності здійснює сукупність організаційних структур та підрозділів, які діють відповідно до встановленої ієрархії. Логічним є той факт, що кількість структур в межах однієї територіальної громади напряму залежить від величини адміністративно-територіальної одиниці.

В даному контексті погоджуємося з В. Голуб, який зазначає, що «існує велика різниця між містами-мегаполісами, де частина об'єктів комунальної власності перебуває в загальноміській власності, а інша - у власності міських районів та міст, селищ, де немає поділу на райони і, відповідно, усі об'єкти власності територіальної громади підпорядковуються тільки єдиним органам місцевого самоврядування». [39] Зазначене дає підстави виділити різну кількість «рівнів управління» в системі управління комунальною власністю

залежно від величини міста. Так, в межах великого міста виділяють три рівня управління (міський, районний, галузевий), а в межах інших адміністративно-територіальних одиниць - два рівні управління: (міський (селищний) і галузевий).

Відповідно до діючого законодавства до основного складу системи управління комунальною власністю належать: обласні, районні, міські, сільські, селищні ради; виконавчі комітети рад, їх управління, відділи, головні управління, об'єднання, організації, галузеві підрозділи комунального майна; інші виконавчі органи рад; обласні та районні державні адміністрації (у частині делегованих радами повноважень); галузеві структури управління. І кожний орган системи управління комунальною власністю повинен мати делеговані йому громадою конкретні функції управління.

Аналіз законодавства та практичної ситуації щодо управління комунальною власністю в Україні дають можливість стверджувати, що ми рухаємося в напрямку розвитку та укріплення застосування загальносвітових принципів управління комунальною власністю, однак існуючі Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221] та «Про місцеві державні адміністрації» [222] дають лиш часткове розуміння щодо даних процесів, містять дублювання повноважень щодо управління власністю територіальних громад.

Таким чином робимо висновок, що органи місцевого самоврядування є активними суб'єктами господарювання, а ведення господарської діяльності місцевим самоврядуванням має відповідати місцевим потребам та бути спрямованим на розвиток територіальних громад, гарантування ефективності функціонування комунальної інфраструктури. [138]

З метою забезпечення стабільного наповнення дохідної частини міського бюджету органи місцевого самоврядування, як представники територіальної громади, розробляють і затверджують відповідні Програми управління комунальним майном відповідної територіальної громади (де

визначають основні цілі програми, способи та особливості приватизації об'єктів комунальної власності, очікувані результати приватизації та управління комунальним майном тощо).

Також важливе значення в даному контексті мають Стратегії розвитку, як регіонів, так і територіальних громад, які формуються на принципах, закладених у відповідній постанові Кабінету Міністрів України [194], з врахуванням особливостей регіону, розвитку певних напрямків діяльності, підприємництва, можливості впровадження інноваційних підходів тощо [280]. Як приклад, можна привести Стратегію розвитку Одеської області (на період 2021-2027 роки) [281], Стратегію розвитку м. Києва (до 2025 року) [282].

Отже, наповнення місцевих бюджетів шляхом раціонального використання комунального майна, комунальних ресурсів, прийняття і виконання рішень, спрямованих на досягнення мети належного функціонування регіону, територіальної громади є результатом ефективного управління комунальною власністю.

Проведений аналіз нормативно-правових актів, які регулюють відносини власності територіальних громад, дає можливість зробити висновок про врахування європейського досвіду у справі управління комунальною власністю. Зокрема, можна відзначити важливі аспекти, такі як визнання комунальної власності як окремого виду власності та визнання територіальних громад як власників комунального майна тощо. Однак не вирішена проблема щодо відсутності єдиної правової системи для регулювання питань управління та використання комунальною власністю. Це свідчить про необхідність подальших теоретичних досліджень питань удосконалення управління об'єктами комунальної власності та підвищення ефективності використання комунального майна.

2.2. Особливий об'єкт правочинів відчуження об'єктів комунальної власності

Комунальна власність нині є однією з трьох форм власності, без якої неможливо уявити всю систему права власності як таку. Одночасно це і одна з двох існуючих форм публічної власності.

За своєю формою комунальна власність є колективною формою власності. Її можуть називати й «муніципальною», що розцінюється як синонім «комунальної». Разом з тим законодавець використовує формулювання саме «комунальна власність».

Науковці, досліджуючи питання історичного виникнення форм власності, зокрема, відносять колективну власність до спільної власності і звертають увагу на те, що така форма власності існувала ще за часів існування племен [247]. Дане дослідження становить цікавість при окремому глибокому історичному аналізі питань щодо формування спільної власності на землю. Дані питання можуть бути об'єктом окремих наукових досліджень поза межами даної дисертаційної роботи.

В.В. Борденюк зазначає, що «інститут комунальної власності в сучасному розумінні виник на початку 90-х років минулого століття в результаті «роздержавлення» відповідних місцевих рад та перетворення їх на органи місцевого самоврядування, що одночасно супроводжувалось «роздержавленням» загальнонародної (державної) власності, управління якою від імені народу формально здійснювалось через єдину систему органів державної влади та органів державного управління, до якої, відповідно, входили колишні місцеві ради народних депутатів та їх виконавчі комітети». [24]

На даному етапі було «створено політичні, економічні та правові передумови формування комунальної власності; розроблено деякі організаційно-нормативні, методичні, фінансові підходи до формування комунальної власності; нормативно-правовим шляхом затверджено перелік

державного майна, яке передається до власності адміністративно-територіальних одиниць, та регламентовано порядок здійснення цієї передачі; здійснено передачу майна, що перебуває у віданні міністерств, відомств та інших органів, уповноважених управляти державним майном, до комунальної власності; законодавчо-правовим шляхом обґрунтовано джерела формування та поповнення комунальної власності» [293].

Задля належного правового забезпечення були прийняті Закон «Про місцеві ради народних депутатів Української РСР та місцеве самоврядування» [223] (який вперше закріплював поняття «комунальна власність») та Закон «Про власність» [181], який визначав комунальну власність як різновид державної власності.

Прийняття Конституції України [93] стало поштовхом нового етапу розвитку інституту комунальної власності, суб'єктами якої були визнані територіальні громади сіл, селищ, міст та районів у містах. У результаті цього комунальна власність «стала відокремленою від державної власності як юридично, так і економічно, а відтак набула ознак самостійної форми власності», що «внесло істотні зміни щодо суб'єктів, об'єктів та змісту перелічених форм власності» [302].

Отже, як слушно зазначає В.В. Борденюк, комунальною власністю є «одна із форм публічної власності, якій притаманні певні особливості, за якими вона відрізняється, з одного боку, від права державної власності, а з другого - від права приватної власності. Ці особливості відображаються в колі суб'єктів та об'єктів права комунальної власності, підставах набуття та припинення права комунальної власності. При цьому право комунальної власності повинно розглядатися як самостійна форма власності, яка за своїм характером та юридичною природою співвідноситься з правом державної власності» [24, с. 178].

Порівняння цих двох форм публічної власності дає можливість виділити їх спільні та відмінні риси. Зокрема, до спільного можна віднести те, що обидві форми власності (на відміну від приватної власності) складають

матеріальну основу здійснення публічних завдань та функцій, у результаті чого вони визнаються «публічними» формами власності. Що ж до відмінностей, то державна власність виступає як основа для виконання завдань та функцій держави на всій території країни, в той час як комунальна власність має за мету забезпечувати виконання завдань та функцій місцевого самоврядування, які випливають із завдань та функцій держави.

Отже, комунальна власність є окремим об'єктом власності, який не належить до державної власності, і її управління здійснюється безпосередньо територіальною громадою або уповноваженими органами, створеними нею [245, с. 98]

Кожна країна має свої особливості організації територіальних колективів, які мають різні назви, наприклад: комуна (в Італії, Бельгії), община (в Німеччині), гміна (у Польщі) тощо. Цікавим є процес формування комунальної власності в різних країнах. Так, комунальними (муніципальними) вважаються підприємства, які повністю належать органам місцевого самоврядування або ж якщо частка органів місцевого самоврядування в капіталі перевищує 50 відсотків. В основному утворюються товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, асоціації та фонди, які або засновані відповідними територіальними громадами (муніципалітетами), або ж є дочірніми підприємствами, заснованими комунальними фірмами і компаніями.

Проведений у літературі [293] порівняльний аналіз процесу формування комунальної власності в Україні та зарубіжних країнах дав можливість виділити особливості такого формування стосовно нашої держави: «по-перше, на відміну від практики більшості зарубіжних країн, в Україні майно комунальної власності сформовано шляхом його безвідплатної передачі з державної до комунальної власності; по-друге, у зарубіжних країнах право комунальної власності реалізується лише на рівні первинної (базової) адміністративно-територіальної одиниці, натомість в Україні запроваджено обласну, районну, міську, районну в містах, сільську та селищну різновиди

комунальної власності; по-третє, у зарубіжних країнах майно комунальної власності не зараховується до складу державної власності і є самостійною формою, натомість в Україні до 1996 року об'єкти комунальної власності належали до державної власності, і, як наслідок, відбулося роздержавлення об'єктів комунальної власності в період ваучерної приватизації» [89].

Управління об'єктами комунальної власності регулюються великою кількістю нормативно-правових актів, в тому числі: Конституцією України [93], Цивільним кодексом України (ЦК України) [304], Земельним кодексом України (ЗК України) [79], Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221], «Про місцеві державні адміністрації» [222], «Про приватизацію державного і комунального майна» [233], «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» [228], «Про концесію» [219], «Про оренду державного та комунального майна» [224], «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [226], «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [190].

Як бачимо, законодавча база досить широка, однак на практиці виникають питання, які було б простіше вирішити аби діяв один спеціальний нормативно-правовий акт, який би регулював питання функціонування та управління комунальною власністю. Наразі такого нормативно-правового акта немає. В даному аспекті можна згадати проекти Законів України «Про комунальну власність в Україні» [217], «Про комунальну власність та житлово-комунальну інфраструктуру» [218]. Разом з тим, подані проекти виявилися недостатньо обґрунтованими та проробленими, а тому не отримали шансу стати діючими Законами. Як наслідок, фахівцями Головного науково-експертного управління Верховної Ради України було складено висновок про доцільність закріплення необхідних правових норм в уже діючому Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221], аніж прийняття спеціального нормативно-правового акта [32]. Разом з тим необхідно зазначити, що суттєвих змін внесено не було і багато питань так і

залишилися не вирішеними. Отже, все зазначене дає підстави говорити про необхідність прийняття відповідного спеціального закону.

Право комунальної власності виникає з підстав, передбачених законами та іншими правовими актами. В літературі можна зустріти виділення цивільно-правових та адміністративних способів виникнення права комунальної власності. Цікаво, що навіть представники адміністративної сфери говорять про те, що саме цивільно-правові способи «більше відповідають інтересам місцевого самоврядування» [28, с. 29]. Отже, на відміну від адміністративних способів переходу прав на об'єкти власності, де передбачено волю однієї сторони (держави), цивільно-правові способи, а саме договори та інші правочини, передбачають врахування інтересів обох сторін, тобто всі сторони є рівними.

Н.Я. Борсук на рівні з цим виділяє методи (способи) формування комунальної власності, і також поділяє їх на «адміністративні та цивільно-правові» [28, с. 30]. Отже, як бачимо, цивільно-правові способи формування права комунальної власності є доволі широкими, передбачають диспозитивний підхід та можливість забезпечення прав та інтересів учасників даних правовідносин.

Комунальною власністю фактично є власність відповідної територіальної громади на належне їй майно, що використовується з метою задоволення спільних потреб та керується відповідними органами місцевого самоврядування. Об'єктами ж права комунальної власності є ті різні види майна та фінансові ресурси, які належать територіальній громаді. Сюди відноситься: рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші фінансові активи, земля, природні ресурси, підприємства, установи, організації, пенсійні фонди, частки у власності підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування, відумерла спадщина тощо. [92]

Таким чином бачимо, що право комунальної власності можна розглядати в об'єктивному значенні (як сукупність правових норм, що

встановлюють та охороняють комплекс відносин з приводу належності певного майна територіальним громадам) та суб'єктивному значенні (як речове право, тобто право громади на певну річ чи сукупність речей, яке включає в себе правомочності володіння, користування та розпорядження).

В контексті даного дослідження більш детально охарактеризуємо та визначимо специфіку об'єктів комунальної власності, які найчастіше виступають у якості об'єктів при вчиненні правочинів відчуження. Тут важливо звернути увагу на те, що об'єктами комунальної власності можуть: а) володіти, користуватися, розпоряджатися, а також б) здійснювати управлінські функції. Разом з тим, в останньому випадку мова йде не про об'єкти права власності (і одночасно про об'єкти цивільних прав) в розумінні цивільного законодавства. З даного приводу І.О. Бондаренко вірно зазначає, що «стосовно першої категорії об'єктів комунальної власності (об'єктів цивільних прав) територіальні громади та органи місцевого самоврядування здійснюють правомочності власника; а стосовно другої категорії об'єктів (юридичних осіб) органи місцевого самоврядування є, у першу чергу, органами управління» [22].

Проаналізуємо наукові позиції стосовно тлумачення поняття об'єкту комунальної власності. Так, О.В. Дзера під об'єктом комунальної власності розуміє «будь-яке майно, окрім такого, що є виключно загальнодержавною власністю» [69]. О.О. Первомайський зазначає, що «відповідно до принципу рівності учасників цивільних правовідносин коло об'єктів комунальної власності є необмежени» [69]. С.І. Пересунько вважає, що «більш раціональним було б визначити коло об'єктів, які можуть бути лише у державній власності (наприклад, майно Збройних сил України, оборонні об'єкти, інші спеціальні майнові комплекси та системи), а також об'єкти виключної власності народу України (земля, її надра тощо)» [69]. І.О. Бондаренко визначає об'єкти комунальної власності як «матеріальні блага, що перебувають у власності територіальних громад, а також заклади, установи, підприємства (та інші юридичні особи) комунальної власності, які

знаходяться у власності територіальних громад та у своїй сукупності становлять матеріальну основу місцевого самоврядування» [22].

Враховуючи велику різноманітність об'єктів права комунальної власності, доцільним є їх класифікація. Зокрема, К.І. Апанасенко класифікуючи об'єкти комунальної власності, за основу бере їх функціональне призначення, характер виразу об'єктів (вартісний чи речовий), ступінь їхньої прибутковості, режим функціонування об'єктів [6].

М.О. Баймуратов класифікує об'єкти комунальної власності на дві групи: «1) ті, що мають загальногосподарське значення для відповідної території (місцеві засоби сполучення, комунальні дороги, місцеве енерго-, тепло- і водозабезпечення, комунальний житловий фонд, служби, які забезпечують пожежну безпеку, благоустрій і санітарне благополуччя територій тощо); 2) ті, що мають загальносоціальне призначення (соціально-культурні установи, установи з охорони материнства й дитинства, комунальні заклади охорони здоров'я, навчальні заклади тощо)» [7].

Р.Б. Бедрій зазначає, що класифікацію об'єктів права комунальної власності можна здійснювати залежно від прибутковості та виділяє наступні види: «1) майно, яке повністю утримується бюджетом; 2) майно, яке перебуває у користуванні соціальних та освітніх установ міського підпорядкування; 3) майно установ, що підтримуються за рахунок бюджетних коштів; 4) майно підприємств, які одержують дотації з бюджету; 5) майно підприємств, інших суб'єктів господарювання, основною метою діяльності яких є отримання прибутку для поповнення бюджету, вирішення завдань соціально-економічного розвитку території» [12].

В.А. Устименко класифікує все комунальне майно на види залежно від цільового призначення: «1) майно, що забезпечує діяльність органів місцевого самоврядування (відповідні місцеві ради, їх виконавчі органи тощо); 2) майно, що створене в результаті рішення місцевих рад про його об'єднання (спільна власність територіальних громад); 3) майно, закріплене за відповідними підприємствами, установами, організаціями» [294].

Разом з тим, яка б класифікація не була обрана, важливим є те, що усі види комунального майна мають загальну ознаку - воно є власністю територіальної громади. Органи місцевого самоврядування та їх структури здійснюють права власності від імені територіальної громади, відповідно до чинного законодавства.

Законодавство визначає орієнтовний перелік об'єктів, що можуть перебувати у комунальній власності (ч. 1 ст. 142 Конституції України) [93]. Отже, територіальні громади управляють певними об'єктами комунальної власності, до яких належать: «рухоме і нерухоме майно (житлові будинки, інші будівлі та споруди, у т. ч. і виробничого характеру - технологічне обладнання, шляхи, мости, шляхопроводи тощо); доходи місцевих бюджетів (місцеві податки та збори, цінні папери, прибутки від підприємницької діяльності підприємств комунальної власності, кошти, одержані від укладених договорів про відчуження комунального майна та ін.); земля; природні ресурси, що є у власності відповідних територіальних громад (природні й корисні копалини місцевого значення, ліси, водойми); підприємства, установи та організації, у тому числі банки; страхові товариства; пенсійні фонди; частка в майні підприємств; житловий фонд (сукупність житлових квартир у житлових будинках, одноквартирні та багатоквартирні житлові будинки садибного типу); нежитлові приміщення; заклади освіти, культури, спорту охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження. До об'єктів права комунальної власності належать також об'єкти інженерної інфраструктури (споруди і мережі водопровідно-каналізаційного господарства, теплопостачання, електропостачання, газопостачання, об'єкти зовнішнього благоустрою), житлово-експлуатаційні та ремонтно-будівельні організації, підприємства побутового обслуговування населення, роздрібної торгівлі та громадського харчування та інші об'єкти, що безпосередньо здійснюють обслуговування

споживачів і надають відповідні послуги територіальній громаді, а також прибутки місцевих бюджетів.» [293, с. 48-49]

Зокрема, нерухоме найно можна поділити на такі «категорії»: земельні ділянки (на яких розташовані будівлі, споруди, об'єкти житлового та комерційного призначення тощо); будівлі та споруди (що використовуються для різних цілей, наприклад, адміністративні будівлі, школи, лікарні, культурно-мистецькі заклади, стадіони, мости та ін.); об'єкти соціально-культурного призначення (призначені для задоволення потреб населення у сфері культури, спорту, охорони здоров'я тощо, наприклад, бібліотеки, музеї, театри, спортивні комплекси, лікарні тощо); об'єкти комунальної інфраструктури (забезпечують зручні умови для проживання та функціонування громади, наприклад, водопровідні та каналізаційні системи, електромережі, дороги, мостові споруди, зупинки громадського транспорту тощо). Рухоме ж майно, яке може бути у комунальній власності територіальної громади, можна поділити на такі «групи»: транспортні засоби (автомобілі, автобуси, трамваї, тролейбуси та інші види транспорту, які використовуються для забезпечення перевезень мешканців територіальної громади тощо); машини, механізми та устаткування (використовується для різних цілей, наприклад, будівельні машини, сільськогосподарські механізми, медичне устаткування тощо); інвентар, меблі та обладнання (використовується для облаштування та експлуатації різних приміщень та об'єктів, наприклад, офісні меблі, медичне обладнання, спортивний інвентар тощо); комунальні послуги та інші ресурси (майно, пов'язане з наданням комунальних послуг та забезпеченням ресурсів для мешканців, наприклад, лічильники води та електроенергії, системи опалення, сміттєві контейнери тощо).

Таким чином, нерухоме та рухоме майно, яке може перебувати у комунальній власності територіальної громади, охоплює широкий спектр об'єктів, від земельних ділянок та будівель до транспортних засобів та обладнання. Це майно використовується для задоволення потреб населення

та забезпечення різних комунальних послуг на території відповідної територіальної громади.

Визначення найбільш прибуткового чи найважливішого майна для громади може залежати від конкретних умов і потреб кожної окремої територіальної громади. Проте, завжди в цей список будуть віднесені: 1) до найбільш прибуткових: комерційні об'єкти (наприклад, орендовані комерційні приміщення, магазини, ресторани, офісні приміщення тощо, які можуть приносити значний прибуток завдяки високим орендним платежам та податкам), інфраструктура для туризму (готелі, туристичні комплекси, туристичні майданчики або ін.), 2) до найважливіших: заклади освіти, медичні заклади, комунальна інфраструктура.

Однак, залежно від особливостей кожної територіальної громади перелік таких об'єктів, їх профільне спрямування тощо буде дещо іншим.

Однією з важливих статей доходу будь-якого місцевого бюджету є отримані податки і збори. Зокрема, ст. 10 Податкового кодексу України встановлено перелік місцевих податків та зборів [156].

Відповідно до Податкового кодексу України «до місцевих податків належать: податок на майно (який складається із плати за землю, податку на нерухоме майно, відмінного від земельної ділянки, транспортного податку); єдиний податок. До місцевих зборів належать: збір за місця для паркування транспортних засобів; туристичний збір. Місцеві ради обов'язково встановлюють єдиний податок та податок на майно (в частині транспортного податку та плати за землю). Також, в межах своїх повноважень, місцеві ради вирішують питання щодо встановлення податку на майно (в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки) та встановлення збору за місця для паркування транспортних засобів, туристичного збору. Установлення місцевих податків та зборів, не передбачених Податковим кодексом, забороняється.» [156]

Як приклад, розглянемо місцеві податки та збори по м. Одесі. Дане питання регулюється наступним чином:

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки - рішенням Одеської міської ради від 21.01.2015 р. № 6258-VI «Про встановлення податку на майно в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» (внесені зміни рішеннями Одеської міської ради від 16.03.2016 р. № 428-VII, від 08.02.2017р. № 1601-VII);

Транспортний податок - рішенням Одеської міської ради від 21.01.2015 р. № 6257-VI «Про встановлення податку на майно в частині транспортного податку» (внесено зміни рішеннями Одеської міської ради від 03.02.2016 року №257-VII; від 08.02.2017 року №1600-VII);

Плата за землю - рішенням Одеської міської ради від 20.09.2011 року №1267-VI «Про затвердження фіксованих відсотків при визначенні ставок орендної плати за земельні ділянки в м. Одесі» (внесено зміни рішенням Одеської міської ради від 27.08.2014 року №5275-VI, від 02.08.2017 року №1742-VII); рішенням Одеської міської ради від 10.06.2015 року №6762-VI «Про встановлення ставок земельного податку в м. Одесі» (внесено зміни рішенням Одеської міської ради від 14.12.2017 року №2766-VII); рішенням Одеської міської ради від 29.06.2016 року №756-VII;

Єдиний податок - рішенням Одеської міської ради від 23.12.2011р. №1624-VI «Про встановлення на території міста Одеси ставок єдиного податку для фізичних осіб – підприємців» (внесено зміни рішенням Одеської міської ради від 08.02.2017 року №1599-VII, від 26.07.2017 р. № 2260-VII);

Туристичний збір - рішенням Одеської міської ради від 31 січня 2011 р. № 278-VI «Про встановлення туристичного збору» (внесено зміни рішеннями Одеської міської ради зі змінами від 30.01.2019р. № 4192-VII, від 20.03.2019 року №4358-VII, від 08.02.2023 року № 1105-VIII).[125; 117]

Зазначимо, що з перерахованих саме з податком на майно в частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, на практиці викає найбільше «проблем».

Повертаючись до аналізу права комунальної власності слід мати на увазі, що підставою для набуття права комунальної власності є передача

майна територіальним громадам безвідплатно державою, іншими суб'єктами права власності, а також майнових прав, створення, придбання майна органами місцевого самоврядування відповідно до встановленого законом порядку. Основним джерелом формування і набуття права комунальної власності є передача у власність територіальній громаді господарських та інших об'єктів, які розташовані на території територіальній громади, але належать державі. Законодавчим актом, який регламентує таку передачу, є Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», який визначає основні «засади передачі об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність безвідплатно або шляхом обміну» [228]. Відповідно до Закону об'єктами передачі є: «цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів; нерухоме майно (будівлі, споруди, у тому числі об'єкти незавершеного будівництва, приміщення); інше окреме індивідуально визначене майно підприємств; акції (частки, паї), що належать державі або суб'єктам права комунальної власності у майні господарських товариств; житловий фонд та інші об'єкти соціальної інфраструктури, які перебувають у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшли до статутних капіталів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі не завершене будівництво» [228].

Отже, як бачимо, один Закон регулює як питання набуття права комунальної власності, так і окремі випадки відчуження такої власності (зокрема, мова йде про передачу об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну).

Аналіз переліку об'єктів комунальної власності дає можливість говорити про існування досить широкого кола та різноманіття таких об'єктів, їх різного цільового призначення, вартості тощо. І всі вони (об'єкти) мають

служувати на користь відповідній територіальній громаді, задля забезпечення її добробуту, розвитку, зміцнення економіки тощо. В даному контексті здається обґрунтованим окрему вагу приділити аналізу такого важливого об'єкта комунальної власності, як земля. Адже не секрет, що у всі часи саме земля була (і залишається) одним з найцінніших об'єктів власності. Не є виключенням і право комунальної власності.

Звернемо увагу на співвідношення понять «земля» та «нерухомість», адже існують різні точки зору з даного приводу (земля може розглядатися як окреме поняття або ж як вид нерухомості). Так, в статтях 13, 14 Конституція України розглядає термін «земля» в самотійному значенні без будь-якого співвідношення з іншими об'єктами нерухомості, а вже в статті 142 визначено, що «матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, а також земля, що є у власності територіальних громад» [93]. В науковій літературі, присвяченій дослідженню категорії «земля» немає єдиного підходу до розуміння землі як нерухомості, в економічному і правовому розумінні земля та інші об'єкти природного походження «не є майном», у зв'язку з чим вони в законодавчому порядку виокремлені з системи майнових відносин [116, с. 16-20]. Отже, безсумнівно земля є різновидом особливого за походженням майна, яке має екологічну, економічну, політичну, соціальну та державну цінність. Одночасно з цим не можна не погодитися, що по своїй суті земля є нерухомістю (незалежно від того, чи розміщено на ній будь-яке нерухоме майно). На відміну від землі інші об'єкти можуть вважатися нерухомістю лише за умови, якщо їх не можна відокремити від землі без заподіяння значної шкоди.

Вітчизняне законодавство вживає поняття «земля» у декількох значеннях, а саме як: 1) об'єкт права власності Українського народу; 2) об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; 3) об'єкт права власності територіальної громади; 4) об'єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство).

Якщо ж аналізувати форми власності на землю, то варто зазначити, що впродовж XX століття на території України превалювала державна форма власності на землю, що негативно відображалось на соціально-економічному розвитку самої держави. Задля покращення ситуації виходом стало формування права комунальної власності на землю, зокрема, розмежування земель державної та комунальної власності. Так, перша спроба здійснення розмежування земель державної та комунальної власності була відображена в Указі Президента «Про розмежування земель державної та комунальної власності» [236], згідно якого правом комунальної власності на землю вважалось право територіальної громади володіти, ефективно використовувати та розпоряджатись на власний розсуд і в своїх інтересах землею як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.» [236]. Зміст розмежування земель державної та комунальної власності полягав у визначенні і встановленні на місцевості меж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності на підставі окремих проектів визначення цих меж. Однак даний Указ так і не набрав чинності.

Наступною спробою такого розмежування було прийняття Кабінетом Міністрів України Постанови «Про затвердження Тимчасового порядку розмежування земель права державної і комунальної власності» [213], яка передбачала здійснення організаційних і правових заходів щодо визначення і передачі земельних ділянок із державної власності у комунальну. Основним завданням тут було забезпечення реалізації конституційних прав територіальних громад на землю.

Ще одним нормативно-правовим актом, який передбачав процес розмежування земель державної і комунальної власності, став Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» [235], який визначав зміст розмежування земель державної та комунальної власності не лише у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а й у

визначенні та встановленні в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності.

Прикладом тут може служити «передача в комунальну власність підприємств агропромислового комплексу згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про поетапну передачу у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, сільськогосподарських, переробних та обслуговуючих підприємств, установ і організацій агропромислового комплексу, заснованих на колективній та інших формах недержавної власності» разом із земельними ділянками, на яких були розташовані ці підприємства» [230].

Згодом зазначений вище Закон втрачає чинність, натомість вступає в силу Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [187], який встановлює розмежування земель державної та комунальної власності в Україні «в силу закону», що не потребує розробки та затвердження відповідних проектів землеустрою. Зокрема, «землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються: 1) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; а також ті, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій; 2) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу» [187]. Також даний Закон наголошує на необхідності державної реєстрації права, зокрема, територіальної громади, на земельні ділянки, яка може бути здійснена на підставі заяви органів, які згідно із ст. 122 ЗК України [79] передають земельні ділянки у власність або у користування. Обов'язковим в даному випадку є наявність витягу з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку. Також тут долучається і Закон України «Про внесення змін

до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» [182].

Зазначимо, що ст. 117 ЗК України передбачає передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність та навпаки. Також «право комунальної земельної власності може розширюватися шляхом викупу земельних ділянок фізичних та юридичних осіб для суспільних потреб і придбання на інших засадах, передбачених законом» [79].

Отже, як бачимо, поняття та розуміння сутності комунальної власності формувалося поступово, спочатку як різновид державної власності ([181]), потім як самостійний вид власності ([93; 79]).

Як вірно зазначає М.В. Шульга, «право комунальної власності на землю являє собою право власності територіальної громади на зазначений об'єкт природи. Земля, яка знаходиться у комунальній власності і використовується для потреб місцевого населення, будучи одним із головних джерел матеріальної та фінансової основи місцевого самоврядування, виконує важливу роль у процесі забезпечення функціонування системи місцевого самоврядування і характеризується своїм специфічним правовим режимом» [311, с. 81].

Чинне законодавство не містить визначення поняття «право комунальної власності на землю», однак Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221] дає визначення «права комунальної власності на майно». Земля ж є особливим різновидом майна. У ст. 83 ЗК України закріплено перелік земель, які є об'єктом права комунальної власності. При аналізі вказаних законодавчих актів можна зазначити, що законодавець визначає право комунальної власності на земельні ділянки як право територіальної громади сіл, селищ і міст на володіння, ефективне та раціональне використання цих земельних ділянок, а також на їх розпорядження, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування. Таким чином,

ця власність має за мету забезпечення і захист інтересів як усієї громади в цілому, так і окремих її частин.

Досить детально питання особливостей права комунальної власності на землю в територіальних громадах в межах вивчення правового режиму міських територіальних громад в Україні досліджував А.П. Кулинич [105; 104]. В межах свого дослідження він вірно зазначає, що «оскільки відповідно до ст. 8 Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [190] міські, селищні та сільські об'єднані територіальні громади є правонаступниками територіальних громад міст, селищ та сіл, які об'єдналися, то право комунальної власності на землю об'єднаних територіальних громад являє собою гарантовану нормами законодавства України можливість і здатність територіальної громади набувати землі та земельні ділянки, а також володіти, користуватися й розпоряджатися ними безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування» [104, с. 261].

Стаття 83 ЗК України зазначає, що «у комунальній власності територіальних громад перебувають: 1) усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності; 2) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування; 3) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону» [79]. Даний перелік був доповнений у 2021 році третім пунктом, що значно розширило перелік об'єктів (земель) комунальної власності. Також «у комунальну власність за рішеннями органів виконавчої влади передаються земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), та земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної

документації передбачається включити у межі населених пунктів. Крім цього територіальні громади можуть набувати землю у комунальну власність у разі передачі їм земель державної власності; відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною; придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; в інших випадках, передбачених законом» [79].

А.П. Кулинич з даного приводу у 2018 році також зазначав, що закріплене в законодавстві визначення об'єктів права комунальної власності територіальних громад стосується «об'єктного складу права власності традиційних територіальних громад міст, селищ та сіл, територія яких обмежена територією відповідного населеного пункту, однак воно не повністю відображає об'єктний склад права власності зазначених територіальних громад» [104].

Донедавна на практиці існувала проблема щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад, адже відповідне Розпорядження Кабінету Міністрів України [151], яке регулювало питання передачі, не містило норм щодо регулювання питання стосовно саме державних земель сільськогосподарського призначення, що передавалися громадам, які знаходяться у межах території цих громад, але розташовані за межами населених пунктів, що входять до складу об'єднаних територіальних громад. На зміну даному Розпорядженню прийшла Постанова Кабінету Міністрів України [65], в якій органам місцевого самоврядування рекомендовано зареєструвати право комунальної власності на отримані земельні ділянки сільськогосподарського призначення у порядку, встановленому законом.

Аналіз законодавства дає можливість зробити висновок, що поняття «комунальна власність на землю» означає належність земельних ділянок,

територій, ресурсів на праві власності територіальним громадам. Нині комунальна власність є альтернативою державної власності на землю.

На даний час особливої гостроти набуло питання визначення правового режиму земельних ділянок комунальної форми власності. Серед факторів, які обумовлюють його специфіку, О.С. Комарова [91] виділяє норми містобудівного законодавства, вплив яких на процеси землекористування у межах населених пунктів значно посилюється. В даному контексті становить інтерес дослідження даного автора питання щодо співвідношення трьох таких категорій (об'єктів земельних правовідносин), як земля, земельні ділянки та права на них, земельні частки (паї). Погоджуємося з позицією щодо «співвідношення поняття «земля» та «земельна ділянка» як ціле та частка, загальне та спеціальне.» [91]

На підтвердження даної позиції виступає й В.Д. Швець, який говорить про необхідність розрізняти «поняття «земля» від індивідуально визначених її об'єктів, що відносяться до нерухомого майна - земельних ділянок та їхніх частин, не конкретизуючи принцип такого розмежування. Якщо ж мова йде про землю, як об'єкт земельних правовідносин з участю органів державної влади, потрібно розглядати землю не в її природному стані (як дарунок природи), а як об'єкт, у відношенні якого встановлений і законодавчо закріплений певний правовий режим, в силу якого вона стає об'єктом права та об'єктом правовідносин» [307].

Отже, якщо щодо землі встановлено конкретний правовий режим, вона фактично набуває ознак земельної ділянки. Ця теза також виступає на користь зазначеного вище співвідношення категорій «земля», «земельна ділянка», «земельна частка».

В діючому законодавстві досить чітко закріплено розуміння «земельної ділянки», причому не лише як об'єкта права власності (ст. 79 ЗК України), а й як об'єкта цивільних прав (ст. 79¹ ЗК України). Внесені зміни у вигляді додаткової статті 2011 року (яка вже мала декілька доповнень та уточнень) значно вдосконалили практику застосування відповідних категорій.

Уточнили позицію законодавця. Особливо це є важливим в контексті врахування інтересів суб'єктів цивільних правовідносин, попередження великої кількості зловживань, маніпуляцій тощо (що завжди має місце за умови можливості двоякого тлумачення норми).

Проаналізуємо її більш детально. Отже, земельна ділянка як об'єкт цивільних прав повинна мати визначену площу, межі та бути внесеною до Державного земельного кадастру. Формування такої земельної ділянки може відбуватися наступним чином: «1) у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; 2) шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; 3) шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; 4) шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом; 5) за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв); 6) за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території».[79]

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі, та кожна з таких ділянок має свій кадастровий номер. Отже, об'єктом цивільних прав може бути лише та земельна ділянка, яка сформована відповідно до діючого законодавства та щодо якої здійснено державну реєстрацію права власності. Державна ж реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Також законодавець передбачає випадки, коли земельна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується. Це, зокрема в разі: «1) поділу або об'єднання земельних

ділянок; 2) скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації; 3) якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», не було зареєстровано протягом року з вини заявника. Ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо такої земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень).»[79]

Саме на прикладі землі як об'єкта комунальної власності видно наскільки пов'язані між собою державна та комунальна форми власності. Проводячи їх порівняння можна зазначити наступне. І комунальна, і державна форми власності мають публічний характер. Так, публічний характер комунальної власності пов'язують з наступними чинниками: «1) суб'єктами комунальної власності є територіальні громади, тобто публічно-правові утвореннями, що поєднують функції регулювання економічних процесів у межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці з участю у господарському обігу; 2) передача об'єктів з комунальної власності у державну, списання майна як особливі, детально регламентовані законодавством підстави припинення права комунальної власності характеризують публічну сутність комунальної форми власності; 3) призначенням комунальної власності є задоволення потреб територіально відокремленої частини суспільства, а не приватних інтересів окремих осіб; 4) законом забороняється ослаблювати економічні основи місцевого самоврядування, зменшувати обсяг чи погіршувати умови надання послуг населенню; 5) визначальною ознакою публічної власності є публічний інтерес соціальної спільноти, задоволення якого слугує гарантією її існування та розвитку. Інтереси територіальної громади з цієї точки зору є публічними, а право комунальної власності задовольняє публічний інтерес територіальної громади в матеріальному забезпеченні» [6].

З даного приводу О. Первомайський слушно зазначає, що «для законодавства та правової доктрини характерним є узгодження проблем, явищ і властивостей (питань суб'єкта, об'єкта, змісту, включаючи правомочності управління тощо) комунальної та державної власності» [69, с. 30]. І.О. Бондаренко вказує на те, що «схожість правових режимів державної та комунальної власності проявляється у тому, що органи місцевого самоврядування, здійснюючи права власника щодо майна та виступаючи від імені територіальної громади, діють лише у межах Конституції і законів України, а отже, їх самостійність у цій сфері не може бути абсолютною» [22].

Однак, крім «спільного» можна виділити й відмінності комунальної та державної форм власності. В даному випадку доцільним є виділення певних критеріїв, які б давали можливість їх розмежовувати. Наприклад, В.А. Устименко пропонує їх розмежовувати: за суб'єктами; за об'єктами; за змістом; за підставами набуття; за ступенем усупільнення [295, с. 136].

В.І. Борденюк щодо співвідношення державної та комунальної власності зазначає, що «саме держава наділяє органи місцевого самоврядування відповідними ресурсами, визначаючи не лише склад комунальної власності, а й порядок здійснення органами місцевого самоврядування правомочностей власника тощо. Отже, держава розглядає комунальну власність як відносно відокремлену частину матеріальної та фінансової основи здійснення завдань і функцій держави.» [25, с. 241] В контексті даного дослідження В.І. Борденюк не підтримує позицію щодо кваліфікації комунальної власності як надбання виключно територіальної громади. Однак з такою позицією важко погодитися, адже хоч комунальна форма власності і має багато спільних рис із державною формою власності, все ж саме завдяки комунальній власності територіальна громада має певний спектр «вільних» дій, які направлені на розвиток громади, її економічне зміцнення, можливість незалежно вирішувати найбільш нагальні питання конкретної громади.

Отже, аналіз чинного законодавства свідчить про досить широке коло об'єктів комунальної власності, різне призначення такого майна, що

перебуває у власності територіальної громади. Зокрема, об'єкти права комунальної власності мають цільовий характер та можуть бути призначені для задоволення житлово-комунальних, соціально-культурних, побутових та інших потреб населення відповідної території. Р. Джабраїлов зазначає, що «територіальна громада як власник має право визначати кількісні та якісні показники щодо комунального майна, встановлювати для нього відповідний правовий режим, обмеження щодо його відчуження тощо» [67, с. 224-225].

Також важливо пам'ятати, що перелік об'єктів комунальної власності, що не підлягають приватизації, затверджується виключно на пленарному засіданні місцевої ради (п. 30 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [221]). До таких об'єктів, зокрема, можуть бути віднесені: «природні ресурси місцевого значення, крім земель, стосовно яких є дозвіл на продаж; кладовища; звалища та місця захоронення відходів; вулиці, переїзди, дороги, парки, сквери, ботанічні та зоологічні сади; дендрарії, заповідники, природні ландшафти; місцеві оздоровлювально-лікувальні території та зони; місцеві пам'ятники історії та архітектури; енергетичні системи місцевого значення; соціальне та службове житло зі складу житлового фонду територіальної громади тощо». [12]

Такі переліки не є вичерпними, а слугують лиш орієнтиром. На підставі рішення місцевої ради до об'єктів виключної власності територіальної громади можуть бути віднесені ті чи інші об'єкти комунальної власності, які не підлягають передачі іншим власникам (як державним, так і приватним) чи будь-якому відчуженню. Разом з тим, такі об'єкти можуть перейти у власність іншої територіальної громади (наприклад, внаслідок об'єднання кількох територіальних громад чи зміни кордонів адміністративно-територіальної одиниці).

Об'єкти ж які не є характерними для комунальної форми власності, мають бути приватизовані, бажано, шляхом продажу на аукціонах. Крім привабливості даних об'єктів для прихатних інвесторів важливим також є те, що нові власники мають бути зацікавлені в ефективній роботі «оновленого»

підприємства, підвищенні його конкурентоспроможності та якості продукції, яка випускається.

Підсумовуючи зазначене робимо висновок, що провідне місце в структурі матеріальної та фінансової основ місцевого самоврядування посідає комунальна власність. Існуюча нині система управління комунальною власністю (зокрема, як особливим об'єктом) є недостатньо ефективною, що спричинено її безсистемністю, яка зумовлюється низкою причин. Зокрема, однією з таких причин є те, що терміни не мають універсального характеру, а застосовуються лише для забезпечення цілей окремих законів (як, наприклад, терміни «рухоме майно» та «нерухоме майно»). Відсутність загально-спеціальної законодавчої бази на рівні держави й достатньої локальної нормативно-правової, методичної та організаційної бази створення, обліку й управління комунальною власністю має певні негативні наслідки. Тому вважаємо, що зазначені проблеми можна вирішити прийнявши спеціальний нормативно-правовий акт (типу Закону України «Про комунальну власність»), який би комплексно регулював дану сферу та усував неузгодженості й прогалини, які нині мають місце.

2.3. Реєстрація та облік об'єктів комунальної власності, які можуть бути відчужені

Перед тим як здійснити будь-яку операцію щодо відчуження об'єкту, необхідно забезпечити облік всіх існуючих об'єктів. Враховуючи, що процес формування комунальної власності є динамічним, органи місцевого самоврядування повинні мати повний перелік належного їм комунального майна на конкретний момент часу. Однак з часом цей перелік буде дещо іншим. В даному випадку важливим є процес реєстрації права комунальної власності на майно територіальної громади, що надасть змогу спростити процес розпорядження та забезпечити належний захист. В протилежному випадку (якщо органи місцевого самоврядування з функцією розпорядження

комунальною власністю не справлятимуться) власності може бути завдана шкода, що тягне за собою виникнення питання щодо відповідальності за завдані збитки.

Розглянемо більш детально питання реєстрації права комунальної власності на майно територіальної громади. Діючий Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень» [188] забезпечує існування єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка поєднала в собі інформацію про земельні ділянки та об'єкти, які на них знаходяться. Даний закон містить, зокрема, і норми щодо комунальної власності. Так, однією із підстав державної реєстрації прав (ч. 1 п. 13 ст. 27 Закону) визнано «рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність» [188].

Важливим тут є й питання щодо непорушності самого права власності. Однак на даний час ухвалений проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав» [183]. Зазначений законопроект передбачає внесення певного ряду змін стосовно державної реєстрації прав. Зокрема, розглянемо рішення Конституційного Суду України з даного приводу, яке було навіть зазначено в пояснювальній записці до вказаного законопроекту. Підставами звернення скажника до Конституційного Суду України було наступне: «...у жовтні 2016 року та червні 2017 року державні реєстратори прав на нерухоме майно здійснили державну реєстрацію права власності Товариства на об'єкт незавершеного будівництва.

Департамент комунальної власності Одеської міської ради 08.09.2017 року звернувся до Міністерства юстиції України зі скаргою, у якій заявив клопотання про скасування рішень державних реєстраторів про державну реєстрацію права власності Товариства, посиляючись, зокрема, на

те, що: «Одеська міська рада в особі КП Теплопостачання міста Одеса є титульним власником майна, право власності на яке зареєстровано за Товариством», тому у результаті проведення незаконних реєстраційних дій з власності територіальної громади міста Одеси вибуло комунальне майно. На підставі оспорюваного припису Закону Міністерство юстиції України наказом «Про скасування рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень» від 21.09.2017 року № 2955/5 задовольнило скаргу Департаменту та скасувало рішення державних реєстраторів про державну реєстрацію права власності Товариства на нерухоме майно». [97]

Зазначені повноваження Міністерства юстиції України спричинені, зокрема, боротьбою з рейдерством. Зроблено висновок, що така скарга повинна бути обґрунтованою та розглядатися по суті, а не бути настільки формалізованою, що порушення форми давало би підстави її не приймати. Зазначене підтверджується й офіційною статистикою за 2019 та 2020 роки. [183]

Аналіз ситуації з АТ «Одестеплокомуненерго» дає підстави говорити про існування на практиці не добросовісних державних реєстраторів, які не перевіряють у встановлений порядок первинні документи, до недавнього часу мали можливість реєструвати договори про перехід права власності об'єкта (зокрема, договори купівлі-продажу), де останні можуть бути оспорені на підставі не виконання певних законодавчих вимог. Отже, державні реєстратори в такому випадку не виконують обов'язок належним чином встановлювати відповідність між заявленими правами та наданими документами згідно з вимогами законодавства, а також не перевіряють відсутність конфліктів між заявленими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями (зокрема, узгодження відомостей про ці права та обтяження, зазначених у Державному реєстрі прав, з інформацією, зазначеною в поданих документах, а також перевірку факту виконання умов правочину, які закон та/або конкретний правочин пов'язують з можливістю

виникнення, переходу, або припинення речового права, яке підлягає державній реєстрації та інше...). [183]

Конституційний Суд України в даному випадку дійшов висноску, що «оспорюваний припис ст. 37 Закону суперечить частині другій статті 3, частині першій статті 8, частинам першій, четвертій статті 41 Конституції України», тобто є неконституційним. За умови скасування державної реєстрації прав та внесення за допомогою програмних засобів у Державний реєстр прав відповідної інформації, автоматично поновлюються записи про речові права, їх обтяження, що існували до проведення державної реєстрації прав, що скасована (у разі їх наявності). В іншому випадку (за умови проведення такої «попередньої» реєстрації до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства) – поновлення записів про речові права, їх обтяження, що існували до проведення державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором шляхом внесення з відповідних реєстрів (кадастрів) відомостей про такі права, обтяження, які передбачені п.п. 30-32 відповідного Порядку. Рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав скасовується виключно у разі неможливості відновлення порушеного права скажника. [97]

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, зокрема, комунальної власності врегульовано ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень». Зазначено, що «1. Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування ... можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. 2. Під час проведення державної реєстрації права користування ... земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без

подання відповідної заяви органами, які згідно із ст. 122 ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування.» [188]

Також даний Закон регулює особливості проведення реєстраційних дій щодо переходу речових прав на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва (ст. 31⁶). Зокрема, в контексті даного дослідження викликає інтерес аналіз частини 2 зазначеної статті, де вказано, що: «Державна реєстрація переходу від територіальної громади до іншої територіальної громади, держави права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, що розміщений на земельній ділянці комунальної власності, проводиться одночасно із державною реєстрацією переходу від територіальної громади іншої територіальної громади, держави права власності на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї)» [188].

Повертаючись до питання обліку об'єктів комунальної власності зазначимо, що забезпечення повного обліку всіх об'єктів, розташованих на території територіальної громади, що входять до складу її власності, є можливим завдяки веденню Реєстрів комунальної власності, які б містили систематизовані дані про всі земельні ділянки, будівлі, споруди і приміщення тощо, які знаходяться у комунальній власності.

Варто зазначити, що кожна територіальна громада має певний перелік об'єктів комунальної власності. Найбільш ефективним на даний момент є використання електронних інтерактивних карт з умовними позначеннями точок на карті, де знаходиться власність міста, його теперішній орендар, площа, фото, цільове призначення і т. д. Такі карти існують у Миколаєві, Львові, Тернополі тощо. Такі Реєстри мають на меті забезпечення доступності громади до інформації про наявну власність, що забезпечує

прозорість влади і дає можливість місцевому самоврядуванню чітко розуміти наявні ресурси міста.

Зокрема, на порталі Дія [70] розміщені посилання на розпорядників публічної інформації: органів державної влади, органів місцевого самоврядування, які в свою чергу виставляють публічну інформацію на порталі, зокрема Реєстри комунальної власності (рухомого та нерухомого майна). Однак, з введенням воєнного стану частина посилань є неактивними, а інформацію можна подивитися інформацію лише деяких ОТГ і тільки частково. Наприклад, Перелік об'єктів комунальної власності Луцької міської ради[131], Перелік об'єктів комунальної власності Дніпровської міської ради [130].

Крім того, Реєстри комунальної власності розміщуються на офіційних сайтах територіальних громад, наприклад: Реєстр нерухомого майна Компаніївської селищної об'єднаної територіальної громади [250], Перелік об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Болехова Івано-Франківської області [132], Інформація про нерухоме майно Смілянської міської територіальної громади [84], Перелік об'єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади (окремо житлового нерухомого майна, окремо нежитлового нерухомого майна) [133], Реєстр комунального майна Великогаївської громади Тернопільської області [249]. Житомирська міська рада затвердила Порядок формування та ведення Реєстру нерухомого комунального майна Житомирської міської об'єднаної територіальної громади [161].

Все зазначене дає можливість зробити висновок про існування великого різноманітності видів Реєстрів, різноманітності самої інформації, яка в них вказується тощо. Зазначене не сприяє прозорості, доступності та якості інформації, що відображається.

Послуги з програмного забезпечення створення реєстрів комунального майна пропонують приватні компанії, які теж створюють реєстри за бажанням замовника (інтерфейс, інформаційне наповнення тощо). Так,

українська ІТ-компанія ТОВ «СОФТПРОЕКТ» пропонує територіальним громадам впровадити систему автоматизованого ведення єдиного реєстру нерухомого комунального майна територіальної громади міста «СОФТПРОЕКТ – Реєстр комунального майна». Такий програмний комплекс призначений для наступних завдань: ведення обліку нерухомого майна, яке перебуває в комунальній власності; обліку договорів оренди комунального майна та пов'язаних з договорами оренди документів; автоматизованого контролю за виконанням умов договорів оренди та використанням комунальної власності; бухгалтерського обліку комунального майна; централізованого зберігання повної інформації щодо нерухомого майна територіальної громади міста, орендарів та стану фінансових розрахунків за договорами оренди; посилення контролю над орендними розрахунками. [276]

Зазначений варіант хоч і є більш оптимальним, однак також не сприяє уніфікованому підходу до наповнення Реєстрів та до їх доступу громадянам. Тому вважається за доцільне на законодавчому рівні закріпити алгоритм створення Реєстру комунального майна, уніфікувавши основні вимоги до його наповнення, розміщення, доступності тощо з наступним можливим інтегруванням Реєстру комунального майна кожної територіальної громади в єдину систему Реєстру комунального майна України.

Ведення відповідних реєстрів повинно структурно відповідати обласним центрам України та здійснюватися за принципами: «єдина система ідентифікації об'єктів; однократність введення інформації; відповідальність за повноту і достовірність наявної інформації; забезпечення доступу користувачів до інформації та блокування несанкціонованого доступу; періодичне оновлення інформації; забезпечення збереження інформації та незалежності від технічних засобів, що застосовуються» [313]. Разом з тим, виникає питання про «періодичність» оновлення, тобо який період є об'єктивно обґрунтованим? Вважаємо, що максимальна автоматизація та внесення відповідних змін в реєстр (наприклад, відразу після або під час вчинення правочину стосовно певного об'єкту) має забезпечити постійне

оновлення та постійну актуальність інформації, яка міститься в такому реєстрі.

Тому погоджуємося з зауваженням Н.Я. Борсук, яка зазначає, що «ті реєстри, які існують в деяких регіонах, слугують переважно для потреб фізичних та юридичних осіб (у них викладена загальна інформація про об'єкти), тоді як має бути створено Реєстр, що містив би в собі власність, яка належить саме територіальній громаді, й охоплював не лише нерухоме майно» [28, с. 217].

Цікавим в даному контексті є проєкт щодо ведення «Єдиного реєстру земель та інших об'єктів комунальної власності» як автоматизованої системи збору, обліку, накопичення, оброблення, захисту, оприлюднення та надання інформації про нерухоме майно та земельні ділянки. Такий веб-сервіс призначений «для підвищення ефективності відповідальних осіб щодо укладання договорів, контролю строків, підвищення ефективності використання майна та земельних ділянок, а також інформування громадян та потенційних інвесторів про наявні земельні та інші майнові ресурси регіону та можливість їх використання.» [74]

На сайті, який пропонує ведення даного Реєстру зазначено, що система надає можливість: «здійснювати контроль за ефективним використанням об'єктів комунальної власності; забезпечувати реалізацію управлінських рішень, відкритість та прозорість інформування у комунальному секторі економіки; знаходити вільне приміщення або земельну ділянку, вартість оренди або придбання; формувати будь-які звіти; накопичувати, аналізувати, поповнювати, зберігати й захищати дані Реєстру та контролю за достовірністю; завантажувати до системи мультимедійний матеріал (фото зображення); забезпечувати систематизоване зберігання в електронному форматі даних про земельні ресурси; забезпечувати систематизоване зберігання в електронному форматі даних про об'єкти комунальної нерухомості громади; забезпечувати вільний онлайн доступ до наявних даних реєстру земель та комунального майна; забезпечувати простої системи

пошуку даних про земельні ділянки та об'єкти іншої комунальної нерухомості з відображенням результату з прив'язкою до мапи, орієнтованої на мешканців» [74]. Разом з тим, бачимо що такий реєстр розрахований на нерухоме майно та земельні ділянки, тобто все одно не всі об'єкти комунальної власності будуть в ньому відображені.

Важливим є те, що створення такого реєстру є платною послугою і ціна буде залежати від кількості мешканців, які зареєстровані в даній територіальній громаді. Разом з тим, компанія пропонує в межах оплати такі послуги, як: створення індивідуальної системи, налаштування; зберігання та обробка даних; внесення первинних даних, наповнення; прикріплення до піддомену; доступ до авторських інструментів контролю, аналітики, статистики, візуалізації процесів; інструкції з використання, цілодобова технічна підтримка; навчання, розвиток, обслуговування. [74]

Враховуючи інформатизацію суспільства, діджиталізацію, яка в повній мірі розвивається та фактично вже використовується у всіх сферах нашого життя, зрозуміло, що з часом абсолютно всі дані, операції тощо будуть здійснюватися в основному в електронній формі. Підтвердженням цього є законодавче закріплення можливості вчинення правочинів (хоч поки і не всіх) в електронній формі (яка ЦК України прирівнюється до письмової). Також актуалізуються питання вчинення правочинів на відповідних платформах (типу блокчейн) та за допомогою новітніх програм (типу смарт-контрактів) [55; 57; 53].

З практики бачимо й постійне розширення сфер застосування електронного цифрового підпису, який використовується в різних сферах нашого життя та маючи свої різновиди (за рівнем захищеності) дає можливість не лише вчиняти традиційні договори, а й використовувати його (зокрема, кваліфікований електронний підпис) в професійній діяльності державних службовців, правоохоронних органів, органів місцевого самоврядування, а також, згідно Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [188], «Про державну

реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» [189], державні реєстратори речових прав на нерухоме майно та державні реєстратори юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців, нотаріуси, адвокати, працівники судів тощо.

За часів карантину та стрімкого зростання у зв'язку з цим попиту на онлайн-послуги, які передбачають обов'язкову ідентифікацію особи, найбільш використовуваним державним ресурсом став «Портал Дія» - Єдиний державний веб-портал електронних послуг. Положення щодо функціонування цього порталу було затверджене постановою Кабінету Міністрів України в 2019 році. [150] Цей Портал призначений для реалізації права кожного громадянина на доступ до електронних послуг та інформації про адміністративні та інші публічні послуги. Він також надає можливість звертатися до органів виконавчої влади, інших державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, а також отримувати інформацію з національних електронних інформаційних ресурсів, необхідну для надання послуг, проведення моніторингу та оцінки якості послуг.[58, с. 71]

Цікаво, що даний портал передбачає і можливість ведення обліку об'єктів комунальної власності, зокрема, оприлюднення певних даних у форматі електронних таблиць.[129] «Портал Дія» вже зараз містить досить багато різного роду інформації, персональні дані тощо, важливим є забезпечення надійності даної інформації, унеможливлення несанкційної зміни, уточнення даних тощо.

Враховуючи реалії сьогодення, зокрема не лише умови роботи в часи пандемії, а й роботу під час введення правового режиму воєнного стану зрозуміло, що необхідність у застосуванні електронних ідентифікаторів та можливості віддалено здійснювати юридично значущі дії лиш зростає, як і потреба у використанні прогресивних електронних платформ щодо обліку об'єктів комунальної власності та забезпечення прозорості управління ними. Такими платформами може стати, наприклад, «Платформа електронної

демократії та електронного врядування SMART CITY, SMART ГРОМАДА, SMART РЕГІОН». Даний комплексний проєкт може містити до 36 вебсервісів, мета яких «створення сучасної моделі управління шляхом впровадження інноваційних інформаційно-комунікаційних технологій для підвищення ефективності, якості надання послуг, прозорості та відкритості влади, створення нових каналів комунікації з бізнесом та громадянами». [153]

Веб-сервіси зазначеного проєкту «SMART РЕГІОН/CITY/ГРОМАДА» розроблені відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції розвитку електронного урядування в Україні» [241] та діючого законодавства України.

Дана електронна система надасть змогу: «підвищити власну ефективність та ефективність своїх підлеглих; створити нові ефективні канали комунікації з мешканцями, з бізнесом; автоматизувати процеси, які раніше виконувались вручну та займали багато часу; отримати значний економічний ефект за рахунок оптимізації процесів, їх автоматизації та використання аналітичних даних з використанням системи повідомлень; скоротити споживання енергоресурсів не менш ніж на 15%, а також скоротити викиди CO₂; підвищити ефективність праці, значно зекономити бюджетні кошти, створити можливість та інфраструктуру для нових робочих місць; створити умови для залучення інвестицій як МФО, так і інших інвесторів; надати інструменти ефективного використання всіх ресурсів та бачення системного, покрокового вдосконалення всіх процесів життєдіяльності територіальної громади; створити комфортні умови для мешканців у сферах отримання послуг, комунікації з владою тощо; створити прозорість громади та стандартизацію, автоматизацію та діджиталізацію процесів, що дозволить як підвищити якість життя мешканців територіальної громади, так і створити нові робочі місця, залучити інвестиції (в тому числі – міжнародні) за рахунок прозорості; стати лідером та прикладом, завдати стимул, темп розвитку для інформатизації громад всієї України» [241].

Повертаючись до аналізу відкритих джерел, зокрема, офіційних веб-сторінок Департаментів, управлінь комунальної власності міст України можна зазначити, що на сайтах висвітлюються існуючі реєстри комунальної власності; список об'єктів, які планується відправити на приватизацію; інформація щодо оцінки об'єктів; звітність щодо проведення операцій приватизації, оренди; інформація щодо прийняття, закріплення та списання тощо. Більш розгорнуту інформацію можна отримати на сайтах великих міст, як, наприклад, Київ, Одеса тощо. [62; 64] Аналогічні реєстри можна зустріти і по інших областях. Так, органи місцевого самоврядування ведуть реєстри різних об'єктів комунального майна, де найбільша увага приділяється саме нерухомому майну. Наприклад, Реєстр об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста Кривого Рогу є єдиною автоматизованою системою збирання, обліку, накопичення, обробки та надання інформації про нерухоме майно, що перебуває у власності територіальної громади міста. Користувачем і розпорядником даного Реєстру є управління комунальної власності міста виконкому міської ради. Такий реєстр формується й ведеться відповідно до інвентаризаційних описів комунальних підприємств, установ і закладів міста. Інформація про об'єкт обліку вноситься до Реєстру на підставі первинних документів, актів приймання-передачі, правоустановчих та інших документів, що містять відомості про відповідний об'єкт обліку й надаються балансоутримувачем. Актуальність даних у Реєстрі підтримується через здійснення щорічної інвентаризації комунального майна [200]. Разом з тим, такі сайти потребують постійного оновлення, переведення на зручні автоматичні посилання тощо.

Інформація про реєстри має бути доступною, публічно відкритою та уніфікованою. Майже всі органи публічної влади мають свої офіційні веб-сторінки, а от інформація на них викладається по-різному. Зазначені питання потребують уніфікації та єдиного підходу.

Також деякі територіальні громади (як, наприклад, Війтівецька сільська територіальна громада Вінницької області) формують Реєстр боргових

зобов'язань суб'єктів господарювання комунальної власності територіальної громади (як суб'єктів господарювання перед третіми особами, так і третіх осіб перед суб'єктами господарювання) [248]. Разом з тим, у всіх територіальних громадах дана інформація знаходиться не завжди у вільному доступі або ж взагалі не систематизована. Питання щодо єдності подання та висвітлення такого роду інформації, доступу до неї громадян потребує додаткового регулювання, уніфікованого підходу для всіх територіальних громад.

В даному контексті становить інтерес Законопроект, який передбачає створення в Україні відкритого реєстру об'єктів права комунальної власності територіальної громади. Даний проект Закону про внесення змін до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» щодо забезпечення прозорості місцевого самоврядування: пропонує: 1) закріпити обов'язковість публікації додатків до рішень і проектів рішень місцевих рад, а також порядків денних засідань їх постійних комісій; 2) передбачити обов'язковість онлайн-трансляцій сесій місцевих рад; 3) створити відкритий реєстр об'єктів права комунальної власності територіальної громади; 4) запровадити проведення кожні п'ять років суцільної інвентаризації всіх об'єктів комунальної власності територіальної громади; 5) встановити обов'язок на сесіях місцевої ради використовувати виключно державну мову; 6) усунути колізію щодо кворуму на засіданнях постійних комісій місцевих рад тощо» [244]. Тобто, метою є вдосконалення реалізації прав громадян на участь в місцевому самоврядуванні, підвищенні довіри громадян до місцевих рад.

Зареєстрований ще в грудні 2021 року законопроект був включений до порядку денного (друге читання) лиш у лютому 2023 року, тобто через рік після першого читання. Зрозуміло, що це напряду пов'язано з повномасштабною агресією та необхідністю вирішувати в перші місяці війни досить багато додаткових питань, окрім запланованих. Разом з тим прийняття такого роду закону є вкрай важливим та сприяло б більш ефективному

управлінню комунальною власністю, розвитку регіонів та укріплення їх економічної ситуації, адже порядок в реєстрах об'єктів права комунальної власності територіальної громади і прозорість є обов'язковими елементами такого управління.

Отже, робимо висновок про необхідність практичного впровадження автоматизованої системи збору, обліку, накопичення, оброблення, захисту, оприлюднення та надання інформації про об'єкти комунальної власності (як нерухомого майна та земельних ділянок, так і інших об'єктів). Тут доцільним є використання веб-сервісів, які побудовані на застосуванні новітніх технологій, мають відповідні технічні можливості й рівень захищеності.

Важливо, аби всім представникам територіальних громад було забезпечено можливість безперешкодно, прозоро та зручно отримувати об'єктивну та правдиву інформацію щодо об'єктів комунальної власності, зокрема, їх відчуження.

Однією з таких технологій є «Блокчейн», яка зарекомендувала себе як надійна, безпечна платформа, яка може убезпечити від фальсифікації даних тощо [57]. Також останнім часом виникає все більше можливостей практичного використання штучного інтелекту, який в перспективі може бути застосований при обробці певної інформації і щодо реєстрів об'єктів права комунальної власності.

Як приклад можна навести популярний на теперішній час Чат GPT (Generative Pre-trained Transformer), що становить систему обробки природної мови, яка базується на моделі GPT, розробленій компанією OpenAI. GPT можна підключити та використовувати іншими програмами, він може бути реалізований у вигляді API (Application Programming Interface), яке надає доступ до його функцій та можливостей через програмний інтерфейс.

Це дозволяє інтегрувати чат GPT у власну програму або сервіс і використовувати його для обробки текстових запитань та надання відповідей,

що відкриває широкі можливості для автоматичної обробки тексту, створення чат-систем, розробки інтерактивних додатків та інших сфер.

Отже, чат GPT можна використати й при створенні Реєстру комунального майна територіальної громади України, в тому числі при обробці інформації, пов'язаної з реєстрами об'єктів права комунальної власності. Такою допомогою може бути:

1) Автоматична обробка тексту: GPT може аналізувати та розуміти текстову інформацію, що стосується реєстру комунального майна. Тобто, можна використовувати GPT для автоматичного виділення ключових слів, категорій, описів тощо, що спростить процес класифікації та організації даних.

2) Пошук та фільтрація інформації: GPT може допомогти в створенні системи пошуку та фільтрації, щоб швидко знаходити потрібні дані в реєстрі комунального майна. GPT може розпізнавати різні параметри пошуку (наприклад, назва об'єкта, адреса, тип майна) та виконувати запити до баз даних для отримання релевантної інформації.

3) Генерація звітів та документів: GPT може бути використаний для автоматичної генерації звітів, документів або інших даних на основі інформації з реєстру комунального майна. GPT може створювати шаблони звітів та документів і заповнювати їх даними з реєстру.

4) Аналіз та прогнозування: GPT може використовуватись для аналізу даних з реєстру комунального майна та прогнозування трендів. Він може допомогти виявити взаємозв'язки між об'єктами комунальної власності, проаналізувати ефективність використання майна, спрогнозувати можливі зміни та ідентифікувати потенційні проблеми.

Однак, треба враховувати, що створення автоматизованих систем збору, обліку, накопичення, оброблення, захисту, оприлюднення та надання інформації потребує значних коштів. Так Чат GPT-3.5 безкоштовний, але він не має доступу до інформації з Інтернету (актуальної), наступна версія GPT-4

більш прогресивна, має доступ до актуальної інформації з Інтернету, але вже платна, а технологія блокчейну є технічно складною та високооплачуваною.

Враховуючи те, що такі системи є платними і не кожна територіальна громада (в особі органу місцевого самоврядування) може собі дозволити її оплатити, задля системного, повного та єдино образного висвітлення інформації щодо об'єктів комунальної власності у всіх територіальних громадах (незалежно від їх розміру) є необхідність у фінансуванні єдиного веб-сервісу такого плану за рахунок державного бюджету.

Отже, пропонується створення Єдиного реєстру комунального майна України з фінансуванням його створення та підтримки за рахунок коштів Державного бюджету, а також надання державних субвенцій територіальним громадам для впровадження на місцях Реєстру та первинне наповнення його інформацією.

При відчуженні об'єктів комунальної власності одним з важливих принципів є встановлення ціни об'єкту, особливо коли ми говоримо про платне відчуження. Зокрема, процедура приватизації передбачає обов'язкове визначення мінімальної ціни об'єкту приватизації. Формування стартової ціни об'єктів приватизації (як великої, так і малої) визначено ст. 22 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна». Зокрема, «Стартова ціна об'єкта великої приватизації встановлюється аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) великої приватизації згідно з даними фінансової звітності за останній звітний період (для пулу - на рівні балансової вартості активів об'єктів, з яких сформовано пул). ... Стартова ціна об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації.» [233] За умови відсутності такої вартості вона може встановлюватися аукціонною комісією на підставі вартості, визначеної відповідно до Методики оцінки [195], що затверджується Кабінетом Міністрів України. При визначенні ж ціни об'єкта великої приватизації використовується також Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та

професійну оціночну діяльність в Україні» [227233]. Отже, забезпечення визначення реальної оцінки комунального майна є одним з важливих принципів, на якому ґрунтується відчуження такого майна. Як наслідок, будемо мати оптимальні умови ефективного управління майном для територіальної громади як власника. Всі дії щодо оцінки майна повинні ґрунтуватися на нормах закону, а також на засадах доброчесності та слугувати на користь розвитку відповідної територіальної громади.

Аналіз ситуації щодо порядку та безпеки укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності дає можливість говорити про те, що з плином часу відбуваються певні зміни, які пов'язані в основному з глобальними викликами людству. Так, до грудня 2019 року ми жили без обмежень, пов'язаних із захистом населення від інфекційних хвороб (COVID-19) та без введення на всій території держави правового режиму воєнного стану. Поступово розвивалося законодавство, здійснювалися процеси цифровізації, діджиталізації тощо. Потім ми стикаємося з необхідністю забезпечення всіх процесів життєдіяльності суспільства в умовах досить жорстких обмежень, які викликані нагальними потребами унебезпечення суспільства від наслідків жахливої пандемії. Не є виключенням й необхідність забезпечення якісного управління об'єктами комунальної власності (в тому числі вирішення окремих питань орендної плати за користування нерухомим комунальним майном [143], безпеки укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності [136] тощо). Отже, на той час були застосовані поняття форс-мажору та зроблені певні послаблення в зобов'язаннях. А з 24 лютого 2022 року Україна стикнулася з новим рівнем виклику, який напрямку впливає в тому числі і на ситуацію щодо управління об'єктами комунальної власності, зокрема вирішення питань щодо їх відчуження. Розглянемо зазначені питання більш детально.

Так, умови пандемії наклали свій відбиток на всі сфери нашого життя, не є виключенням і можливість укласти різного роду договори. Фактично,

ситуація з COVID-19 спонукала всіх учасників цивільних правовідносин до максимального переведення дій у цифрове середовище. Можливість укласти правочини «на відстані» стала виходом із ситуації, що склалася. Це дало можливість бізнесу продовжувати свою діяльність, зберегти клієнтів, а споживачу – отримувати необхідні товари та послуги зберігаючи умови карантину.

Укладення електронних договорів передбачало відсутність особистого контакту сторін, паперових копій, власноручних підписів тощо, що з одного боку зручно та дає можливість не лише зекономити час, але й дотриматися карантинних обмежень, а з іншого – актуалізує питання інформаційної безпеки такого укладення, способів забезпечення такої безпеки, існування дієвого механізму захисту прав та інтересів учасників правовідносин за умови їх порушення тощо.

Закон України «Про електронні довірчі послуги» [191] дає можливість забезпечити такий важливий компонент укладення правочинів на відстані, як електронна ідентифікація особи. Однак, на практиці виникає чимало питань щодо використання захищеного електронного підпису, існують проблеми в роботі органів державної влади, нотаріату, суду тощо. Це можуть бути як проблеми технічного характеру, так і обмеження діючого законодавства щодо вчинення ряду дій лише «за фізичної присутності особи».

Разом з тим, вже опробувана часом система ProZorro стала незамінним інструментом для проведення операцій щодо комунального майна, зокрема. Це досить великий перелік правочинів, які вчиняються на підставі аукціону, в тому числі: продаж майна комунальних підприємств; оренда нерухомості, землі тощо; а з 06 липня 2021 року набрав чинності Закон, який дає можливість продавати землю через електронний аукціон [186]. Така можливість виключає фізичну присутність сторін (що було важливо в умовах необхідності дотримання карантинних обмежень), а також, як зазначають спеціалісти, сприяє збільшенню вартості лотів стати укладення договору купівлі-продажу, оренди, права на забудову або довгострокової оренди

земельної ділянки з переможцем торгів, який запропонував найвищу ціну. Важливим тут є й забезпечення дотримання процедури укладення відповідних правочинів, виконання всіх істотних умов, виключення порушення законодавчих вимог, особливо якщо мова йде про відчуження об'єктів комунальної власності.

ProZorro сьогодні є однією з двох платформ з продажу майна шляхом проведення електронних аукціонів в Україні, що знаходяться під контролем держави. ProZorro адмініструє електронну торгову систему з продажу державного та комунального майна, а також є центральною базою даних для електронних торгів. Головна мета даного проєкту - забезпечення прозорого, швидкого та ефективного процесу продажу активів державної та комунальної власності з високим рівнем громадського контролю та запобіганням корупції. Найбільш перспективним напрямком аукціонів вважається продаж/оренда державного та комунального майна та банкрутство. Враховуючи те що з липня 2018 року стартувала Мала приватизація за новими правилами, продаж, зокрема, комунального майна (що перебуває у розпорядженні органів місцевого самоврядування) здійснюється виключно на аукціонах ProZorro. Мала приватизація відкрила нові можливості для бізнесу, адже кожен може вільно прийняти участь в аукціоні та виконавши встановлені процедурні вимоги купити об'єкт, який становить для нього інтерес (звісно, запропонувавши найвищу ціну). Такі самі принципи діють і під час продажу майна у справах про банкрутство й укладенні договорів оренди державного та комунального майна. Все зазначене в сукупності свідчить про забезпечення найкращого інтересу територіальної громади у вигляді отримання максимальних грошових надходжень від вчинення відповідних правочинів щодо об'єктів комунальної власності.

Крім платформи ProZorro для проведення онлайн аукціонів існує й інша платформа – OpenMarket (попередня назва CETAM - система електронних торгів арештованого майна). Однак зазначені платформи істотно відрізняються. Якщо в першому випадку мова йде про прозорий та

ефективний процес продажу і оренди державного та комунального майна (...), то в другому – про примусовий продаж майна боржників (фізичних та юридичних осіб), за якими відкриті виконавчі провадження органами державної виконавчої служби, тобто тут реалізується будь-яке майно, окрім визначеного ст. 55 Закону України «Про виконавче провадження» [180]. Відмінними в цих платформах є й моделі проведення аукціону, зокрема, Регламент торгів чітко визначає порядок реєстрації учасників, розмір забезпечувальних внесків, строків оплати, порядок та строки підписання договору купівлі-продажу чи акту про реалізацію арештованого майна.

Отже, в умовах COVID-19 суспільство стикнулося з великою кількістю задач, які раніше не поставали, від вирішення яких залежало б не просто благополуччя, фінансова стабільність чи взаємовідносини, а й життя людей. Особливістю даного етапу розвитку суспільства є, зокрема, інформатизація та цифровізація, які досягли значного прогресу, стали виходом у більшості випадків (як на побутовому рівні – покупка продуктів, ліків тощо через онлайн доставку, так і в професійних сферах – судах, державних установах, веденні бізнесу тощо), не стало виключенням тут і укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.[136]

Під час дії правового режиму воєнного стану бачимо поступову зміну підходів щодо вчинення правочинів з управління комунальною власністю. І це є обґрунтованим, адже на початку повномасштабного вторгнення агресора логічним було «закрити» реєстри та унеможливити здійснення операцій щодо об'єктів власності (в тому числі комунальної). Однак з часом стало зрозуміло, що повністю поставити на паузу всі економічні процеси є неможливим, тому поступово починає відновлюватися процес вчинення правочинів щодо об'єктів власності, зокрема, комунальної. Важливим тут було спробувати забезпечити максимальний захист прав та інтересів учасників таких правовідносин, тому перехід виключно на електронні аукціони вважаємо виправданим та обґрунтованим.

2.4. Зміст правочинів відчуження об'єктів комунальної власності

Під змістом правочину традиційно розуміється сукупність умов, викладених у ньому. Зміст правочину повинен не суперечити актам цивільного законодавства (ст. 4 ЦК України), а також моральним засадам суспільства.

Залежно від самого правочину (в даному випадку мовай йде про договір) його умови можуть трохи змінюватися, як наприклад, визначення ціни стосується лише відплатних договорів. Також до умов договору традиційно відносять предмет, строки, порядок виконання, відповідальність тощо.

Враховуючи особливість самих правочинів, які розглядаються в даному дисертаційному дослідженні, їх комплексний характер та позицію (яка відстоюється в роботі) щодо іменування «правочинами відчуження об'єктів комунальної власності» саме сукупності всіх кроків, які призводять до переходу права комунальної власності в право приватної власності на певний (визначений) об'єкт, зазначимо, що розуміння «змісту» таких правочинів також буде мати свої певні особливості.

Разом з тим, кінцевим (останнім) кроком в такому відчуженні є укладення, зокрема, договору купівлі-продажу об'єкта (окрім випадків безвідплатного відчуження). Стосовно об'єктів, які відчужуються шляхом аукціону та викупу, мають місце затверджені Фондом державного майна України примірні форми попередніх та основних договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації [211]. Даний наказ затверджує декілька примірних договорів купівлі-продажу об'єкта малої приватизації (зокрема, попередній і основний; також окремі форми передбачені для договорів стосовно об'єкту малої приватизації (крім акцій, частки) за результатами електронного аукціону, договорів купівлі-продажу об'єкта малої приватизації шляхом викупу тощо). Зазначені форми стосуються електронних аукціонів: з умовами, без умов, із зниженням стартової ціни, за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій,

повторного за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, тобто всіх, які передбачені відповідним Законом [233].

Отже, до змісту таких договорів відносимо предмет договору, який одночасно є об'єктом приватизації (що знаходиться за певною адресою, має певне найменування). Продавець відповідно до такого договору зобов'язується передати у власність покупцю (особі, яка виграла аукціон) об'єкт малої приватизації, а покупець - прийняти визначений об'єкт приватизації, виконати визначені в договорі умови. Також до предмета договору віднесено й ціну, яку має заплатити покупець за результатами проведеного аукціону.

Аналіз примірною попереднього договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації дає підстави зробити висновок, що він передбачає всі обов'язкові умови, які має містити такого роду договір. Зокрема, за даним договором «Почпець, який став переможцем електронного аукціону з продажу об'єкта малої приватизації, зобов'язується здійснити заходи з виготовлення документів для нотаріального посвідчення Договору купівлі-продажу Об'єкта приватизації відповідно до вимог законодавства, укласти Договір купівлі-продажу Об'єкта приватизації з Продавцем на умовах, встановлених цим Попереднім договором, та забезпечити його нотаріальне посвідчення, а Продавець зобов'язується укласти Договір купівлі-продажу Об'єкта приватизації з Почупцем на умовах, встановлених цим Попереднім договором.» [211] В такому договорі закріплюються права та обов'язки сторін (як покупця, так і продавця), їх відповідальність та підстави звільнення від неї. Окремим пунктом примірною попереднього довогору є пункт про внесення змін до його умов та припинення. Зокрема, зміни до Попереднього договору можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформлюється відповідним договором, і останній потребує нотаріального посвідчення. Також важливо те, що аналізований попередній договір

припиняє свою дію з моменту укладення (основного) договору купівлі-продажу об'єкта приватизації сторонами.

Відповідно до аналізованого «основного» примірного договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації шляхом набуття права власності на визначений об'єкт приватизації «переходить до Покупця після укладання даного договору й підписання акта приймання-передачі об'єкта приватизації, але не раніше дати отримання дозволу Антимонопольного комітету України на концентрацію, якщо отримання такого дозволу вимагається законом» [211].

Також окремо в договорі визначається порядок передачі об'єкта приватизації. Передача об'єкта малої приватизації може бути здійснена в день укладення договору, а у разі необхідності отримання дозволу від Антимонопольного комітету України на концентрацію – протягом п'яти робочих днів з дня отримання копії такого дозволу.

Як і будь-який традиційний договір купівлі-продажу, аналізований договір містить права і обов'язки сторін. Зокрема, «кожна Сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї договором, не перешкоджати іншій Стороні у виконанні її обов'язків і має право вимагати від іншої Сторони виконання належним чином її обов'язків, передбачених умовами Договору. Сторона, яка порушила взяті відповідно Договору зобов'язання, повинна усунути ці порушення. Порушенням зобов'язання за Договором є його невиконання або неналежне виконання визначених умов. Продавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку у разі отримання Покупцем відмови Антимонопольного комітету України у наданні дозволу на концентрацію.» [211].

Також типовий договір пропонує окремими розділами більш детально закріпити обов'язки продавця та покупця, де визначається, зокрема, порядок передачі об'єкта приватизації; необхідність виконати певні умови аукціону (якщо мав місце аукціон з умовами); строк виконання зобов'язань, визначених в договорі; необхідність дотримання законодавства щодо

охорони культурної спадщини (за умови якщо до складу об'єкта приватизації включені об'єкти, що віднесені до пам'яток культурної спадщини); зобов'язання нового власника за умови подальшого відчуження приватизованого об'єкту; здійснення контролю за виконанням умов договору в порядку, встановленому законодавством України тощо.

Обов'язковим елементом змісту договору купівлі-продажу, зокрема, об'єкта малої приватизації, є визначення відповідальності сторін. Зокрема, «у разі порушення встановлених умовами договору інвестиційних зобов'язань, покупцем сплачується штраф у розмірі невнесених інвестицій; у разі порушення встановлених умовами договору інвестиційних зобов'язань, забезпечених банківською гарантією, продавець задовольняє свої вимоги в розмірі невнесених інвестицій за рахунок банківської гарантії; у разі невиконання або неналежного виконання покупцем умов договору у зв'язку з визнанням банкрутом підприємства, єдиний майновий комплекс якого є об'єктом приватизації, покупець сплачує штраф у розмірі 100 відсотків суми невиконаних ним зобов'язань, але не менш як 10 відсотків ціни придбаного об'єкта приватизації (достатнім підтвердженням факту невиконання або неналежного виконання умов договору є прийняття господарським судом постанови про визнання банкрутом підприємства, єдиний майновий комплекс якого є об'єктом приватизації). Порушення провадження у справі про банкрутство не звільняє покупця об'єкта приватизації від відповідальності за невиконання умов договору; у разі недотримання покупцем зобов'язань щодо збереження протягом визначеного періоду основних видів діяльності приватизованого об'єкта покупець сплачує штраф у розмірі 10 відсотків вартості придбаного майна; у разі невиконання покупцем умов договору щодо недопущення виникнення податкового боргу покупець сплачує штраф у розмірі 10 відсотків суми податкового боргу; інша відповідальність, встановлена договором та законодавством України.» [211]

Також можуть бути встановлені штрафні санкції у випадках недопущення працівників продавця, протидію чи перешкоджання

проведенню ними перевірки дотримання умов договору. Штраф накладається на керівника приватизованого підприємства у розмірі 1000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний встановлений факт.

Ризик випадкової загибелі або випадкового псування об'єкта приватизації несе покупець з моменту переходу до нього права власності на об'єкт приватизації.

Традиційно в договорі закріплюються й підстави звільнення від відповідальності. Так, «1) сторони звільняються від відповідальності за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором в разі виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), які не існували під час укладання договору та виникли поза волею сторін, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору, та які прямо передбачені Законом України «Про торгово-промислові палати в Україні»; 2) сторона, що не може виконувати зобов'язання за договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна протягом п'яти робочих днів з моменту, коли їй стало відомо про їх виникнення, повідомити про це іншу сторону у письмовій формі; сторона повідомляє іншу сторону про закінчення форс-мажорних обставин протягом двох днів з дня, коли їй стало відомо про їх закінчення; за умови виконання зазначених умов, перебіг терміну (строку) виконання зобов'язань продовжується на строк дії форс-мажорних обставин; 3) доказом виникнення та закінчення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які видаються Торгово-промисловою палатою України або уповноваженими нею регіональними торгово-промисловими палатами.» [211]

Враховуючи те, що аналізоване відчуження об'єктів комунального майна здійснюється на відплатній основі на підставі проведення аукціону, ціна є обов'язковим елементом змісту такого договору. В даному випадку може йти мова про стартову ціну (яка визначається на момент початку

аукціону); кінцеву ціну (за яку переможець аукціону готовий придбати відповідний лот), і саме вона вказується в договорі купівлі-продажу об'єкта приватизації; знижену ціну (за умови відсутності покупців за визначеною стартовою ціною застосовується процедура покрокового зниження стартової ціни). Отже, можна сказати, що процедура формування ціни об'єкта приватизації та закріплення кінцевої ціни в договорі купівлі-продажу об'єкта відчуження дещо відрізняється від традиційного формування ціни купівлі-продажу об'єктів приватної власності, адже мають місце деякі публічні регулятори, які частково обмежують учасників процесу, однак не порушують їх прав щодо можливості набуття права власності на об'єкти в межах приватизації.

Аналіз змісту правочину відчуження об'єкту комунальної власності, зокрема, майна, шляхом малої приватизації, дає можливість зробити висновок, що його зміст (як і традиційного цивільно-правового договору) повинен не суперечити нормам законодавства. В змісті договору можуть бути окресленні: предмет, ціна, строки виконання, форма розрахунків, права та обов'язки сторін, строки виконання та відповідальність сторін за неналежне виконання договору та інші умови. Від якості та наповненості положень договору напряду залежать правові наслідки та захищеності прав як покупця так і продавця.

Зокрема, мають місце приклади на практиці, коли переможець аукціону відмовляється у встановлений законом строк (60 днів) сплачувати ціну, яка визначена в договорі та підтверджується відповідними документами. Такий договір буде визнаний недійсним, а об'єкт приватизації повернеться знову до переліку об'єктів, які будуть виставлені на наступний аукціон.

Досить багато порушень попереджається на етапі допуску до аукціону, тобто існуюча система убезпечує себе від майбутніх оспорень таких договорів, не допускаючи до участі в аукціоні (торгах) суб'єктів, які не відповідають певним вимогам або ж які не виконали всі необхідні умови, не подали необхідні документи вчасно тощо.

Така «страховка» і є специфікою, адже відрізняє такого роду договори купівлі-продажу (тобто відчуження) об'єктів комунальної власності від традиційних (звичайних) договорів (які опосередковують цивільний обіг) купівлі-продажу об'єктів приватної власності між суб'єктами цивільних правовідносин. Саме порядок проведення аукціону (всі його етапи – від формування переліку певних об'єктів до використання лише електронних систем тощо) убезпечує від виникнення великої кількості справ щодо оспорення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності (на підставі порушення умов його укладення тощо).

Аналізуючи існуючу судову практику бачимо й випадки доведених фактів незаконного відчуження об'єктів комунальної власності. В даному контексті розглянемо Рішення Господарського суду Волинської області, яким задоволено позов заступника керівника Луцької місцевої прокуратури до Луцької міської ради про визнання незаконним та скасування рішення Луцької міської ради від 29.08.2018р. №46/1 «Про приватизацію нежитлового приміщення шляхом продажу на аукціоні без умов». Внаслідок розгляду даної справи позов було доведено незаконність оспорюваного рішення Луцької міської ради та скасовано його. [257]

Також цікавим є й постанова Верховного Суду, яка стосується визнання результатів аукціону недійсними, скасування протоколу аукціону, визнання договору купівлі-продажу недійсним, повернення нерухомого майна. Враховуючи те, що спірним об'єктом є приміщення, яке намагалися повернути сільській раді, в контексті даного дослідження цей спір є досить цікавим. Так, з історії справи видно, що позивач доводив наступне: «під час реалізації спірного приміщення не було дотримано вимог чинного законодавства, що призвело до порушення інтересів держави у сфері розпорядження об'єктами комунальної власності. При відчуженні об'єкта комунальної власності не було проведено належним чином оцінки майна, а продаж майна відбувся за заниженою вартістю, яка не відповідає дійсним обставинам і є меншою від реальної майже в 10 разів, що призвело до

бюджетних втрат, також є не визначеним режим земельної ділянки під спірним приміщенням, її вартість та умови користування. Крім того, порушено порядок проведення аукціону, визначення переможця і строків укладання договору за результатами аукціону. На порушення вимог чинного законодавства сторони в договорі не досягли згоди щодо всіх істотних умов вказаного договору, а саме не зазначили площі та кадастровий номер земельної ділянки, на якій цей об'єкт розміщено.» [165].

Як уже зазначалося, зміст правочину насамперед повинен відповідати вимогам актів цивільного законодавства. В протилежному випадку можна говорити про один з таких видів правочинів: «правочин, який порушує публічний порядок; правочин, вчинений з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства та моральним засадам суспільства; правочини юридичних осіб, яких вони не мали права вчиняти; правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклування; фіктивні правочини; удавані правочини». [289] Недійсність таких правочинів повинна визначатися з урахуванням відповідності змісту правочину актам цивільного законодавства та у відповідності до ст.16 ЦК України [304].

Відповідно до п. 18. Постанови Пленуму Верховного суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» правочинами, що посягають на суспільні, економічні та соціальні основи держави, є: «правочини, спрямовані на використання всупереч закону комунальної, державної або приватної власності; правочини, спрямовані на незаконне відчуження або незаконне володіння, користування, розпорядження об'єктами права власності українського народу – землею як основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, її надрами, іншими природними ресурсами: правочини щодо відчуження викраденого майна; правочини, що порушують правовий режим вилучених з обігу або обмежених в обігу об'єктів цивільного права тощо» [240]. Такі правочини є нікчемними.

Аналізуючи правочини, вчинені з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства та моральним засадам суспільства, необхідно пам'ятати, що «під інтересами держави і суспільства в цивільному законодавстві необхідно розуміти публічні інтереси, які знайшли своє законодавче закріплення в актах публічного законодавства у вигляді відповідних імперативних приписів» [304]. Правочини, які порушують інтереси держави і суспільства, за своїми ознаками схожі з правочинами, які порушують публічний порядок, однак останні мають вичерпний перелік підстав (ч. 1 ст. 228 ЦК України) на відміну від правочинів, зміст яких суперечить інтересам держави і суспільства. Правочини, вчинені з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства та моральним засадам суспільства, є оспорюваними правочинами і з позовом про визнання такого правочину недійсним може звернутися, зокрема, прокурор (в інтересах держави), органи місцевого самоврядування (в інтересах територіальної громади). У разі визнання правочину недійсним настають спеціальні наслідки. При цьому правове значення має умисел сторін, що буде напряду впливати на «матеріальні розрахунки» між сторонами правочину.

Також до правочинів, зміст яких не відповідає вимогам законодавства, відносяться правочини юридичних осіб, яких вони не мали права вчиняти. Такі правочини можуть бути визнані недійсними у судовому порядку.

Не відповідають вимогам законодавства й правочини, які називають фіктивними, фраздаторними й удаваними. Такі правочини фактично приховують реальну мету їх вчинення. Однак, правові наслідки кожного із зазначених правочинів, є дещо різними та визначаються окремими нормами цивільного законодавства.

Якщо ж фіктивні та удавані правочини чітко визначені ЦК України, то фраздаторним називають договір, що укладається боржником на шкоду кредиторам. Зокрема, останнім часом спори щодо визнання недійсними договорів, які укладені з метою уникнення звернення стягнення на останнє майно боржника є досить розповсюдженими в судовій практиці. До ознак

зловживання правом під час укладення договору Постанова Верховного Суду відносить наступне: «особа (особи) «використовувала/використовували право на зло»; наявні негативні наслідки (різного прояву) для інших осіб; враховується правовий статус особи/осіб (особа перебуває у правовідносинах і як їх учасник має уявлення не лише про обсяг своїх прав, а і про обсяг прав інших учасників цих правовідносин)» [169].

Удаванним називають правочин, який вчинено сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили. Зокрема, «якщо буде встановлено, що правочин був вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили, суд вирішує спір із застосуванням норм, що регулюють правочин, який сторони насправді вчинили. Якщо такий правочин суперечить закону, то суд ухвалює рішення, в якому встановлює нікчемність цього правочину або визнає його недійсним» [162].

Основним механізмом визнання правочинів недійсними, які порушують інтереси громади, є судові рішення. Зокрема, можна виділити наступні умови, за яких в судовому порядку правочини стосовно відчуження об'єктів комунальної власності можуть бути визнані недійсними:

- незаконна приватизація комунального майна – коли процес приватизації комунального майна був здійснений з порушенням законодавства;
- корупційні схеми – у випадку виявлення корупційних схем, які шкодять інтересам громади (наприклад, стосуються правочинів про неправомірне отримання публічних замовлень або недійсних правочинів про передачу комунального майна);
- порушення процедури прийняття рішень – за умови, що прийняття рішень органами місцевого самоврядування порушує законні інтереси громади (наприклад, стосовно планування містобудівних територій, прийняття рішень щодо надання дозволів тощо);

- недобросовісна діяльність організацій - якщо організація вчиняє дії, які спричиняють значну шкоду інтересам громади (наприклад, підприємство незаконно привласнює земельну ділянку, яка належить громаді).

Аналізуючи судову практику щодо оспорення правочинів відчуження об'єктів комунального майна (зокрема, приватизації) можна зробити висновок про існування практики оспорення (та задоволення таких позовів) певних умов, які є складовими частинами змісту даного правочину. Оспоренню можуть підлягати строки, ціна тощо.

Проаналізуємо приклади з судової практики в даному контексті. Наприклад, рішенням Господарського суду Житомирської області (за позовом керівника Бердичівської окружної прокуратури) встановлено, що «Бердичівська районна рада в порушення вимог чинного законодавства щодо приватизації спортивних споруд як цілісного комплексу безпідставно прийняла рішення щодо окремих складових частин комунального майна територіальної громади - стадіону «Колос» про їх приватизацію.

Так, всупереч вимог ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» інвентаризація районного стадіону «Колос» з усіма його активами не проводилась, оцінка майна органом приватизації не затверджувалась.

Суд погодився з доводами прокурора про те, що стартова ціна та ціна у договорі купівлі-продажу спірного об'єкта приватизації не відповідають його справедливій ринковій вартості, чим порушуються майнові інтереси територіальної громади.

Разом із тим, об'єкти соціально-культурного призначення приватизуються з умовою збереження профілю їх діяльності, однак у договорі купівлі-продажу нежитлових будівель відсутня умова обов'язкового збереження профілю діяльності як об'єкта фізичної культури та спорту.

За наслідками розгляду справи суд дійшов висновку, що порушення порядку відчуження комунального майна саме по собі завдає шкоди інтересам громади, оскільки лише врегульований Законом порядок

приватизації комунального майна є найбільш сприятливим для територіальної громади в разі розпорядження майном.» [258]

Проаналізуємо й рішення Господарського суду Львівської області щодо розгляду позову про визнання незаконним та скасування наказу, визнання недійсним протоколу про результати електронного аукціону та визнання недійсним договору купівлі-продажу. Підставою подання позову слугувала думка позивача про те, що відповідний «аукціон проводився з порушенням вимог законодавства, оскільки до участі в такому аукціоні були допущені пов'язані між собою учасники». [255]

Також досить показовим є й постанова Північно-західного апеляційного господарського суду стосовно позову ФОП до Сарненської міської ради Рівненської області (за участі третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - Комунальне підприємство «Житлосервіс»). Зокрема, позивач вимагав скасування рішення та зобов'язання укладення договору купівлі-продажу. [177]

В першій інстанції (господарському суді Рівненської області) вимоги позивача були задоволені частково: визнано недійсним та скасовано пункт 8 рішення Сарненської міської ради Рівненської області від 12.04.2017р. №481 «Про затвердження переліку об'єктів міської комунальної власності, що підлягають приватизації» в частині визнання таким, що втратило чинність рішення Сарненської міської ради Рівненської області від 24.02.2015р. №1794. В решті позову відмовлено.

В апеляційній інстанції (Північно-західний апеляційний господарський суд) позивач вже вимагав зобов'язати Сарненську міську раду Рівненської області укласти з ним договір купівлі-продажу нежитлової будівлі трансформаторної підстанції шляхом викупу, за ринковою вартістю, визначеною суб'єктом оціночної діяльності. Однак, враховуючи те, що скаржник обрав неналежний спосіб захисту своїх прав та інтересів, подавши позов до міської ради, а не до органу приватизації, такий позов не міг бути задоволений. [177]

Отже, коло позовних вимог стосовно оспорення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності досить широке. Це й невідповідність ціни (оцінки) об'єкта; невідповідність дійсності поданих документів тощо. Окремо можна виділити й позови стосовно оспорення рішень міської ради, яка не виконує власне рішення сесії шляхом внесення певних об'єктів до переліку таких що можуть бути приватизовані, а потім скасовуючи своє ж рішення.

Детальний аналіз постанови [177] ще раз робить акцент на важливості дотримання умов, встановлених законодавцем, для досягнення позитивного юридичного результату. Зокрема, договір купівлі-продажу (як заключний етап правочину відчуження об'єкта комунальної власності) має містити: назву підприємства, його адресу; відомості про продавця та покупця; ціну продажу об'єкта; взаємні зобов'язання продавця і покупця тощо. Отже, сторони є вільними в укладенні договору, визначенні умов договору з урахуванням вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.[304]

Підводячи підсумок вивчення питання щодо змісту правочинів відчуження об'єктів комунальної власності можна з впевненістю стверджувати, що зміст таких правочинів має свої певні особливості. Це стосується деяких положень попередніх та основних договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації. Разом з тим, зміст правочину відчуження об'єкту комунальної власності, зокрема, майна шляхом малої приватизації (як і традиційного цивільно-правового договору) повинен не суперечити нормам законодавства. Однак саме спеціальна процедура (електронний аукціон) дає можливість ще на етапі допуску учасників до нього виявити існуючі проблеми, небезпеки тощо та не допустити їх.

РОЗДІЛ 3. ОКРЕМІ ВИДИ ПРАВОЧИНІВ ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

3.1. Відплатні правочини відчуження майна

Всі правочини відчуження об'єктів комунальної власності можна поділити на відплатні та безвідплатні. В межах «відплатних» найбільш розповсюдженими об'єктами є «майно» та «земельні ділянки». Такий принцип поділу обґрунтовується різними процедурами оформлення переходу права власності. Тож до найбільш розповсюджених правочинів відчуження (як процесу переходу права власності на об'єкт з комунальної форми власності в приватну) відносимо: 1) приватизацію (що може бути здійснена шляхом продажу об'єктів (комунального майна) на аукціоні або викупу); 2) укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок внаслідок проведення земельних торгів або продажу «вище норми», що регулюється ЗК України; 3) безвідплатну передачу об'єкта комунальної власності (зокрема, це: передача земельної ділянки приватній особі в межах норм безвідплатної передачі (безвідплатна приватизація); приватизація житлового фонду). Приділимо кожному з вказаних напрямів окремий підрозділ дисертації.

Відповідно до обраної концепції спеціальними способами відчуження комунального майна є не проста передача майна від одного власника до іншого, а й наявність публічних «процедур». Договір відчуження не може бути укладено без проходження відповідної процедури, яка включає прийняття рішення органу місцевого самоврядування про необхідність відчуження певних об'єктів, затвердження переліку таких об'єктів, проведення процедури приватизації у вигляді аукціону або ж викупу, затвердження протоколу проведення приватизації. Або ж об'єкти права комунальної власності можуть бути відчужені і в межах безвідплатної приватизації, земельних торгів, договору купівлі-продажу землі, що врегульовано спеціальним законодавством. В даному підрозділі розглянемо більш детально саме відплатне відчуження майна – аукціон та викуп, які

відбуваються в межах поняття «приватизація».

Загалом приватизація є ефективним інструментом реформування української економіки, адже дає можливість спростити роботу підприємств, звільнити їх від надмірного державного адміністрування, переходу до принципів ринкового господарювання, орієнтації виробництва на ринки товарів, праці, фінансів, цінних паперів тощо.

Цей процес відбувався за допомогою механізму суспільного вибору, створення та функціонування демократичних інститутів, що були засобами економічної, соціальної та політичної перебудови суспільства.

Вплив приватизації на суспільну свідомість дав змогу розпочати широкомасштабну розбудову суспільства, забезпечивши достатність соціального ресурсу для проведення реформ. Без істотних соціальних конфліктів вдалося розподілити та передати в приватний сектор економіки значну частину державної власності, створити умови для подальшої концентрації власності в руках найбільш ефективних власників. Отже, однією з тенденцій розвитку відносин власності в Україні з часу проголошення її незалежності є приватизація (в тому числі комунального майна).

Аналіз наукових досліджень, які присвячені проблемам приватизації, дає можливість зробити висновок, що сама по собі приватизація є важливим засобом перетворення економіки на підставі зміни форми власності [246], однак вона має і певні проблеми. Зокрема, М.І. Костромитіна наголошує на тому, що «першим кроком на шляху до ринкової, соціально орієнтованої економіки в Україні має бути економічно грамотна приватизація, що враховує генеральний вектор розвитку відносин власності в індустріальній економіці. Так, аналіз динаміки макроекономічних показників України в період проведення приватизації свідчить про низьку ефективність приватизаційних процесів, що відбувалися. Серед основних причин такої ситуації є: формальність приватизації, недостатня підготовка підприємств, які приватизуються, недооцінка проблем постприватизаційного періоду

функціонування підприємств, низький рівень готовності керівників таких підприємств і персоналу до роботи в нових умовах» [95, с. 7].

На наш погляд, причинами неефективності приватизації в Україні може бути неякісне публічне управління, що не відповідає сучасним потребам економіки та суспільства, міжнародним вимогам, науковим концепціям. [144]

Законодавець виділяє декілька способів приватизації, а саме: 1) продаж об'єктів права комунальної власності на аукціоні, у тому числі: а) аукціон із умовами; б) аукціоні без умов; в) аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій; г) аукціоні із зниженням стартової ціни; 2) викуп об'єктів приватизації. [233]

В Законі України «Про приватизацію державного і комунального майна» «аукціон – це спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну; аукціон з умовами - спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну і взяв на себе зобов'язання виконати умови продажу об'єкта приватизації; аукціон без умов - спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну без додаткових умов продажу об'єкта приватизації; аукціон за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій - спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким стартова ціна об'єкта приватизації покроково знижується в ході аукціону, з подальшою можливістю додаткового подання цінових пропозицій; аукціон із зниженням стартової ціни - спосіб продажу об'єкта приватизації, за яким орган приватизації знижує стартову ціну об'єкта приватизації у встановленому порядку; викуп - спосіб продажу об'єкта приватизації одному покупцю» [233].

Аналізований Закон встановлює наступне:

- продаж об'єктів на аукціоні, за винятком аукціону з покроковим зниженням стартової ціни та поданням подальших цінових пропозицій, може

бути здійснений лише за умови, що в ньому беруть участь принаймні два учасники торгів;

- вважається, що аукціон відбувся, якщо на ньому здійснено принаймні один крок аукціону, що підвищує стартову ціну;

- у випадку, коли заяву на участь в аукціоні подає лише один покупець, складається протокол, у якому фіксується наявність лише одного учасника, після чого протягом п'яти робочих днів з моменту складання цього протоколу, орган приватизації приймає та оприлюднює рішення щодо приватизації вказаного об'єкта шляхом його викупу безпосередньо цим покупцем, за ціною, запропонованою ним, але не нижче стартової ціни.

Зниження ціни (покрокове аж до 50 відсотків) об'єкта приватизації може мати місце за умови, якщо його не було продано на аукціоні за загальними правилами (ч.ч. 8-10 ст. 15 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»). Також Закон зазначає, що «продаж об'єктів на аукціоні за методом покрокового зниження стартової ціни та подання цінових пропозицій здійснюються за наявності не менш як одного учасника аукціону». [233]

Важливим елементом проведення аукціону є визначення стартової ціни лоту. Так, відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [227] у разі приватизації обов'язково має бути здійснена оцінка відповідного майна. Порядок же формування стартової ціни об'єктів приватизації закріплено Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», а саме ст. 22 визначено «Стартова ціна об'єкта малої приватизації визначається аукціонною комісією на рівні балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації. У разі відсутності балансової вартості об'єкта (активів об'єкта) малої приватизації така вартість встановлюється аукціонною комісією на підставі вартості, визначеної відповідно до Методики оцінки, що затверджується Кабінетом Міністрів України. Якщо об'єктом малої приватизації є акції, частки, стартова ціна об'єкта малої приватизації

встановлюється на рівні номінальної вартості пакета акцій (часток)». [233]

Покупцями об'єктів приватизації з урахуванням законодавчо встановлених обмежень можуть бути: громадяни України, іноземні громадяни; юридичні особи, зареєстровані на території України, крім зазначених в обмеженнях; юридичні особи інших держав, також з певними обмеженнями. Не можуть виступати покупцями (ч. 2 ст. 8 Закону): «органи державної влади; державні підприємства, власником яких є держава Україна; державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, державні акціонерні товариства (компанії), їх дочірні компанії та підприємства; працівники державних органів приватизації; покупці, які зареєстровані в офшорних зонах (згідно з переліком, визначеним Кабінетом Міністрів України) з непрозорою структурою власності (бенефіціарні власники яких не розкриті на 100 відсотків), а також покупці, які походять із держави-агресора; держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором, а також юридичні особи, в яких така держава має участь, і особи, які перебувають під контролем таких юридичних осіб; юридичні особи, бенефіціарні власники 10 і більше відсотків акцій (часток) яких є резидентом держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором. Зазначене положення не застосовується до юридичних осіб, акції яких допущені до торгівлі іноземними фондовими біржами за переліком Кабінету Міністрів України, крім юридичних осіб, які є резидентами держави-агресора; фізичні особи - громадяни та/або резиденти держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором; юридичні особи, зареєстровані згідно із законодавством держав, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом, а також юридичні особи, 50 і більше відсотків статутного капіталу яких належать прямо або опосередковано таким особам; юридичні особи, інформація про бенефіціарних власників яких не розкрита в порушення вимог Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» [189]; фізичні та юридичні

особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України від «Про санкції» [237], а також пов'язані з ними особи; особи, які були стороною продажу об'єкта приватизації в Україні і з якими було розірвано договір купівлі-продажу об'єкта приватизації у зв'язку з порушенням з боку таких осіб, а також пов'язані з ними особи; особи, включені до Реєстру осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів), відповідно до Закону України «Про запобігання загрозам національній безпеці, пов'язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)» [193]» [233].

З метою ефективного застосування приватизації законодавець поділяє об'єкти приватизації на об'єкти малої приватизації та об'єкти великої приватизації. До об'єктів малої приватизації (з числа об'єктів комунальної власності) віднесено: «1) єдині майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, у тому числі єдині майнові комплекси та їх структурні підрозділи, що передані в оренду, крім єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, що належать до об'єктів великої приватизації; 2) окреме майно - рухоме та нерухоме майно комунальних підприємств (у тому числі будівлі, споруди, нежитлові приміщення), майно, що залишилося після закінчення процедури ліквідації комунальних підприємств, визнаних банкрутами; майно підприємств, що ліквідуються за рішенням органу, уповноваженого управляти комунальним майном; майно комунальних підприємств, що не були продані як єдині майнові комплекси; комунальне майно, що не увійшло до статутного капіталу господарських товариств та перебуває на обліку господарських товариств, створених унаслідок приватизації або корпоратизації; 3) об'єкти незавершеного будівництва (будівлі, споруди, передавальні пристрої, які не введені в експлуатацію), законсервовані об'єкти; 4) об'єкти соціально-культурного призначення (об'єкти освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту, туризму, мистецтва і преси, телебачення, радіомовлення,

видавничої справи; санаторно-курортні заклади, будинки і табори відпочинку, профілакторії; інші об'єкти, призначені для задоволення соціальних та культурних потреб громадян незалежно від вартості майна; об'єкти соціально-культурного призначення, що не включені до статутного капіталу господарських товариств); 5) пакети акцій акціонерного товариства, утвореного у процесі приватизації, акції (частки), ...; 6) пули та інші об'єкти, що не належать до об'єктів великої приватизації» [233].

До об'єктів великої приватизації належать «об'єкти державної або комунальної власності (єдині майнові комплекси державних підприємств та пакети акцій (часток) суб'єктів господарювання, у статутному капіталі яких більше 50 відсотків акцій (часток) належать державі) та пули, вартість активів яких (для пулу - загальна вартість активів об'єктів приватизації, з яких сформовано пул) згідно з даними фінансової звітності за останній звітний рік перевищує 250 мільйонів гривень.» [233].

В умовах правового режиму воєнного стану в діючий Закон були внесені зміни, які уточнили положення щодо об'єктів великої приватизації. Зокрема встановлено, що тимчасово (на період дії правового режиму воєнного стану) «для об'єктів великої приватизації не проводяться повторні аукціони із зниженням стартової ціни, аукціони за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, а рішення про приватизацію об'єктів великої приватизації шляхом викупу приймається Кабінетом Міністрів України» [233]. Разом з тим, на офіційному сайті <https://e-tender.ua/> зазначено, що у 2023 році велика приватизація остаточно переходить в онлайн формат, адже в лютому цього року Уряд затвердив порядок проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів великої приватизації в системі Прозорро.Продажі. Аукціон планується провести вже в 2023 році, незалежно від наявності правового режиму воєнного стану, що пояснюється позитивним прикладом високих показників під час проведення аукціонів з малої приватизації за 2022-2023 роки в режимі онлайн. Загалом зроблено висновок, що «лотами цікавляться як внутрішні, так і закордонні

інвестори, тому правовий режим воєнного стану не має зупиняти велику приватизацію» [30].

Враховуючи те, що метою відчуження комунального майна є створення стабільної системи формування місцевого бюджету, формування системи місцевого господарства, підвищення соціально-економічної ефективності виробництва, залучення коштів для прискореного розвитку економіки відповідної територіальної громади, і розробляючи програми, цілі, пріоритети, порядок та умови відчуження комунального майна, виконавчі органи місцевого самоврядування мають визначити прогноз надходження коштів до місцевого бюджету та напрями їх використання, порядок оцінки об'єктів відчуження комунального майна, форми вирішення цих питань (аукціон, міна, безвідплатна передача відчужуваного майна тощо), приватизація є досить ефективним способом відчуження комунального майна.

В контексті вивчення приватизації об'єктів комунальної власності на практиці в основному має місце робота саме з об'єктами малої приватизації (що відбувається через державну систему електронних торгів ProZorro.Продажі.), яку далі розглянемо більш детально.

Об'єкти малої приватизації відповідно до Закону [233] реалізуються виключно на електронних аукціонах. Правила проведення таких аукціонів, відбір операторів електронних майданчиків для організації електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків, встановлення розміру та порядку сплати «плати за участь», визначення переможця електронного аукціону, встановлення додаткових умов продажу затверджуються Кабінетом Міністрів України [204; 209].

Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері приватизації визначаються законами України і правовими актами органів місцевого самоврядування.

В межах проведення приватизації об'єктів комунального майна за умови сформованих органів приватизації відповідної територіальної громади та

наявності положення про приватизацію об'єктів комунального майна даної територіальної громади необхідним є формування та затвердження конкретного переліку об'єктів, що підлягають приватизації. Закон передбачає, що «Ініціювати приватизацію об'єктів можуть органи приватизації, уповноважені органи управління, інші суб'єкти управління об'єктами комунальної власності або покупці. Перелік об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, ухвалюється місцевою радою. Включення нових об'єктів до цього переліку здійснюється шляхом ухвалення окремого рішення щодо кожного об'єкта комунальної власності. Заяви про включення об'єктів права комунальної власності до переліків об'єктів, що підлягають приватизації, подаються покупцями до органів приватизації територіальних громад і розглядаються ними в порядку, встановленому відповідними місцевими радами.» [233] .

Після затвердження Переліку майна комунальної форми власності, що підлягає приватизації, необхідним є публікація даної інформації. Публікація інформації щодо прийняття рішення про приватизацію певного об'єкта комунальної власності здійснюється на офіційних сайтах місцевих рад та в електронній торговій системі (протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення місцевою радою рішення). [233]

Наступним кроком є створення аукціонної комісії. Таку комісію має бути створено органом місцевого самоврядування протягом десяти робочих днів. Склад аукціонної комісії має становити не менше п'яти осіб. Аукціонна комісія розробляє умови продажу, що затверджуються органами приватизації. Після затвердження умов продажу, органи приватизації, не пізніше як через п'ять робочих днів, публікують інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта малої приватизації на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та в електронній торговій системі.

Проведення самого аукціону відбувається через ProZorro.Продажі (відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України [204] саме державне підприємство «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ» є відповідальним за забезпечення

функціонування електронної торгової системи - адміністратором електронної торгової системи).

Згідно із профільним Законом «Електронний аукціон проводиться відповідно до договору, що укладається між організатором аукціону з операторами електронних майданчиків. Відомості про учасників аукціону та відомості про потенційних покупців відносяться до конфіденційної інформації та не підлягають розголошенню до завершення аукціону. Аукціони з продажу об'єктів малої приватизації проводяться не раніше ніж через двадцять днів, але не пізніше двадцяти п'яти днів після опублікування інформаційного повідомлення» [233].

Обов'язковим для участі в електронному аукціоні є не лише подання визначених у встановленому порядку Законом документів, але й внесення «гарантійного та реєстраційного внесків, що сплачуються на рахунок оператора електронного майданчика, через який подається заява на участь у приватизації. Оператор електронного майданчика перераховує на рахунки відповідних бюджетів суми сплачених потенційними покупцями реєстраційних внесків протягом п'яти календарних днів з дня затвердження протоколу аукціону» [233]. Після закінчення аукціону учасники аукціону, які не стали переможцями, отримують свій гарантійний внесок у строк, що не перевищує десять робочих днів із дня затвердження протоколу аукціону органом приватизації, за деякими виключеннями встановленими Законом.

Важливим є те, що результати електронного аукціону (протокол) формуються в системі автоматично в день завершення аукціону, отже можна бути впевненим у об'єктивності та неупередженості результату. Можливість використання кваліфікованого електронного підпису при підписанні протоколу про результати електронного аукціону також надає додаткової надійності та впевненості в тому, що в нинішніх умовах можна продовжувати укладати угоди незалежно від місцезнаходження сторін, і безпечно приймати участь в приватизації.

Якщо переможець аукціону відмовляється від підписання протоколу

аукціону або від укладення договору купівлі-продажу, ця відмова фіксується відповідним актом електронної торгової системи. Після цього автоматично формується і оприлюднюється новий протокол аукціону. Той переможець, який відмовився від попереднього договору, втрачає право брати участь у майбутніх аукціонах з продажу того ж об'єкта.

Згідно із законодавством, після завершення електронного аукціону, організатор аукціону з продажу об'єкта приватизації перевіряє заяву на участь у приватизації цього об'єкта, а також додані до неї документи. Ця перевірка повинна бути проведена протягом десяти робочих днів, починаючи з дня, що настає за днем формування протоколу про результати електронного аукціону в електронній торговій системі.

Деякі вказані вище строки та процедури, на час дії правового режиму воєнного стану, законодавець уточнив, додавши Прикінцеві положення Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» 28 липня 2022 року статтею 7⁴ з поміткою про тимчасовий характер таких уточнень. Зокрема, «1) аукціони з продажу об'єктів малої приватизації проводяться не раніше п'яти робочих днів та не пізніше двадцяти робочих днів з дня опублікування інформаційного повідомлення про приватизацію об'єктів приватизації; 2) орган приватизації здійснює перевірку заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації разом із доданими до неї документами та інформацією переможця аукціону протягом семи робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону; 3) орган приватизації затверджує протокол про результати електронного аукціону протягом семи робочих днів з дня, наступного за днем його формування; 4) орган приватизації публікує в електронній торговій системі та (за наявності технічної можливості) на офіційному веб-сайті відповідної територіальної громади: інформацію про внесення змін до переліків об'єктів, що підлягають приватизації; інформацію про прийняття рішення про приватизацію об'єкта; інформаційне повідомлення про приватизацію об'єкта; інформацію про результати

приватизації об'єкта» [233].

Наступним кроком на шляху відчуження об'єкта комунального майна є укладення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації. Такий договір укладається між органом приватизації та переможцем електронного аукціону після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта (малої) приватизації та протягом двадцяти п'яти робочих днів з дня формування протоколу про результати електронного аукціону. Сплата ж переможцем електронного аукціону відповідно до ст. 24 Закону здійснюється на відповідний поточний рахунок органу приватизації (для об'єкта малої приватизації) не пізніше ніж протягом двадцяти робочих днів з дня формування протоколу про результати електронного аукціону. Отримані від продажу кошти потрапляють у місцевий бюджет.

Договір купівлі-продажу не потребує нотаріального посвідчення, за винятком випадків, передбачених законом. В усіх ситуаціях, коли закон передбачає нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, витрати, пов'язані з ним, несе покупець.

Право власності на об'єкт приватизації переходить до покупця після укладення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації та підписання акта приймання-передачі об'єкта приватизації. У випадках, коли право власності на пакет акцій переходить до покупця, необхідною умовою для такого переходу є зарахування пакета акцій на рахунок покупця у депозитарній установі.

Продаж окремо стоячої будівлі, яка розташована на земельній ділянці, що знаходиться в оренді або постійному користуванні третьої особи, може призвести до дострокового припинення договору оренди з цією третьою особою (припинення її права на постійне користування) щодо частини земельної ділянки, необхідної для обслуговування та використання приватизованого об'єкта за його призначенням. Власник цієї земельної ділянки зобов'язаний укласти договір оренди з покупцем об'єкта приватизації, що є окремою стоячою будівлею, відповідно до ЗК

України [79], протягом трьох місяців з моменту реєстрації покупця як власника об'єкта приватизації. Неукладення зазначеного договору оренди у встановлений строк призведе до припинення права на постійне користування та може призвести до відповідальності в межах, визначених законодавством. У випадку, якщо право користування земельною ділянкою, на якій розташовано об'єкт приватизації, не оформлене, оформлення прав на цю земельну ділянку повинно відбутися протягом шести місяців з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації.

Орган приватизації місцевої ради здійснює контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу, укладеного з переможцем аукціону, а також за процесом викупу об'єктів приватизації. Порядок здійснення контролю за дотриманням умов договору купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації закріплено у встановленому порядку [206].

Термін виконання зобов'язань, які передбачені у договорі купівлі-продажу, за винятком справ, пов'язаних з мобілізацією, не повинен перевищувати п'ять років. Особи, які придбали комунальні підприємства у вигляді єдиних майнових комплексів, є правонаступниками їх майнових прав (за винятком права постійного користування земельною ділянкою) і обов'язків у відповідності до умов домовленості між продавцем і покупцем, а також відповідно до законодавства України.

Після укладення договору купівлі-продажу необхідно в десятиденний термін з дня наступного, за днем підписання договору, опублікувати цю інформацію в електронній торговій системі.

Останнім кроком приватизації є видання органом приватизації Наказу про завершення приватизації та публікація його в електронній торговій системі протягом десяти календарних днів з дня публікації договору.

Невиконання покупцем умов договорів купівлі-продажу (повне або часткове) буде мати наслідком накладення штрафів відповідно до діючого законодавства залежно від виду порушення.

Законодавець передбачає можливість розірвання договору купівлі-продажу на вимогу однієї із сторін, «у тому числі за рішенням суду, в разі невиконання іншою стороною зобов'язань, передбачених договором купівлі-продажу, у визначені строки. За умови розірвання договору купівлі-продажу в судовому порядку у зв'язку з невиконанням покупцем договірних зобов'язань приватизований об'єкт підлягає поверненню в комунальну власність». [233] Порядок такого повернення затверджено відповідним наказом Фонду державного майна України [208].

Договор про купівлю-продаж об'єкта малої приватизації, а також будь-які інформаційні відомості про внесені зміни до нього або про його розірвання повинні бути опубліковані в електронній торговій системі протягом десяти календарних днів з моменту укладання договору, внесення таких змін або розірвання договору про купівлю-продаж об'єкта малої приватизації. [233]

Проаналізуємо приклад з судової практики. Дніпропетровським апеляційним господарським судом встановлено, що між Вільногірською міською радою (Продавець) і ТОВ «НЗ-інвест» (Покупець) був укладений договір купівлі-продажу нежитлової будівлі, приватизованої шляхом конкурсу. Проте Покупець не виконав умови договору купівлі-продажу, виконання яких було передбачено договором протягом двох років з моменту його підписання.

Враховуючи те, що позивач звернувся до суду з вимогою захисту своїх цивільних прав у не встановлений законом трирічний строк (а саме, майже через вісім років після настання правопорушення), суд відхилив позов з огляду на пропуск позивачем строку позовної давності.[174]

Проаналізуємо наступне рішення Апеляційного суду Дніпропетровської області. Встановлено, що за результатами аукціону між ФОП та територіальною громадою м. Нікополя в особі Нікопольської міської ради укладено договір купівлі-продажу окремого індивідуально визначеного майна - частини нежитлової будівлі. Відповідно до договору покупець був

зобов'язаний внести вартість об'єкта протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення договору, однак він цього не зробив, пояснюючи це тим, що Банк відмовив в отриманні кредиту. Суд дійшов висновку, що зазначені підстави несплати не є обґрунтованими, не звільняють від взятих відповідачем на себе зобов'язань і не є підставою продовження строку оплати за договором. [253]

В одній справі щодо розірвання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації може бути одночасно декілька підстав задовольнити такий позов. Наприклад, Господарський суд Черкаської області розірвав договір купівлі-продажу комунального майна, укладений між управлінням економічного розвитку виконавчого комітету Смілянської міської ради (продавець) та фізичною особою - підприємцем (покупець) на підставі того, що покупець не сплатив повну вартість придбаного майна (було сплачено 164 380 грн. замість 454 945 грн.) і не оформив право користування земельною ділянкою (що було передбачено умовами договору: «покупець зобов'язаний на протязі року з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта замовити проєктно-кошторисну документацію опорядження фасадів, оформити право користування земельною ділянкою згідно з чинним законодавством»). Тож, суд дійшов висновку про істотне порушення відповідачем умов договору купівлі-продажу та задовольнив вимогу про розірвання вказаного правочину. [262]

Також цікавим є наступний приклад з судової практики. Одеський апеляційний господарський суд розірвав договір купівлі-продажу майна, що підлягає приватизації, укладений між Каховською міською радою та ТОВ «Компанія «Перспектива ЛТД». Рішення суду було обґрунтовано тим, що покупець не виконав зобов'язання, передбачені договором купівлі-продажу. Згідно з цим договором, покупець мав здійснити інвестиції у реконструкцію атракціонів, привести комплекс будівель і споруд у належний стан та забезпечити роботу парку протягом визначених термінів. [176]

Аналіз судової практики з питань розірвання договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації комунального майна дає можливість зробити наступні висновки. По-перше, в основному позові про розірвання договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації комунального майна подаються прокуратурою. По-друге, судові рішення першої інстанції після квітня 2019 року про розірвання договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації комунального майна не виносилися, а відтак такі спори судом не розглядалися. Це слідує з результатів пошуку, а саме, здійснюючи пошук розгляду судами вищевказаних спорів у Єдиному державному реєстрі судових рішень, отримано результат пошуку судових рішень з останнім винесенням судом такого рішення 17.04.2019 року. Однак, вказане питання потребує додаткового вивчення та аналізу. По-третє, бачимо, що розірвання договорів купівлі-продажу об'єкта малої приватизації комунального майна в судовому порядку відбуваються згідно чинного законодавства та за умови порушення умов договору (несвоєчасна та/або часткова сплата ціни, невиконання додаткових умов, передбачених договором тощо). Разом з тим, навіть за наявності обгунтованих підстав для розірвання договору, обов'язковим є дотримання строків позовної давності.

Отже, спори щодо приватизації вирішуються в судовому порядку відповідно до норм чинного законодавства. В контексті зазначеного становить інтерес Постанова Верховного Суду від 18.03.2020 року. Зокрема, «узагальнення змісту та характеру вимог позивача, об'єкти власності, на які спрямовані ці вимоги, та спосіб перевласнення, який позивач просить застосувати щодо конкретного об'єкта (об'єктів) приватизації, у поєднанні з поведінкою, вчинками та рішеннями міської ради, які здійснили та/чи мали здійснити з об'єктами комунальної власності, що підлягали приватизації, - то всі ці правові явища, які виникли у зв'язку з ініціативою позивача приватизувати об'єкти комунальної власності шляхом викупу, охоплюються поняттям «приватизація комунального майна», під яким з юридичної точки зору розуміється майнова угода між суб'єктами приватизації, змістом якої є

відплатне, частково відоплатне або безвідплатне відчуження (перевласнення) комунального майна. Оскільки вимоги позивача стосуються приватизації комунального майна, то цей спір не є публічно-правовим, а відповідно до пункту 2 частини першої статті 20 Господарського процесуального кодексу України [44] має вирішуватися судами за правилами господарського судочинства. З огляду на характер спірних відносин справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а пред'явлення позову, у тому числі до суб'єкта владних повноважень, не змінює правової природи юридичного спору та в цьому випадку не є підставою для вирішення його в порядку адміністративного судочинства.» [168; 122]

Як уже було зазначено, окремим наказом Фонду державного майна України затверджено примірні попередні договори купівлі-продажу та договори купівлі-продажу об'єктів малої приватизації [210], що з одного боку спрощує роботу для учасників даного процесу, а з іншого – уніфікує сам процес та документообіг. Також (за необхідності) передбачена можливість внесення змін до договорів купівлі-продажу комунального майна, що регулюється відповідним Наказом Фонду державного майна України [205].

Аналіз статистичних даних щодо результатів малої приватизації комунального майна відображено на відповідному сайті (<https://bi.prozorro.sale/#/analysisSSP>). На зазначеному ресурсі розміщені такі показники: інформація про оголошену вартість майна; інформація про збільшення мінімальної ціни у відсотках; інформація про кількість аукціонів; інформація про відсоток успішних торгів; інформація про дохід (нами проаналізовано дані по зазначеним показникам за 2018 – 2023 роки).

Отже, аналіз інформації про оголошену вартість майна дає можливість звернути увагу на те, що найбільша пікова вартість спостерігалася в липні 2019 року, досить високі показники були й у грудні 2021 року та травні 2023 року; найнижчим цей показник був у березні та червні 2022 року, що є логічним, враховуючи початок повномасштабного вторгнення РФ на територію України. Показник щодо збільшення мінімальної ціни у відсотках

за аналізований період також мав певні коливання та «пікові» моменти. Зокрема, середній показник такого збільшення сягає 120-130%, і лише в липні 2022 року мало місце збільшення мінімальної ціни на 251%, що є фактично єдиним таким випадком за аналізований період. Наступним показником є кількість самих аукціонів. Найбільшими показниками тут є понад 330 аукціонів. Хоча наведена їх кількість не завжди свідчить про якість або ж дає гарантії того, що правочин відчуження (який і підтвердить перехід права власності) буде вчасно виконаний та не буде оспореним з часом. В даному контексті більш цікавим є показник відсотка успішних торгів. В межах аналізованого періоду досить гарним можна вважатися результат «понад 50%», який має місце як до початку повномасштабного вторгнення, так і після (в серпні-листопаді 2022 року, березні 2023 року). Разом з тим, даний показник може й стрімко падати, зокрема в березні 2022 року відсоток успішних торгів склав лише 8%. Останній показник, який нами аналізувався – є інформація про дохід. Найвищі показники було зареєстровано в липні 2019 року, червні 2020 року та листопаді 2021 року, крім того після майже «нульового» результату в червні 2023 року також було досить значне надходження доходу до бюджету. [4]

Здійснений аналіз різних показників результатів малої приватизації комунального майна дають змогу стверджувати, що це є динамічним процесом, який має то високі показники, то спади, а такі обставини, як війна та інші форс-мажори, напряду впливають на них. Позитивним є поступове відновлення процесу приватизації в умовах правового режиму воєнного стану, що надає територіальним громадам додаткових можливостей наповнення бюджетів та перерахування необхідних коштів, в тому числі, і на нагальні потреби, пов'язані із захистом країни від агресора.

Зазначимо, що до набрання чинності Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» 2018 року мав місце ще один «варіант» відчуження об'єктів комунальної власності, а саме «оренда з наступним відчуженням». Нині ж всі об'єкти, які підлягають приватизації,

виставляються на аукціон за допомогою відповідних електронних майданчиків, тому орендар фактично не має привілеїв щодо викупу даного об'єкту порівняно з іншими учасниками аукціону. Виключення становить ситуація, коли орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які не можуть бути відокремлені від відповідного об'єкта без завдання шкоди останньому, і ця сума становить не менше ніж двадцять п'ять відсотків від ринкової вартості майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна. Тільки в цьому випадку орендар має право на викуп орендованого майна (наприклад, будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною на основі незалежної оцінки, і з виконанням певних умов. Тут важливо аби: «а) такі поліпшення були виконані в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди; б) здійснення, склад поліпшень, зокрема і їх невід'ємний характер, має бути підтверджено висновком будівельної експертизи, а їх вартість визначена суб'єктом оціночної діяльності; в) орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення таких невід'ємних поліпшень (надання такої згоди здійснюється в порядку, визначеному Фондом державного майна України або представницьким органом місцевого самоврядування); г) орендар належно виконував умови договору оренди, в тому числі має бути відсутня заборгованість з орендної плати; д) договір оренди на момент приватизації був чинним». [233]

З даного приводу територіальним громадам Фонду державного майна були надані певні роз'яснення. Зокрема, було зазначено, що викуп об'єкта оренди регулюється Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» [233], Порядком передачі державного та комунального майна в оренду [66] та Порядком оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час приватизації [314] (у тій частині, в якій не суперечить вимогам зазначених нормативно-правових актів). Для того щоб отримати можливість викупу

орендованого майна, орендарю необхідно подати до органу приватизації наступну документацію: висновок будівельної експертизи, який підтверджує факт здійснення та невід’ємний характер зроблених поліпшень, включаючи невід’ємні поліпшення; звіт від суб’єкта оціночної діяльності щодо вартості невід’ємних поліпшень (підтверджений висновком будівельної експертизи).

Під час проведення оцінки пропонується відштовхуватися від наступного: «Оцінювач визначає ринкову вартість невід’ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об’єкта оцінки в стані «після» проведення невід’ємних поліпшень та стані «до» проведення невід’ємних поліпшень». [315]

Замовниками оцінки цього майна можуть бути особи, які мають законні підстави для володіння таким майном або у яких це майно перебуває на законних підставах, або ж особи, які діють від імені зазначених власників майна. Замовники оцінки повинні гарантувати суб’єкту оціночної діяльності доступ до майна, яке підлягає оцінці на законних підставах та отримання необхідної та достовірної інформації для проведення оцінки. Тож, вартість невід’ємних поліпшень може бути визначена, включаючи проведення оцінки суб’єктом оціночної діяльності на замовлення орендаря, який користується майном на законних підставах. Разом з тим, важливим моментом є те, що оцінка об’єкта оренди з метою його викупу не є тотожною оцінці невід’ємних поліпшень. [315]

У разі якщо органами приватизації прийнято рішення про приватизацію на аукціоні з умовами компенсації орендарю невід’ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується покупцем. Ціна продажу об’єкта приватизації зменшується на суму компенсації невід’ємних поліпшень. Якщо покупцем об’єкта приватизації стає орендар, вартість невід’ємних поліпшень зараховується йому під час остаточного розрахунку за об’єкт приватизації. [139]

Отже, відповідно до оновленого у 2018 році законодавства процедура приватизації об’єктів комунальної власності шляхом викупу включає в себе

певні конкретні (послідовні) кроки. Розглянемо їх послідовність на прикладі підготовки до продажу об'єкта приватизації після прийняття Київською міською радою рішення про включення об'єкту до переліку об'єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу:

- організаційні заходи, пов'язані з реєстрацією права власності на об'єкт приватизації;

- виготовлення технічної документації на об'єкт (у разі відсутності);

- отримання необхідної інформації від: балансоутримувача та орендодавця, Фонду державного майна України стосовно відсутності перебування об'єкта у державній власності, органу культурної спадщини щодо охоронного статусу об'єкту тощо;

- реєстрація права власності на об'єкт за територіальною громадою в особі відповідної міської ради з отриманням витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;

- організаційні заходи, пов'язані з оцінкою об'єкта приватизації;

- публікація оголошення про конкурсний відбір суб'єктів оціночної діяльності, які будуть залучені для проведення незалежної оцінки об'єкта, прийом заяв від претендентів на участь у конкурсному відборі суб'єктів оціночної діяльності та визначення переможця у даному конкурсному відборі;

- прийняття Департаментом комунальної власності рішення про приватизацію об'єкта та встановлення дати оцінки;

- проведення інвентаризаційною комісією підприємства – балансоутримувача інвентаризації об'єкта та надання цією комісією зведеного акта інвентаризації майна на затвердження з оформленими в установленому порядку інвентаризаційними описами й іншими матеріалами інвентаризації, укладення договору з переможцем конкурсного відбору суб'єкту оціночної діяльності та надання йому документів, необхідних для проведення незалежної оцінки вартості об'єкта;

- складання суб'єктом оціночної діяльності звіту про оцінку майна, забезпечення рецензування, надання звіту про незалежну оцінку майна до Департаменту комунальної власності, за результатами рецензування затвердження висновку про вартість об'єкта;

- організаційні заходи пов'язані з укладанням договору купівлі-продажу об'єкта приватизації;

- підготовка пакету документів, необхідних для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації, укладення договору купівлі-продажу об'єкта;

- сплата покупцем коштів за об'єкт (в строк, що не перевищує тридцять днів після укладання договору купівлі-продажу);

- підписання акту приймання-передачі об'єкту приватизації. [62]

Проаналізуємо судову практику, пов'язану з викупом комунального майна. Так, Господарським судом Львівської області встановлено, що між управлінням комунальної власності Департаменту економічної політики Львівської міської ради (продавець) та ПАТ «Фірма «Нафтогазбуд» (покупець) був укладений договір купівлі-продажу нежитлових приміщень способом викупу. Продавець передав покупцеві нежитлові приміщення, але покупець не виконав своїх зобов'язань щодо оплати. Суд задовольнив позов продавця про розірвання договору. [259]

Аналогічним за результатом розгляду є й рішення Господарського суду Рівненської області, а саме, задоволено позов про розірвання договору купівлі-продажу індивідуально визначеного майна, укладеного між управлінням комунальною власністю та колективним малим підприємством «Софія». Згідно рішення суду, відповідач не виконав свої зобов'язання з оплати повної вартості придбаного нежитлового приміщення, а вніс лише часткову суму. Таке порушення вважається істотним, що і призвело до розірвання договору купівлі-продажу [260].

Отже, можна зробити висновок, що невиконання покупцем взятих на себе зобов'язань (зокрема, невчасної та/або не повної оплати за договором) є

істотним порушенням та буде мати наслідком розірвання даного договору в судовому порядку.

Також аналіз судової практики дає можливість стверджувати про дієвість аналізованих законодавчих норм. Так, рішенням Господарського суду Харківської області суду було задоволено позов про визнання незаконним та скасування окремого пункту додатку до рішення сесії Харківської міської ради «Про відчуження об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова», а також визнано недійсним договір купівлі-продажу спірних нежитлових приміщень. Підставою такого рішення стало порушення правил приватизації нерухомого майна, яке належало до комунальної власності територіальної громади м. Харкова (не було проведено аукціон або конкурс), тобто порушена процедура, передбачена законодавством. Поліпшень у розмірі не менш як двадцяти п'яти відсотків ринкової вартості цих приміщень орендарем також здійснено не було. [261] Таке рішення видається обґрунтованим, адже обрання способу приватизації шляхом викупу орендарем в даному випадку є безпідставним та призводить до порушення інтересів територіальної громади внаслідок неможливості отримання бюджетом міста максимальної вигоди за відчуження об'єкта приватизації.

Загалом можна зазначити про важливість приватизації комунального майна (як частини комунальної власності) в контексті розвитку територіальної громади. Великим позитивним моментом в даному контексті є перехід на цифрові технології, що забезпечує прозорість проведення всіх етапів приватизації, забезпечує доступ учасників до актуальної інформації, надає можливість зацікавленим особам приймати участь у приватизації незалежно від їх місця знаходження.

Діючий Закон про приватизацію, який запровадив нову процедуру, позитивно вплинув на наповнення бюджету від аукціонів, адже незалежна платформа створює можливість більш якісно вести торги, не залежати від зовнішнього тиску або будь-якого стороннього втручання. Також електронна

система значно розширює коло учасників, адже прийняти участь у торгах можуть особи з різних регіонів країни, і об'єкт, який здається не ліквідним, знаходиться у «невигідному» місці тощо, може вигідно продатися (порівняно з первинною оціночною вартістю), тож бюджет отримає певні кошти, а сам об'єкт (з переходом у приватну власність) має шанс на відновлення, перспективу розвитку.

Разом з тим, досить дієвою є практика розірвання відповідних договорів в судовому порядку внаслідок невиконання (або ж несвоєчасного, неповного виконання) взятих на себе зобов'язань (внесення оплати за договором, здійснення певних «покращень» об'єкта тощо).

Позитивною є тенденція відновлення проведення приватизацій в умовах дії правового режиму воєнного стану, що дає можливість територіальним громадам не накопичувати борги по об'єктам, які можуть бути приватизовані, ще й отримати дохід у бюджет.

3.2. Відплатні правочини відчуження землі

Крім «майна» в розумінні Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» об'єктом комунальної власності є й земельні ділянки, які також за певних умов можуть бути відчуженими. Питання щодо отримання земельної ділянки на умовах безвідплатної приватизації приватними особами у межах встановлених норм буде розглянуто окремо. Тут вважаємо обґрунтованим розглянути саме випадки відплатного відчуження землі, яка знаходиться в комунальній власності. Відповідно до ЗК України маються на увазі земельні торги (шляхом проведення аукціону) та продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів.

Відповідно до ст. 127 ЗК України «органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, здійснюють продаж земельних ділянок комунальної власності громадянам, юридичним особам та іноземним

державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом. Такий продаж здійснюється на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону) у випадках та порядку, встановлених главою 21 ЗК України. Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок комунальної власності без згоди орендаря.» [79]

Також, за наявності певних підстав, визначених законодавцем, громадяни та юридичні особи можуть подати заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради та придбати певну земельну ділянку у власність. Крім загального опису самої ділянки (місце розташування, цільове призначення, розміри тощо) та надання згоди на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки обов'язковим є надання документів, які фактично і надають можливість даній особі претендувати на покупку даної ділянки, а саме: «документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд). Також до заяви додається копія установчих документів (для юридичної особи), копія документа, що посвідчує особу (для громадянина) і копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України - для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави.» [79]

Протягом місяця орган місцевого самоврядування розглядає подану заяву (клопотання) та приймає рішення щодо видачі дозволу на розроблення земельного проєкту для виділення земельної ділянки (у випадку, якщо такий проєкт ще не існує), проведення експертної оцінки вартості цієї ділянки (за винятком земельних ділянок площею понад 50 гектарів для будівництва відкритих спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд) або відмови у продажу. Відмова обов'язково повинна бути обґрунтованою.

Підставами для відмови у продажу земельної ділянки є: «неподання

документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки; виявлення недостовірних відомостей у поданих документах; якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності; встановлена ЗК України заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність; відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.» [79]

Рішення сільської, селищної або міської ради щодо продажу земельної ділянки є підставою для укладання нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу цієї ділянки. Документ про здійснену оплату або про перший платіж (якщо продаж земельної ділянки здійснюється за розстроченням платежу) разом із договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Вартість земельної ділянки визначається за допомогою грошової оцінки, яку проводять суб'єкти господарювання, що мають відповідну оціночну діяльність у сфері оцінки земель відповідно до законодавства на замовлення місцевих органів самоврядування. Щодо земельних ділянок площею понад 50 гектарів, призначених для відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, їх вартість встановлюється відповідно до нормативної грошової оцінки, зазначеної в технічній документації. Витрати на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки оплачуються покупцем з внесеного авансу, який не може перевищувати 20% від вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою. Сума авансу враховується у загальній ціні продажу земельної ділянки. В разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки аванс не повертається. Розрахунки за купівлю земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу на п'ять років, за умови згоди обох сторін. Як і будь-яке інше, рішення про відмову у продажі земельної ділянки може бути оскаржено у судовому порядку.

Окрема стаття в ЗК України присвячена особливостям продажу

земельних ділянок, зокрема, комунальної власності іноземним державам, юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави (ст. 129). Зокрема, передбачено що такий продаж земельних ділянок здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України та допускається за умови реєстрації юридичною особою, створеною та зареєстрованою відповідно до законодавства іноземної держави, постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України. [79]

Проаналізуємо більш детально набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод. Зокрема, останні здійснюються відповідно до норм ЦК України та ЗК України. Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. За правилами переважного права, орендар земельної ділянки має право її викупити, однак повинен заплатити ту ж суму (найвищу ціну), що запропонує хтось з конкурентів. Переважне право - це насамперед інструмент захисту орендаря та можливість першим купити виставлену на торги землю в організатора аукціонів. Якщо ж покупець з переважним правом не влаштовує найвища запропонована ціна, він може відмовитися сплатити такі кошти. При цьому, може дати попередню згоду сплатити ціну рівну наступній за величиною пропозиції учасника. Якщо покупець не готовий і це зробити, то вважається, що він відмовився від реалізації свого переважного права. [113] Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки. Також сам договір має певну форму, оформлюється письмово та підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 132 ЗК України), що відповідає ст. 657 ЦК України. Вимоги до оформлення та змістовного наповнення такого договору (різні відомості, які мають бути вказані) фактично також дублюють цивільно-правове розуміння наповнення договорів такого типу.

Цікавою в даному контексті є Постанова Верховного Суду щодо

скасування державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі «у разі, коли протягом одного року з дня здійснення такої реєстрації заявником не зареєстровано речове право на відповідну земельну ділянку з його вини». Зокрема, колегія суддів зауважує: «враховуючи те, що ТОВ «Ресілієнт Стара Синява» з моменту придбання об'єктів нерухомого майна у лютому 2016 року і до моменту державної реєстрації прав та їх обтяжень на земельну ділянку за її власником - Старосинявською селищною радою Хмельницької області у травні 2018 року, не вчиняло жодних дій стосовно оформлення речових прав на земельну ділянку, на якій знаходяться належні позивачеві об'єкти нерухомості, - державна кадастрова реєстрація земельної ділянки була вже реалізована під час державної реєстрації права комунальної власності за селищною радою, тому вже не може бути скасована.»[163]

Наступним питанням в контексті даного дослідження, яке потребує ґрунтовного аналізу – є питання щодо продажу земельних ділянок на конкурентних засадах (тобто на земельних торгах).

Законодавством (зокрема, гл. 21 ЗК України) передбачена можливість продажу земельних ділянок за допомогою торгів всіх форм власності, а також передачі права на них (суперфіцій, емфітевзис, оренда). Тут зосередимо увагу на відчуженні (продажі) земельних ділянок комунальної власності саме на земельних торгах.

Важливим є те, що не всі землі підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах), перелік обмежень закріплено в ст. 134 ЗК України (ч. 2,3).

Порядок проведення земельних торгів визначений ЗК України. Торги відбуваються у формі електронного аукціону в режимі реального часу через Інтернет. По завершенні аукціону укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки з переможцем, який запропонував найвищу ціну за об'єкт, що продається.

Земельні торги нині проводяться в електронній торговій системі, яка

перебуває у державній власності. Кабінет Міністрів України затверджує порядок функціонування та адміністрування такої електронної торгової системи. В даному випадку положення Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та ЗК України працюють в «дуєті», що дає можливість ефективно проводити земельні торги саме у формі електронних аукціонів, використовуючи такі «ресурси», як «електронний майданчик», «електронна торгова система», «оператор електронного майданчика», «центральна база даних» тощо.

Учасниками земельних торгів є фізичні або юридичні особи, які розмістили в електронній торговій системі необхідні документи, сплатили реєстраційний та гарантійний внески, зробили закриту цінову пропозицію і відповідно до закону можуть набувати право власності земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах. Переможцем буде вважатися той учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот (за умови здійснення ним мінімум одного кроку).

У випадку продажу земельних ділянок комунальної власності організатором торгів є орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права комунальної власності на земельні ділянки відповідно до законодавства.

З метою організації земельних торгів орган, який їх ініціює, укладає договір із оператором електронного аукціону, що підключений до електронної системи торгів, щодо організації і проведення земельних торгів. Організатор земельних торгів, пов'язаних з продажем земельної ділянки, зобов'язаний повідомити суб'єкта, який має переважне право на її купівлю, письмово про намір провести такі торги не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня їх проведення.

Суб'єкт, який має переважне право, може придбати земельну ділянку комунальної власності в разі її продажу, якщо він заплатить ціну, за якою ця ділянка продається. Якщо продаж відбувається через електронний аукціон, то це право залишається за ним, якщо він відповідає вимогам для учасника

аукціону і готовий прийняти найвищу пропозицію ціни, запропоновану на аукціоні.

Для використання цього переважного права, орендар або інший суб'єкт, який має таке право, повинен погодитися сплатити ціну продажу лота, яка дорівнює найвищій ціновій пропозиції, поданій учасниками аукціону. У випадку відмови від такої ціни, він може висловити згоду на сплату ціни продажу лота, що дорівнює найбільшій ціновій пропозиції, поданій учасником з наступною найвищою ціновою пропозицією.

Витрати, які були здійснені на підготовку лота для продажу на земельних торгах (за винятком продажу земельних ділянок приватної власності), можуть бути відшкодовані переможцем земельних торгів відповідно до умов, визначених Кабінетом Міністрів України.

Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та оператором електронного майданчика. Кабінетом Міністрів України встановлюється розмір, порядок сплати та повернення винагороди, що сплачується переможцем земельних торгів оператору електронного майданчика. Також законодавець встановлює алгоритм розрахунку реєстраційного внеску за лотом та гарантійного внеску. Особливості зарахування (повернення) сум гарантійних внесків окремо закріплено в ЗК України.

Також необхідно зазначити, що умови, які були оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Підготовку лотів для продажу на земельних торгах забезпечує організатор земельних торгів. Зокрема, мається на увазі певний перелік дій: а) виготовлення та затвердження (у встановленому порядку) документації із землеустрою; б) державна реєстрація земельної ділянки; в) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки; д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки (щодо земель комунальної власності не може бути нижчою

за експертну грошову оцінку земельної ділянки); е) визначення дати проведення земельних торгів.

Один лот може складатися виключно з однієї земельної ділянки. Ціною лота на земельних торгах є ціна продажу земельної ділянки. Проведення земельних торгів здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються: «перелік земельних ділянок (з вказівкою кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення), які виставляються на земельні торги окремими лотами; стартова ціна лота; відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу земельної ділянки; проєкт договору купівлі-продажу земельної ділянки.»[79]

Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок комунальної власності, виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися в користування до завершення торгів.

Процедура підготовки до проведення та порядок проведення земельних торгів визначено ст. 137 ЗК України. В своєму особистому кабінеті організатор земельних торгів публікує оголошення в електронній торговій системі про намір провести земельні торги. До цього оголошення додаються відповідні документи та матеріали (документація), які підтверджують, що вимоги законодавства, передбачені статтями 135 та 136 ЗК України, були виконані. Документація для кожного лоту розміщується як окремий електронний документ в електронній торговій системі, і підписаний організатором або його представником, а також відповідає встановленій формі. Після того, як торги визнані такими, що відбулися, документація щодо кожного лоту надається переможцю торгів організатором земельних торгів.

ЗК України встановлено, що «електронна торгова система повинна забезпечувати безоплатну авторизацію організаторів та авторизацію учасників земельних торгів, розміщення ними матеріалів та документів, оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів, участь у

торгах, ознайомлення необмеженого кола осіб з їх перебігом та результатами в режимі реального часу та можливість безвідплатного анонімного перегляду, копіювання та роздруку інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів цілодобово без обмежень». [79]

Земельні торги проводяться не раніше тридцяти днів та не пізніше сорока п'яти днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів.

Якщо особа бажає взяти участь у земельних торгах, то вона повинна подати через особистий кабінет в електронній торговій системі певний перелік документів, а саме: «заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом; для юридичної особи - копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань або копію документа про реєстрацію у державі її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), засвідчену згідно із законодавством держави його видачі, перекладену українською мовою (для юридичної особи - нерезидента), інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу, інформацію про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності; для громадянина України, фізичної особи - підприємця - копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копію паспорта; для іноземних громадян та осіб без громадянства - інформацію про прізвище, власне ім'я та по-батькові (за наявності), громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в державі, громадянином (підданим) якої є особа, копію документа, що посвідчує особу;

документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків; (за умови залучення представника) документи, що підтверджують право представника діяти від імені учасника торгів» [79].

Земельні торги проводяться в режимі реального часу через електронну торгову систему, яка працює в мережі Інтернет. Будь-який користувач Інтернету може спостерігати за проведенням земельних торгів онлайн. Інформація про учасників торгів не розголошується до завершення аукціону. Для проведення земельних торгів потрібно, щоб було принаймні два зареєстрованих учасники, за винятком випадків, визначених відповідно до третього абзацу п'ятої ст. 138 ЗК України.

Переможець торгів визначається внаслідок проведення торгів з поетапним збільшенням ціни лоту (в три раунди) [50]. Протягом одного раунду учасник може один раз підвищити свою цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку торгів (тобто не менше ніж на один відсоток стартової ціни лота); особливе значення має й розмір закритих цінових пропозицій, адже можливість зробити учаснику «крок» (раніше чи пізніше інших учасників) напряму залежить від розміру закритих цінових пропозицій кожного учасника.

Протокол про результати земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі. У протоколі обов'язково зазначаються: «відомості про земельну ділянку; кількість та відомості про учасників земельних торгів; стартова ціна продажу земельної ділянки; ціна за земельну ділянку, запропонована переможцем земельних торгів або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця; найменування (для юридичної особи), прізвище, власне ім'я, по батькові (для фізичної особи) переможця земельних торгів; інформація про авторизований електронний майданчик, через який переможцем земельних торгів придбано земельну ділянку» [79].

Разом з тим, сам по собі протокол не є правочином. Така позиція

викладена в постанові Касаційного господарського суду, де зазначено про помилковість ототожнення скажниками підписання переможцем протоколів проведення земельних торгів із вчиненням ним відповідних правочинів[175]. Це логічно слідує і з визначення поняття «правочин», яке надано ЦК України (ст. 202). В контексті даного дослідження сам по собі протокол ніяким чином не може прирівнюватися до «правочину відчуження об'єкту комунальної власності», адже під таким правочином розуміємо сукупність усіх «кроків» на шляху відчуження об'єкту комунальної власності.

Окрім того вірною є позиція Л. Зуєвич, яка зазначає, що «такий предмет спору, як визнання недійсними (скасування) протоколів торгів не є належним способом захисту, оскільки такі протоколи є тільки доказами, що фіксують укладення «попереднього» договору з переможцем» [82].

Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки. Сам же договір купівлі-продажу земельної ділянки має бути укладений в паперовій формі та нотаріально посвідчений. Строк укладання такого договору становить двадцять робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів.

Якщо переможець торгів відмовився від підписання протоколу за результатами земельних торгів, укладення договору на підставі результатів таких торгів або якщо організатор не підписав цей протокол з певних причин, і також у випадку, коли переможець не вніс вчасно оплату за придбаний лот та не відшкодував витрати на підготовку лота до продажу, електронна торгова система автоматично створює і публікує новий протокол щодо результатів земельних торгів.

Окремо встановлено заборону повторної участі в торгах щодо конкретного об'єкта переможця торгів, який відмовився підписувати протокол або договір за результатами проведення земельних торгів. Це має стимулювати переможця торгів зважено підходити до вирішення питання

щодо підписання протоколу та договору, створює певний порядок проведення торгів.

Законодавець визначає й випадки, коли організатор земельних торгів може не підписати протокол, або ж не укласти договір за результатами проведення земельних торгів. Зокрема, це випадки не відповідності законодавству особи, яка може набувати земельну ділянку; не відповідності дійсності поданих документів (містяться неправдиві відомості тощо); відсутність у переможця певних документів, встановлених законодавством. Разом з тим, технічні помилки, які не впливають на зміст самого документа, не можуть бути підставою у відмові підписати організатором земельних торгів протоколу та договору за результатами проведення земельних торгів.

Отже, земельні торги будуть вважатися такими, що відбулися за певних умов, а саме після сплати переможцем торгів ціни продажу земельної ділянки та сплати витрат на підготовку лота до продажу.

Також земельні торги можуть бути:

- скасовані, за умови якщо організатор торгів до їх проведення скасує дані торги на підставі отримання ним документів, що підтверджують необхідність внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження; інформація про скасування повинна бути оприлюднена не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення в тому самому порядку, що й було оголошення про проведення земельних торгів;

- визнані такими, що не відбулися, зокрема, коли: 1) відсутні учасники; 2) ні один з учасників не зробив хоча б один крок на підвищення стартової ціни; 3) вчасно не підписано протокол про результати земельних торгів, договір за результатами відповідних торгів, або ж не сплачено належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу;

- їх результати можуть бути визнані судом недійсними.

У випадку, коли земельні торги вважаються такими що не відбулися, повторні земельні торги можуть бути проведені не раніше, ніж через один

місяць та не пізніше, ніж через шість місяців з моменту проведення попередніх торгів. Процедура їх проведення відбувається відповідно до чинного законодавства, і в таких повторних торгах переможці попередніх торгів, які не підписали протокол про результати, не уклали договір за результатами торгів, або не внесли відповідні платежі за придбаний лот і витрати на його підготовку до продажу, не мають права брати участь.

У разі ж скасування земельних торгів організатором або визнання їх результатів недійсними в судовому порядку, - проводяться нові земельні торги.

Після проведення земельних торгів організатор повинен опублікувати в електронній торговій системі підписаний протокол про результати земельних торгів, договір купівлі-продажу земельної ділянки та відомості про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

Отже, логічним є зауважити, що оспоренню підлягає «лише те, що відбулося» [82]. Відповідно до частини першої ст. 138 ЗК України земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу. Виходячи із цього, ставити питання про визнання недійсними торгів до моменту укладення договору немає сенсу. Така позиція підтверджується й судовою практикою. Так, в постанові Верховного Суду у складі колегії Касаційного господарського суду зазначено, що «Заявлені позивачем вимоги в частині визнання недійсними та скасування результатів земельних торгів у формі аукціону щодо певних лотів (визнаних такими, що не відбулись та визнаних анульованими) – не приводять до поновлення порушеного права позивача та, у разі їх задоволення, не можуть бути виконані в примусовому порядку, оскільки відсутній механізм виконання такого рішення» [171]. Разом з тим згідно з п. 24 ст. 137 ЗК України «договір купівлі-продажу ділянки між організатором і переможцем торгів укладається безпосередньо в день їх проведення (крім певних виключень) [79]. Тобто, якщо в день проведення торгів договір за його результатами не підписано,

немає предмета для оскарження, також торги не відбулися за умови якщо договір підписано пізніше.

Аналізуючи судову практику можна звернути увагу на те, що питання про визнання результатів земельних торгів недійсними не лише розглядаються судами всіх інстанцій, а й тлумачаться в постановках Верховного Суду. Наприклад, Верховний Суд у своїй постанові висловив позицію стосовно питання про визнання недійсними результатів електронних земельних торгів. Оскаржувані електронні земельні торги проводились відповідно до Порядку, який визначає механізм реалізації проведення електронних земельних торгів. У випадку подання недостовірних або неповних відомостей під час реєстрації, виконавець електронних земельних торгів має право відмовити користувачу в участі в таких торгах. Він повинен повідомити користувача про причини цієї відмови не пізніше наступного дня після отримання від нього заяви та/або документів. В конкретній справі, яка аналізується, виконавець електронних земельних торгів зобов'язаний був перевірити подану заявку на відповідність вимогам Порядку та здійснити відповідні дії щодо реєстрації заяви, учасника і надіслати аукціонний вхідний квиток або направити повідомлення з обґрунтуванням підстави не допуску. Однак цього не було зроблено з причини відсутності у виконавця електронних земельних торгів доступу до всесвітньої мережі Інтернет, тобто мав місце «випадок», а не вина відповідача. Зважаючи на те, що заявку на участь в електронних земельних торгах заявником було подано в межах встановленого строку, зареєстровано, однак не перевірено, колегія суддів наголошує на наявності порушень пунктів 23, 25 Порядку, не вчинення належних дій, які б забезпечили виконання обов'язків виконавця електронних торгів, що у свою чергу призвело до порушення прав позивача прийняти участь в земельних торгах. Отже, допущені під час проведення торгів порушення положень Порядку призвели до порушення прав позивача як потенційного учасника цих торгів, який виявив бажання прийняти в них участь у спосіб, передбачений главою 21 ЗК України, що зменшило

можливість участі в торгах потенційних покупців та вплинуло на формування ціни реалізації, тобто наявні підстави для визнання недійсними результатів таких торгів згідно з ч. 1 ст. 203, статті 215 ЦК України. [164]

Важливо зауважити, що перші результати електронних аукціонів в Україні показали гарні результати. Бюджети, в тому числі місцеві (протягом 2021го – початку 2022го років) почали отримувати дохід від укладених правочинів. Найбільш активними організаторами земельних торгів стали Одеська та Київська області (було опубліковано понад 246 аукціонів загальною вартістю 36,6 млн грн. та 124 аукціони, загальною вартістю понад 83,2 млн грн. відповідно). Щодо активності окремих організаторів, найбільше їх почало працювати в Київській (32 організатори) та Одеській (12 організаторів) областях. [45] З початком повномасштабного вторгнення доступ до реєстрів був тимчасово закритий і ринок землі було призупинено. З часом роботу реєстрів було відновлено і проведення аукціонів відбувається і під час дії правового режиму воєнного стану.

Отже, можна зробити висновок, що відчуження земельних ділянок комунальної власності за допомогою «трьох раундів» не є абсолютно новою процедурою, але після останніх змін законодавства дана процедура набула нового вигляду, була максимально діджиталізована, що, в свою чергу, дало старт реалізації відчуження права власності на землю окремими лотами через електронні аукціони. Певні обмеження (які існували раніше) залишилися та закріплені ст. 134 ЗК України.

Важливим кроком на шляху удосконалення процедури, надання їй максимальної прозорості, унеможливлення зловживань є те, що аукціони відбуваються в режимі реального часу в мережі Інтернет через електронну торгову систему. Кожен бажаючий може спостерігати за проведенням торгів онлайн.

Організатором земельних торгів може бути як власник так і розпорядник земельної ділянки, який укладає договір з оператором електронного

майданчика. Оголошення про торги публікується ним в електронній торговій системі разом з документацією на відповідний лот.

Учасником таких торгів може стати будь-яка особа, яка має право набувати виставлене на продаж прав, та яка виконала певний алгоритм дій (розмістила в електронній торговій системі визначений перелік документів; сплатила реєстраційний та гарантійний внески; зробила закриту цінову пропозицію). Учасник торгів, у разі порушення його прав, може оспорити результати проведених торгів в судовому порядку. Аналіз судової практики свідчить про усталеність розгляду такого роду справ з боку судової гілки влади.

Із перспективних напрямків вдосконалення вчинення правочинів відплатного відчуження землі (як і майна) вбачаємо необхідність подальшої діджиталізації процесів проведення торгів, використання новітніх технологій, укладення договорів на базі смарт-контрактів.

3.3. Безвідплатні правочини відчуження об'єктів комунальної власності

Крім відплатного відчуження об'єктів комунальної власності діюче законодавство передбачає в певних випадках й отримання таких об'єктів безвідплатно (поза межами конкурентної боротьби).

Так, в межах норм безвідплатної передачі можлива приватизація земельних ділянок для таких цілей, як: ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських споруд та будівель на присадибній ділянці, індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів. Хоч законодавець і називає дану дію терміном «приватизація», що характеризує перехід права власності, разом з тим, така передача відбувається на безвідплатній основі, якщо витримано певні законодавчо закріплені межі норми. Понад норму безвідплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для

зазначених потреб за цивільно-правовими договорами.

Розглянемо дане питання більш детально. Одразу зробимо поправку на те, що спочатку здійснюємо аналіз базового законодавства, а вже потім оговоримо особливості, пов'язані з правовим режимом воєнного стану.

Отже, ЗК України (ст. 116) передбачає можливість набуття права власності на землю із земель комунальної власності громадянами та юридичними особами за рішенням органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень (визначених Кодексом) або за результатами аукціону. Зокрема, «безвідплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі: приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безвідплатної приватизації, визначених Кодексом» [79]. Така безвідплатна передача може бути здійснена в межах встановлених норм один раз по кожному виду цільового призначення.

Відповідно до ст. 121 ЗК України «громадяни України мають право на безвідплатну передачу їм земельних ділянок із земель (в тому числі) комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство....;

б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

г) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.» [79] Отже, особа може приватизувати шість земельних ділянок різного цільового призначення з наведеного переліку.

Законодавець закріпив певний порядок безвідплатної приватизації земельних ділянок громадянами, що дає можливість чітко виділити кроки, які має здійснити громадянин з метою такої приватизації. Відповідно до виділених варіантів цільового призначення законодавець закріплює алгоритм дій громадян:

1. Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безвідплатної приватизації, що перебуває у його користуванні (земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності тощо), має подати до відповідного органу місцевого самоврядування клопотання. До клопотання додається розроблена відповідно до Закону України «Про землеустрій» [215] «технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення». [79] Орган місцевого самоврядування повинен у місячний термін після отримання технічної документації про землеустрій щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості прийняти рішення про підтвердження цих меж та передачі земельної ділянки в приватну власність або видати обґрунтоване рішення про відмову.

2. Якщо в безвідплатному одержанні у власність земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні певних, зокрема, комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій зацікавлені громадяни - працівники таких підприємств, а також пенсіонери з їх числа, - вони повинні подати запит щодо розроблення проєкту землеустрою для приватизації земельних ділянок до органу місцевого самоврядування, який має повноваження передавати комунальні земельні ділянки у власність, як визначено у ст. 122 ЗК України. Термін розгляду такого запиту також складає

один місяць.

3. Громадяни, зацікавлені в одержанні безвідплатно у власність земельної ділянки із земель комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безвідплатної приватизації, мають подати клопотання до відповідного органу місцевого самоврядування, який передає ці земельні ділянки згідно повноважень, визначених ст. 122 ЗК України. У клопотанні зазначається «цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства). Клопотання відповідним органом місцевого самоврядування розглядається у місячний строк. Результат - отримання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивована відмова у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.» [79]

У Постанові ВС КАС від 14.02.2023 року зазначено, що «Підставою для формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше

сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, є технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Формування земельної ділянки полягає у визначенні останньої як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру». [173]

Проект землеустрою для відведення земельної ділянки розробляється землевпорядниками на підставі укладеного з ними договору. Дана послуга є платною, а сама сума оплати буде залежати від домовленості, якої дійшли розробник та замовник, підписуючи договір. На вартість послуг землевпорядника може впливати: регіон, конкуренція, сезонність, проблемність, наявність статусу юридичної особи, цільове призначення ділянки, розташування, обсяг замовлень тощо [10]. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору [215].

Орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки комунальної власності у власність відповідно до своїх повноважень, визначених у ст. 122 ЗК України, має двотижневий термін з дня отримання проекту землеустрою щодо виділення земельної ділянки, протягом якого він приймає рішення щодо схвалення проекту землеустрою та передачі зазначеної ділянки у власність.

У випадку відмови органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду, таке рішення може бути оскаржено в суді.

В контексті зазначеного становить інтерес позиція Верховного Суду (щодо погодження проекту землеустрою про відведення земельної ділянки). Суд зазначає, що алгоритм дій на етапі погодження проекту землеустрою передбачає таку послідовність, яка має бути дотримана. [172]

Останнім кроком для отримання земельної ділянки у власність є реєстрація права власності на земельну ділянку. З даною метою необхідно

звернутися до державного реєстратора в ЦНАП та надати наступні документи: «заяву на проведення реєстраційних дій; паспорт та ідентифікаційний код; рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність; витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку; квитанція про сплату адміністративного збору». [10]

Також важливою є норма, закріплена у Перехідних положеннях ЗК України, а саме: «рішення про передачу громадянам України безвідплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для реєстрації права власності на земельні ділянки цих громадян або їх спадкоємців відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)» [79].

Окремої уваги потребує й розгляд питання щодо приватизації певних житлових об'єктів комунальної власності (кімнат у гуртожитках). Основним регулюючим законом в процесі приватизації гуртожитків мешканцями є Закон України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», сфера дії якого поширюється на «громадян, у тому числі військовослужбовців і працівників Національної гвардії України, Служби безпеки України, Державної прикордонної служби України, Збройних Сил України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань, осіб рядового і начальницького складу та працівників Міністерства внутрішніх справ України, Державної кримінально-виконавчої служби України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, рятувальників, поліцейських та працівників

Національної поліції, а також членів їхніх сімей, які не мають власного житла, більше п'яти років на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитках та фактично проживають у них» [192].

Під регулювання даного Закону підпадають, зокрема, гуртожитки, які є об'єктами права комунальної власності. Імперативний характер має й норма щодо видачі органами місцевого самоврядування законним мешканцям гуртожитків, переданих у комунальну власність, спеціальних ордерів на право вселення на жилу площу в гуртожитках (відповідно до Житлового кодексу УРСР) та укладання договорів найму жилого приміщення у гуртожитку. Іншим громадянам, які мешкають у таких гуртожитках, може надаватися дозвіл на проживання у гуртожитку відповідно до ЦК України та укладатися договір найму (оренди) житла у житловому приміщенні у гуртожитку.

Приватизація жилих приміщень у гуртожитках здійснюється відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та відповідних підзаконних актів, «приватизація здійснюється шляхом: безвідплатної передачі громадянам квартир (будинків), житлових приміщень у гуртожитках з одночасною передачею їм у спільну сумісну власність допоміжних приміщень (приміщень загального користування)» [232].

Приватизація кімнати в гуртожитку за українським законодавством безвідплатна, однак мають бути виконані певні вимоги: «у власності заявника немає іншої житлової нерухомості; заявник не використав своє право безплатно приватизувати житло раніше; заявник фактично проживає на площі, яку хоче приватизувати, не менше п'яти років; гуртожиток, де розташована кімната, не входить у перелік об'єктів, які не підлягають приватизації» [192].

Процедура приватизації кімнати в гуртожитку складається з декількох етапів: отримання дозволу на процедуру від місцевої влади; підготовка пакету документів; звернення в центр надання адміністративних послуг місцевого самоврядування або до уповноважених органів приватизації з

відповідною заявою і пакетом документів; отримання свідоцтва про приватизацію майна; звернення до відповідного органу для державної реєстрації права власності на нерухомість. Як результат сукупності всіх зазначених дій - майно переходить у приватну власність заявника і він може розпоряджатися житлом на власний розсуд.

Відмовлено у приватизації житлового приміщення у гуртожитку може бути за умови невиконання зазначених вище умов. Громадяни, які на законних підставах зареєстровані за місцем проживання у гуртожитку та фактично проживають у ньому на умовах надання їм ліжко-місця, набувають право на приватизацію жилих приміщень у гуртожитку відповідно до аналізованого Закону після їх розселення в окремі жилі приміщення в гуртожитку.[266]

Важливою нормою в приватизаційному процесі виступає ст. 3 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», яка визначає: « всі гуртожитки, на які поширюється дія цього Закону, підлягають передачі у власність територіальних громад (в редакції від 08.09.2011 року); передача гуртожитків у власність територіальних громад відповідно до цього Закону здійснюється в порядку та строки, передбачені Загальнодержавною цільовою програмою передачі гуртожитків у власність територіальних громад, затвердженою законом (в редакції від 05.04.2017 року); передача гуртожитків згідно із цим Законом у власність територіальних громад здійснюється відповідно до порядку, передбаченого Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та прийнятих відповідно до нього підзаконних актів, з урахуванням особливостей цього Закону; гуртожитки, включені до статутних капіталів товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), у тому числі ті, що в подальшому були передані до статутних капіталів (фондів) інших юридичних осіб або відчужені в інший спосіб, передаються у власність територіальних громад відповідно до Загальнодержавної цільової програми передачі гуртожитків у власність територіальних громад з

урахуванням особливостей, визначених цим Законом (в редакції від 05.04.2017 року); рішення про передачу гуртожитків, на які поширюється дія цього Закону, у власність територіальних громад приймає орган, уповноважений управляти державним майном, інший орган, якому передано в користування державне майно, або суд.» [192]

Отже, для приватизації кімнат у гуртожитку їх мешканцями необхідна передача даних гуртожитків у власність територіальних громад, після чого громадяни звертаються до уповноваженого органу з питань приватизації, визначеного органом місцевого самоврядування, отримують свідоцтво про приватизацію кімнати у гуртожитку та реєструють у державного реєстратора право власності на кімнату у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Повертаючись до безвідплатної приватизації землі, яка знаходиться у комунальній власності, проаналізуємо судову практику з даного питання.

Так, рішенням Вінницького окружного адміністративного суду задоволено позов про: визнання незаконним та скасування рішення сесії Липовецької міської ради Вінницького району Вінницької області в частині відмови фізичній особі у наданні дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність; зобов'язання Липовецьку міську раду Вінницького району Вінницької області надати почивачу дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки комунальної власності для ведення особистого селянського господарства. [254] Зокрема, судом встановлено, що відповідно до пункту б ч. 1 ст. 121 ЗК України, громадяни України мають право на безвідплатну передачу їм земельних ділянок із земель комунальної власності для ведення особистого селянського господарства (не більше 2,0 га). Відповідно до ч. 7 ст. 118 ЗК України орган місцевого самоврядування, «який передає земельні ділянки комунальної власності у власність відповідно до визначених повноважень, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або

надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. Така підстава відсутня. А відмова у вирішенні заяви на будь-яких інших підставах суперечить вимогам закону. Аналогічну позицію вислюює і Верховний Суд.» [166]

В аналізованому рішенні Віницького окружного адміністративного суду було звернуто увагу на відмінність понять «земельні ділянки/права на них, які виставлені на земельні торги» та «земельні ділянки/права на них, які виставляються на земельні торги». В даному випадку, з наданих відповідачем документів слідує, що Липовецька міська рада лише здійснила намір виставити у майбутньому певні земельні ділянки, у тому числі і спірну ділянку, для продажу/оренди на земельних торгах. Однак доказів про те, що спірна земельна ділянка виставлена на земельні торги (аукціон), не надано. [254]

Також інтерес становить й окрема позиція Верховного Суду щодо обов'язковості забезпечення конкурентного способу розпорядження землею (в тому числі) комунальної форми власності [111]. Зокрема, під час розгляду Верховним Судом справи за позовом фізичної особи до Великохутірської сільської ради Золотоніського району Черкаської області про визнання протиправною відмови та зобов'язання вчинити певні дії (відмови відповідача про надання позивачці дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства) Верховний Суд сформулював правовий висновок, відповідно до якого «дотримання встановленого порядку відведення у власність земель комунальної власності становить особливий суспільний

інтерес, оскільки відповідно до ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. У зв'язку з цим, важливим є суворе дотримання порядку відведення землі у власність фізичним або юридичним особам, а також забезпечення конкурентного способу розпорядження таким суспільним активом як земля, зокрема шляхом її продажу на торгах. Такий підхід забезпечує раціональне використання землі, а також реалізацію принципу рівності перед законом та запобігання всім формам дискримінації.» [167]

Проблемні питання безвідплатної приватизації землі, реформування даного інституту становлять інтерес не лише для практиків, а є й предметом дослідження на наукових заходах. Так, досить ґрунтовно зазначені питання були розглянуті в жовтні 2022 року на Всеукраїнському науково-практичному семінарі «Реформування безвідплатної приватизації земель в Україні: від корупційного механізму до інструменту соціальної справедливості». Зокрема, розглядалися питання щодо «етичності» безвідплатної приватизації земель в умовах дії правового режиму воєнного стану, ймовірності припинення безвідплатної приватизації без порушень ст. 22 Конституції України, а також питання щодо «монетизації» як способу реформування безвідплатної приватизації земель та унеможливлення зловживань і корупції. [52]

Однак вважаємо, що деякі положення законодавства щодо надання певним категоріям осіб (як то особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до п.п. 19-21 частини першої ст. 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [238]) безвідплатно земельних ділянок не повинно змінюватися.

З початку повномасштабного вторгнення агресора на територію нашої держави безвідплатна приватизація земельних ділянок була тимчасово заборонена (на період дії правового режиму воєнного стану), що є досить

логічним. Разом з тим, нині активно обговорюються пропозиції щодо можливості зняття заборони безвідплатної приватизації землі, однак дозвіл має стосуватися лише внутрішньо переміщених осіб, які втратили своє житло через війну. Автори законопроекту пропонують відновити право на безвідплатну приватизацію землі для таких категорій громадян, щоб вони могли влаштуватися у новому регіоні та навіть, можливо, розпочати свою справу. [243]

Отже, як бачимо, законодавець досить чітко просив умови та процедуру безвідплатної приватизації земельних ділянок громадянами. І в умовах мирного часу зазначені норми знову будуть застосовуватися до всіх без виключення осіб, які мають право на таку приватизацію.

ВИСНОВКИ

У дисертації теоретично узагальнено та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у формуванні теоретичних підходів, спрямованих на удосконалення механізму вчинення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності.

Основні теоретичні висновки, узагальнення та пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства полягають у наступному:

1. Органи місцевого самоврядування є активними суб'єктами господарювання, а ведення господарської діяльності місцевим самоврядуванням має відповідати місцевим потребам та бути спрямованим на розвиток територіальних громад, гарантування ефективності функціонування комунальної інфраструктури.

2. Комунальна власність є найістотнішим ресурсом територіальної громади, яку громадяни мають використовувати для розвитку свого регіону. Право комунальної власності – це самостійна, колективна форма власності, якою наділяється територіальна громада для забезпечення соціально – економічних потреб населення та складає матеріальну і фінансову основу місцевого самоврядування.

3. Аналіз законодавства та практичної ситуації щодо управління комунальною власністю в Україні дають можливість для висновку про неухильний рух в напрямку розвитку та все більш широкого застосування загальносвітових принципів управління комунальною власністю. На цьому тлі чинні Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації» потребують відповідних змін, оскільки містять дублювання повноважень щодо управління власністю територіальних громад тощо.

4. В умовах інформатизації суспільства, активного впровадження цифрових технологій виникає необхідність перегляду та систематизації норм, що забезпечують регулювання питань набуття, використання, управління,

розпорядження комунальною власністю, врахування особливостей, які мають місце при використанні інформаційних технологій та вчинення певних правових дій суб'єктами цивільних правовідносин на відстані, забезпечення законності та захисту прав за умови їх порушення тощо.

5. Комунальна форма власності є одним з двох видів публічної форми власності і паралельно є основою існування та фінансової незалежності територіальної громади. Залежно від форми власності способи відчуження можна поділити на загальні та спеціальні, де до загальних способів відчуження відносимо відчуження об'єктів приватної форми власності, а до спеціальних – відчуження об'єктів публічної форми власності (зокрема, комунальної). Спеціальними називаємо способи відчуження, коли має місце не просто передача майна від одного власника до іншого (як у випадку передачі об'єктів з приватної в приватну власність), а мають місце й публічні «процедури», тобто процедура відчуження має комплексний характер. В кожному конкретному випадку буде мати місце свій порядок дій та процедур, послідовне виконання яких в кінцевому підсумку буде мати наслідком відчуження об'єкту комунальної власності та виключення його з переліку таких об'єктів.

6. Під «правочинами відчуження об'єктів комунальної власності» пропонується розуміти певну низку дій (різну для кожного з видів таких правочинів), яка оформлює перехід об'єктів комунальної власності в приватну власність, забезпечуючи таким чином відчуження даного об'єкту та виключення його з переліку об'єктів комунальної власності.

7. Органи місцевого самоврядування мають досить велике коло повноважень в сфері розпорядження об'єктами комунальної власності, зокрема, й щодо способів відчуження таких об'єктів. Об'єкти комунальної власності тісно пов'язані з інтересами територіальної громади, а також держави, вони повинні пов'язуватися з відповідними напрямками соціально-економічного розвитку міста, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного конкретного об'єкта комунальної власності.

8. Проведений аналіз нормативно-правових актів, які регулюють відносини власності територіальних громад, дає можливість зробити висновок про врахування європейського досвіду щодо управління комунальною власністю. Важливим є визначення поняття комунальної власності як самостійного виду власності, визнання територіальних громад власниками комунального майна тощо. Разом з тим, нині відсутня єдина система норм, що забезпечує регулювання питань використання й управління комунальною власністю, що свідчить про необхідність подальших теоретичних досліджень проблем удосконалення управління об'єктами комунальної власності, його відчуження та підвищення ефективності використання комунального майна.

9. Основними принципами володіння та користування майном територіальними громадами законодавець визначає доцільність, економність, ефективність майнових угод, які мають посилювати економічну ситуацію місцевого самоврядування. Враховуючи те, що в комунальній власності територіальних громад перебуває досить значна кількість майна, вони повинні отримувати доходи від такого майна, а також нести витрати на його утримання (за рахунок коштів власних бюджетів).

10. Коли органи місцевого самоврядування, як особливий суб'єкт права комунальної власності, приймає рішення про розпорядження об'єктами комунальної власності, вони виступають як «представники власника» (тобто є представниками відповідної територіальної громади). Внаслідок цього органи місцевого самоврядування під час прийняття рішень щодо вчинення відповідних правочинів повинні враховувати інтереси територіальної громади.

11. Цивільно-правові способи формування права комунальної власності є доволі широкими, передбачають диспозитивний підхід та можливість забезпечення прав та інтересів учасників даних правовідносин. Об'єктами права комунальної власності є різні види майна, включаючи грошові кошти, яке належить територіальній громаді сіл, селищ, міст, районів у містах. Це

майно включає рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, у тому числі банки, страхові товариства, пенсійні фонди, частку в майні підприємств. Це також охоплює житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади освіти, культури, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, які визначені законодавством як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

12. Облік об'єктів комунальної власності, розташованих в межах територіальної громади, що входять до складу її власності, є можливим завдяки веденню Реєстрів комунальної власності, які містять систематизовані дані про всі земельні ділянки, будівлі, споруди і приміщення тощо, які знаходяться у комунальній власності.

Кожна територіальна громада має певний перелік об'єктів комунальної власності. Найбільш ефективним на даний момент є використання електронних інтерактивних карт з умовними позначеннями точок на карті, де знаходиться власність міста, його теперішній орендар, площа, фото, цільове використання і т. д. Такі реєстри мають на меті забезпечення доступу громади до інформації про наявну власність, прозорість дій влади, дає можливість місцевому самоврядуванню чітко розуміти наявні ресурси міста. Важливим є своєчасне оновлення таких реєстрів, що повинно забезпечити постійну актуальність інформації, яка міститься в такому реєстрі. Разом з тим, враховуючи особливості електронного обігу та обробки інформації, діджиталізації всіх процесів (в тому числі й реєстрації, обліку тощо об'єктів комунальної власності) важливим є використання прогресивних електронних платформ щодо обліку об'єктів комунальної власності та забезпечення прозорості управління ними. Інформація має бути доступною, публічно відкритою та уніфікованою. Майже всі органи публічної влади мають свої офіційні веб-сторінки, однак інформація на них викладається по-різному. Зазначені питання потребують уніфікації та єдиного підходу. Тому робиться

висновок про необхідність практичного впровадження автоматизованої системи збору, обліку, накопичення, обробки, захисту, оприлюднення та надання інформації про об'єкти комунальної власності (як нерухомого майна та земельних ділянок, так і інших об'єктів). Тут доцільним є використання веб-сервірів, які побудовані на застосуванні новітніх технологій, мають відповідні технічні можливості й рівень захищеності. Всім представникам територіальних громад має бути забезпечено можливість безперешкодно, прозоро та зручно отримувати об'єктивну та правдиву інформацію щодо об'єктів комунальної власності, зокрема, їх відчуження.

13. Однією з технологій, яка може удосконалити процес безперешкодного, прозорого та зручного отримання об'єктивної та правдивої інформації щодо об'єктів комунальної власності, є «Блокчейн», яка зарекомендувала себе як надійна платформа, яка може забезпечити надійність, безпечність зберігання інформації, унеможливить фальсифікації даних тощо. Також останнім часом виникає все більше можливостей практичного використання штучного інтелекту, який в перспективі може бути застосований при обробці певної інформації і щодо реєстрів об'єктів права комунальної власності. Окремо запропоновано можливість інтегрування чату GPT при створенні реєстру комунального майна територіальної громади України, в тому числі при обробці інформації, пов'язаної з реєстрами об'єктів права комунальної власності.

14. Запропоновано створення Єдиного реєстру комунального майна України з фінансуванням його створення та підтримки за рахунок коштів Державного бюджету, а також надання державних субвенцій територіальним громадам для впровадження на місцях Реєстру та первинне наповнення його інформацією.

15. Зміст відчуження об'єктів комунальної власності правочинів має свої певні особливості. Це стосується деяких положень попередніх та основних договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації. Разом з тим, зміст правочину відчуження об'єкту комунальної власності, зокрема, майна

шляхом малої приватизації (як і традиційного цивільно-правового договору) повинен не суперечити нормам законодавства. Однак саме спеціальна процедура (зокрема, електронний аукціон) дає можливість ще на етапі допуску учасників до нього виявити існуючі проблеми, ризики тощо та не допустити їх.

16. Аналіз всієї сукупності правочинів відчуження об'єктів комунальної власності дає змогу говорити про досить велике їх різномаяття. Разом з тим, їх можна поділити на відплатні та безвідплатні. В межах «відплатних» найбільш розповсюдженими об'єктами є «майно» та «земельні ділянки».

До найбільш розповсюджених правочинів відчуження (як процесу переходу права власності на об'єкт з комунальної форми власності до приватної) відносимо: 1) приватизацію (може бути здійснена шляхом продажу об'єктів (комунального майна) на аукціоні або у вигляді викупу); 2) укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок внаслідок проведення земельних торгів або продажу «вище норми», що регулюється ЗК України; 3) безвідплатну передачу об'єкта комунальної власності (зокрема, це: передача земельної ділянки приватній особі в межах норм безвідплатної передачі (безвідплатна приватизація); приватизація житлового фонду.

17. Приватизація, перетворюючи комунальну власність на приватну, посилює конкурентність економічної сфери та сприяє виникненню збалансованого сполучення різних форм власності у державі. Зміна форми власності під час приватизації не є самоціллю, відповідна форма управління таким майном спрямована на пошук, в першу чергу, власника, здатного забезпечити його ефективне використання, залучити інвестиції та виконати взяті на себе соціальні зобов'язання.

Приватизація є ефективним інструментом реформування української економіки, адже дає можливість спростити роботу підприємств, звільнити їх від надмірного державного адміністрування, переходу до принципів ринкового господарювання, орієнтації виробництва на ринки товарів, праці,

фінансів, цінних паперів тощо. Цей процес відбувався за допомогою механізму суспільного вибору, створення та функціонування демократичних інститутів, що було засобом економічної, соціальної та політичної перебудови суспільства.

18. Великим позитивним моментом є перехід на цифрові технології, що забезпечує прозорість проведення всіх етапів приватизації, забезпечує доступ учасників до актуальної інформації, надає можливість зацікавленим особам приймати участь у приватизації незалежно від їх місця знаходження.

Діючий Закон про приватизацію, який запровадив нову процедуру, позитивно вплинув на поповнення бюджету від аукціонів, адже незалежна платформа дає можливість більш якісно вести торги, не залежати від зовнішнього тиску або будь-якого стороннього втручання. Також електронна система надає можливість значно розширити коло учасників, адже прийняти участь у торгах можуть особи з різних регіонів країни, і об'єкт який здається не ліквідним, знаходиться у «невигідному» місці тощо, може вигідно продатися (порівняно з первинною оціночною вартістю), тож бюджет отримає певні кошти, а сам об'єкт (з переходом у приватну власність) має шанс на відновлення, перспективу розвитку.

19. Здійснений аналіз різних показників стосовно результатів малої приватизації комунального майна дають змогу стверджувати, що це є динамічний процес, який має то високі показники, то спади, а такі обставини як війна та інші форс-мажорні обставини напряду впливають на них. Позитивним є поступове відновлення процесу приватизації в умовах правового режиму воєнного стану, що надає територіальним громадам додаткових можливостей наповнення бюджетів та перерахування необхідних коштів, в тому числі, і на нагальні потреби, пов'язані із захистом країни від агресора.

20. Наряду з відчуженням комунального майна стикаємося з відчуженням земельних ділянок, які знаходяться в комунальній власності.

Причому це відчуження може бути здійснено як на відплатній основі, так і безвідплатно.

Відплатними правочинами відчуження землі, яка знаходиться в комунальній власності, є земельні торги (які здійснюються шляхом проведення аукціону) та продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів.

Максимальна прозорість, унеможливлення зловживань тощо забезпечується проведенням аукціонів в режимі реального часу в мережі Інтернет через електронну торгову систему, де кожен бажаючий може спостерігати за проведенням торгів онлайн.

21. Перспективним напрямком вдосконалення вчинення правочинів відплатного відчуження землі (як і майна) є необхідність подальшої діджиталізації процесів проведення тогрів, використання новітніх технологій, укладення договорів на базі смарт-контрактів.

22. Крім відплатного відчуження об'єктів комунальної власності діюче законодавство передбачає в певних випадках й отримання таких об'єктів безвідплатно (поза межами конкурентної боротьби). Розповсюдженою (за мирних часів) є приватизація земельних ділянок з метою ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, садівництва, для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, для індивідуального дачного будівництва, для будівництва індивідуальних гаражів. Хоч законодавець і називає дану дію терміном «приватизація», що характеризує перехід права власності, разом з тим, така передача відбувається на безвідплатній основі (за умов дотримання певних законодавчо закріплених умов). З початку повномасштабного вторгнення агресора на територію нашої держави безвідплатна приватизація земельних ділянок була тимчасово заборонена.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алексєєв В.М. Суспільство та держава: управлінські взаємовідносини: монографія. Чернівці: Технодрук, 2012. 344с.
2. Алексій Р.В. Правочини з вадами волі: проблеми теорії та практики: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2020. 222 с.
3. Альошина Н.М. Територіальні громада як суб'єкт права: дис.. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Харків, 2014. 210 с.
4. Аналіз статистичних даних щодо результатів малої приватизації комунального майна. URL: <https://bi.prozorro.sale/#/analysisSSP>
5. Апанасенко К.І. Право комунальної власності: господарсько-правовий аспект: моногр. К.: Слово, 2010. 264 с.
6. Апанасенко К.І. Правовий режим майна, що є в комунальній власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04. Київ, 2006. 248 с.
7. Баймуратов М.А. Муніципальна влада в системі публічної влади в Україні в умовах муніципальної реформи. URL: https://www.researchgate.net/publication/323641183_MUNICIPALNA_VLADA_V_SISTEMI_PUBLICNOI_VLADI_V_UKRAINI_V_UMOVAN_MUNICIPALNOI_REFORMI.
8. Баранов О.А. До проблеми електронних правочинів. *Правова інформатика*. 2010. № 4. С. 3-8.
9. Баранова О. ВС зазначив, що територіальна громада не може бути зареєстрована як юрособа. (24.11.2020 р.) URL: https://biz.ligazakon.net/news/199841_vs-zaznachiv-shcho-teritorialna-gromada-ne-mozhe-buti-zarestrovana-yak-yurosoba#:~:text=%D0%A2%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%BC%D0%BE%D0%B6%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D1%83%D1%82%D0%B8,%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82

%D0%BE%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE
 %D1%97%20%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4%D0%
 B8%20%D1%8F%D0%BA%20%D1%8E%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8
 %D1%87%D0%BD%D0%BE%D1%97%20%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%
 B1%D0%B8

10. Баранова О. Приватизація землі: нововведення та послідовність дій.
 URL: https://biz.ligazakon.net/news/209537_privatizatsya-zeml-novovvedennya-ta-posldovnst-dy

11. Бахаєва А.С. Недійсність правочинів, які вчинено під впливом обману та насильства: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2018. 202 с.

12. Бедрій Р.Б. Об'єкти комунальної власності в Україні: конституційно-правовий аспект. *Науковий вісн. Львів. держ. ун-ту внутр. справ.* 2015. № 4. С. 75–83.

13. Безклубий І.А. Теоретичні засади формування правочину. *Юридичний вісник.* 2008. № 4. С. 29-34.

14. Бельо Л.Ю. Договір: деякі аспекти поняття. *Актуальні проблеми держави і права.* 2012. С. 453-459.

15. Беяневич О. Про предмет значного правочину. *Підприємництво, господарство і право.* 2018. № 10. С. 55-60.

16. Бервено С.М. Проблеми договірного права України: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 392 с.

17. Бервено С.М., Дзера О.В. Джерела договірного права України. *Договірне право України. Особлива частина:* навчальний; за ред. О. В. Дзери. К.: Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.

18. Бернада Є.В. Цивільно-правові наслідки недійсності правочину: дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2018. 248 с.

19. Блажівська Н.Є. Електронний правочин у цивільному праві України: моногр. К.: Алерта, 2014. 240 с

20. Бобко Т. В. Зміст і форма правочину в цивільному праві: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2011. 20 с.

21. Бондаренко Г.І. Оцінка економічного потенціалу та ефективності використання комунальної власності: авторф. дис.. ... канд.. екон. наук: 08.10.01. Харків, 2007. 20 с.
22. Бондаренко І.О. Комунальна власність як матеріальна основа місцевого самоврядування в Україні: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.02. Одеса, 2013. 205 с.
23. Борденюк В. Зміст права комунальної власності. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2015. № 1(39). С. 91-98.
24. Борденюк В.В. Право комунальної власності: поняття, природа та особливості. *Вісник господарського судочинства*. 2015. № 1. С. 172-180.
25. Борденюк В.І. Співвідношення місцевого самоврядування та державного управління: конституційно-правові аспекти: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.02. К., 2008. 496 с.
26. Борисова В.І. Договір купівлі-продажу. *Договір як універсальна правова конструкція* : монографія; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Х.: Право, 2012. С. 26-56.
27. Бородовський С.О. Укладення, зміни і розірвання договору в цивільному праві України. Івано-Франківськ, 2008. 141 с.
28. Борсук Н.Я. Організаційно-правове забезпечення управління комунальною власністю в Україні: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2019. 407 с.
29. В Україні створять відкритий реєстр об'єктів права комунальної власності територіальної громади. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/v-ukrayini-stvoryat-vidkritiy-reestr-obektiv-prava-komunalnoyi-vlasnosti-teritorialnoyi-gromadi.html>
30. Велика приватизація 2023 - вигідні інвестиції. Як підготуватися учаснику до торгів в прозорпо.продажі. URL: <https://e-tender.ua/news/velika-privatizaciya-2023-vigidni-investiciyi-yak-pidgotuvat-1254>
31. Вилегжаніна В.В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки: дис.. ... д-ра філософії. Київ, 2018. 200 с.

32. Висновок Головного науково-експертного управління Верховної Ради України на проєкт Закону України «Про право комунальної власності та управління об'єктами права комунальної власності, об'єктами спільної власності територіальних громад» від 04.08.2006 р. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=27776&pf35401>
33. Вівчарук Д.П. Типовий договір у цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2016. 209 с.
34. Волинець Т.В. Правове регулювання вчинення електронних правочинів. *Європейські перспективи*. 2016. № 1. С. 152-156.
35. Герасимовський С.В. Недійсність правочинів, вчинених під впливом насильства та погрози: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2013. 212 с.
36. Гірняк В. Об'єкти комунальної власності: муніципально-правовий аспект. Децентралізація публічної влади в Україні: здобутки, проблеми та перспективи: матеріали всеукраїнської науково-практичної конференції за міжнародною участю (15 березня 2019 р., м. Львів). Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2019. С. 49-53.
37. Гірняк В.О. До питання про правову природу комунальної власності. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 3. С. 100-104.
38. Глинська О. В. Територіальна громада як суб'єкт права комунальної власності. *Форум права*. 2012. № 2. С. 120-125.
39. Голуб В. Управління власністю територіальних громад в Україні з урахуванням світового досвіду. URL: [http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/2009/2009-03\(3\)/09gvfusd.pdf](http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/2009/2009-03(3)/09gvfusd.pdf)
40. Голубєва Н.Ю. Порядок укладення договорів в електронній формі за законодавством України. URL: <https://kievskisud.od.ua/press-department/all-news/3154-poryadok-ukladennya-dogovoriv-v-elektronnij-formi-za-zakonodavstvom-ukrajini>
41. Гончаренко Ю. Практичні питання реалізації реального відшкодування шкоди, заподіяної російською федерацією Україні внаслідок війни. URL: https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA016184

42. Гордеюк А.О. Проблема співвідношення категорій «правочин» та «договір» у цивільному законодавстві України. *Гуманітарний часопис*. 2014. № 4. С. 84-89.
43. Господарський кодекс України від 16.01.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
44. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 № 1798-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>
45. Гребенников А. Ринкова ціна землі. Перші результати електронних аукціонів в Україні. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/rinkovi-cini-na-zemlyu-ta-bez-spilkuvannya-z-chinovnikami-rezultati-elektronnih-aukcioniv-50209476.html>
46. Гринчишин І.М. Бюджетні механізми забезпечення добробуту територіальних громад в умовах поглиблення соціально-економічної диференціації: дис.. ... д-ра екон. наук: 08.00.08. Львів, 2021. 488 с.
47. Гринько С.Д. Глави 5-7, 19, 41 (крім п.п. 1, 2, 10). Цивільне право України: підручник. В 2 т.; за ред. Є.О. Харитонова, Н.Ю. Голубєвої. Х.: Одиссей, 2008. Т 2. С. 174-254, 385-389, 696-734.
48. Гришанова Н. 22 травня набрав чинності Закон щодо механізму компенсації за пошкоджене та знищене війною майно. URL: https://jurliga.ligazakon.net/news/218318_22-travnnya-nabrav-chinnost-zakon-shchodo-mekhanizmu-kompensats-za-poshkodzhene-ta-znishchene-vynoyu-mayno
49. Грובה В.П. Система місцевого самоврядування в Україні: проблеми теорії і практики: дис.. ... д-ра юрид. наук: 12.00.02. Харків, 2013. 415 с.
50. Груба Д. Земельні торги в 3 раунди. URL: <https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/zemelni-torgi-v-3-raundi.html>
51. Грушко Ж.В. Правова природа співробітництва територіальних громад в Україні: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.02. Київ, 2021. 234 с.
52. Гунько Л. Реформування безоплатної приватизації земель в Україні: від корупційного механізму до інструменту соціальної справедливості. URL: <https://nubip.edu.ua/node/115565>

53. Давидова І.В. Місце смарт-контрактів серед цивільно-правових договорів. *Часопис цивілістики*. 2022. Вип. 46. С. 46-51.
54. Давидова І.В. Недійсність правочинів, укладених внаслідок помилки та обману: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2011. 214 с.
55. Давидова І.В. Правочини та їх недійсність в інформаційному суспільстві: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2018. 486 с.
56. Давидова І.В. Формування категорії правочинів як інституту приватного права: деякі питання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2018. Вип. 48. Т. 1. С. 83-85.
57. Давидова І.В., Берназ-Лукавецька О.М. Блокчейн як засіб безпечного укладення правочинів в умовах COVID-19: *Приватні та публічні інтереси в умовах пандемії COVID-19: колізії та правові шляхи вирішення*: монографія; За ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, С.Б. Булеци. Одеса: Гельветика, 2021. С. 167-181.
58. Давидова І.В. Визначальна роль електронного підпису як цивільної ідентифікації особи в умовах карантину. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 38. С. 69-74.
59. Давидова І.В. Електронні договори в умовах карантину. *Права приватної особи в умовах пандемії COVID-19: проблеми здійснення і захисту*: монографія; За ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, К.Г. Некіт. Одеса: Гельветика, 2020. С. 228-239.
60. Данилко Н.І. Реалізація повноважень органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. К., 2013. 20 с.
61. Деледивка С.Г. Договір про розміщення реклами в цивільному праві України: дис.. ... д-ра філософії: 081. Київ, 2020. 212 с.
62. Департамент комунальної власності м. Києва. Офіційний сайт. URL: <https://gukv.gov.ua/#>
63. Департамент комунальної власності м. Києва. Викуп. URL: <https://gukv.gov.ua/%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%83%D0%BF/>

64. Департамент комунальної власності Одеської міської ради. URL: <https://omr.gov.ua/ua/city/departments/dks/>
65. Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин: Постанова КМУ від 16.11.2020 р. № 1113. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1113-2020-%D0%BF#n16>
66. Деякі питання оренди державного та комунального майна. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 року № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-п>
67. Джабраїлов Р.А. Господарська правосуб'єктність міста: теорія і практика: моногр. Донецьк: Ноулідж, 2010. 455 с.
68. Джурик Х.Б. Фінанси територіальних громад: дис.. ... д-ра філософії: 072. Львів, 2022. 208 с.
69. Дзера О.В. Деякі теоретичні та практичні питання права власності в Україні. *Збірник рішень та арбітражної практики Вищого господарського суду України*. 1996. № 1. С. 203–210.
70. Дія. URL: <https://data.gov.ua/organization>
71. Длугош О. І. Недійсність правочинів з дефектами волі: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2013. 209 с.
72. Дробуш І.В. Соціальна функція місцевого самоврядування в Україні: проблеми теорії та практики: дис.. ... д-ра юрид. наук: 12.00.02. Київ, 2017. 478 с.
73. Європейська хартія місцевого самоврядування від 15.10.1985 р. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994_036
74. Єдиний реєстр земель та об'єктів комунальної власності. URL: <https://bissoft.org/ua/reestr-komun-zemel>
75. Єременко К. О. Цивільно-правові наслідки недотримання вимог щодо форми правочину: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2014. 234 с.
76. Жеков В. І. Правочини, які порушують публічний порядок за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2006. 208 с.

77. Жовнірчик Я.Ф. Територіальна громада в системі місцевого самоврядування. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. 2004. № 4. С. 353-355.
78. Задорожний О.В. Цивільно-правове регулювання відносин приватизації державного майна: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Запоріжжя, 2019. 234 с.
79. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
80. Змикало О.І. Поняття та сутність електронних правочинів за цивільним правом України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2021. Вип. 66. С. 81-87.
81. Зобов'язальне право України: підручн.; За ред. Є.О. Харитонова, Н.Ю. Голубєвої. К.: Істина, 2011. 848 с.
82. Зуєвич Л. Як можна оскаржити результати земельних аукціонів? URL: <https://zib.com.ua/ua/140627.html>
83. Іванова С. М. Визнання недійсним правочину як спосіб захисту цивільних прав та інтересів за законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2014. 20 с.
84. Інформація про нерухоме майно Смілянської міської територіальної громади. URL: <https://smila-rada.gov.ua/%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B0%D0%B%D1%8C%D0%BD%D0%B5-%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BD%D0%BE/%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B8-%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BD%D0%B0-%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D1%96%D0%BA>

85. Каракаш І.І. Коментар до ст. 83 «Право власності територіальних громад». Науково-практичний коментар Земельного кодексу України; за заг. ред. В.В. Медведчука. Київ: Юрінком Інтер, 2004. С. 222-225.
86. Кізлова О.С. Електронний договір. Окремі види договорів у сучасному українському законодавстві: колект. моногр. 2е вид., змінене і доп. За ред. О. С. Кізлової, О. С. Кужко, Л. В. Діденко. О.: АйсПринт, 2017. С. 10-31.
87. Кізюн Л. Особливості суб'єктного складу відносин комунальної власності на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 7. С. 75-78.
88. Кісель В.Й. Еволюція сутності цивільно-правового договору. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2015. № 4. С. 69-73.
89. Ковальова О.М. Формування, запровадження та розвиток комунальної власності в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2010. Вип. 1 (37). С. 351–358.
90. Кодинець А.О. Правова природа договору в системі цивільно-правових категорій: доктринальні традиції та сучасне розуміння. *Актуальні проблеми держави і права*. 2018. С. 72-78.
91. Комарова О.С. Поняття та правовий режим земельних ділянок комунальної форми власності. *Форум права*. 2011. № 3. С. 372-384 URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2011-3/11kockfv.pdf>
92. Комунальна власність. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C
93. Конституція України: Закон від 28.06.1996 р. № 254к. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-вр>
94. Костів І.Я. Договір контрактації сільськогосподарської продукції: дис.. ... д-ра філософії. Івано-Франківськ, 2021. 207 с.

95. Костромітіна М.І. Організація ефективної роботи підприємства у постприватизаційний період: автореф. дис. канд. екон. наук: 08.06.01. Харків, 2001. 19 с.
96. Кот О. Природа недійсних правочинів. *Вісник Академії правових наук України*. 2009. № 4. С. 108-118.
97. Кочин В.В. Пропала грамота: чи виконав парламент рішення Конституційного Суду України щодо непорушності права власності? URL: <https://coordynata.com.ua/propala-gramota-ci-vikonav-parlament-risenna-konstitucijnogo-sudu-ukraini-sodo-neporusnosti-prava-vlasnosti>
98. Крат В. Недійсність правочину як приватна конструкція має бути спрямована на захист прав та інтересів. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1210401/#:~:text=%D0%A2%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B6%20%D0%92%D0%B0%D1%81%D0%B8%D0%BB%D1%8C%20%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%82%20%D0%B7%D0%B0%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B8%D0%B2%2C%20%D1%89%D0%BE,%D1%96%D0%BD%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%96%D0%B2%20%D0%B0%D0%B1%D0%BE%20%D0%B6%20%D1%97%D1%85%20%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D1%8E%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8>.
99. Крат В.І. Недійсність правочинів, вчинених під впливом насильства. *Правовий вісник Української академії банківської справи*. 2012. № 2(7). С. 65-67.
100. Крих Т.Я. Незаконна приватизація державного, комунального майна за кримінальним правом України: юридичний аналіз складу злочину: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.08. Львів, 2010. 239 с.
101. Кузнецова Н.С. LHS: правові наслідки визнання правочину недійсним. URL: <https://lhs.net.ua/ua-lhs-pravovi-naslidky-vyznannia-pravochynu-nediisnym-ru-lhs-pravovye-posledstvyia-pryznanyia-sdelky-nedeistvytelnoi/>

102. Кузнецова Н.С. Недействительность сделок (к вопросу об антисоциальных сделках и последствиях их совершения). *Альманах цивилистики*. 2011. Вип. 4. С. 52-67.
103. Кузьменко Н. Рішення органів місцевого самоврядування у сфері розпорядження землями комунальної власності, їх правова природа. *Підприємство, господарство і право*. 2006. № 10. С. 77-82.
104. Кулинич А.П. Особливості права комунальної власності на землю в об'єднаних територіальних громадах. *Часопис Київського університету права*. 2018. № 2. С. 261-265.
105. Кулинич А.П. Правовий режим земель міських територіальних громад в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2019. 249 с.
106. Кучаковська Н. Правове регулювання укладення електронних господарських договорів. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2016. № 6. С. 62-74.
107. Кучер В.О. Нікчемні правочини: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2004. 208 с.
108. Луць В.В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. *Приватне право*. 2013. № 1. С. 118-128.
109. Майданик Р. Недійсність правочинів. *Юридичний вісник України*. 2009. 18-24 квіт. (№ 16). С. 6-7.
110. Маковецький А.М. Правове регулювання права комунальної власності. *Офіційна концепція оновлення Цивільного кодексу України: проблеми практичної реалізації*: матеріали Всеукр. круглого столу (м. Одеса, 25 лютого 2021р.). За ред. Є. О. Харитонова, О. І. Харитонові. Одеса: Фенікс, 2021. С. 50-53.
111. Мамченко Н. Обов'язковість забезпечення конкурентного способу розпорядження землею державної та комунальної форми власності: позиція Верховного Суду. URL: <https://sud.ua/uk/news/publication/260468-obyazatelnost-obespecheniya-konkurentnogo-sposoba-rasporyazheniya-zemley->

gosudarstvennoy-i-kommunalnoy-formy-sobstvennosti-pozitsiya-verkhovnogo-suda

112. Мартинюк В.А. Природні об'єкти та природні ресурси як об'єкти цивільних прав: дис. ... д-ра філософії. Івано-Франківськ, 2020. 234 с.

113. Марчак Д. Що таке переважне право та як працює на земельних аукціонах. URL: <https://agravery.com/uk/posts/author/show?slug=so-take-perevazne-pravo-ta-ak-pracue-na-zemelnih-aukcionah>

114. Маршук Ю. Як бізнесу відшкодувати збитки від військової агресії рф. Поради адвокатів. URL: https://jurliga.ligazakon.net/ru/analytics/219763_yak-bznesu-vdshkoduvati-zbitki-vd-vyskovo-agres-rf-poradi-advokatv

115. Медведчук В.В. Місцеве самоврядування і як його доцільно організувати в Україні. *Урядовий кур'єр*. 1995. 28 груд

116. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручн. 2е вид., допов. І переробл. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

117. Місцеві податки і збори. Матеріали підготовлено експертами Групи фінансового моніторингу Центрального офісу реформ при Мінрегіоні (за підтримки Програми «U-LEAD з Європою» та проекту SKL International): Яніною Казюк, Віктором Венцелем, Ігорем Герасимчуком. URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/261/%d0%91%d1%83%d0%ba%d0%bb%d0%b5%d1%82_-_%d0%9c%d1%96%d1%81%d1%86%d0%b5%d0%b2%d1%96_%d0%bf%d0%be%d0%b4%d0%b0%d1%82%d0%ba%d0%b8__%d0%bf%d0%b5%d1%80%d0%b5%d0%b3%d0%bb%d1%8f%d0%b4___1_.pdf

118. Молодожен Ю.Б. Поняття і сутність територіальної громади в системі місцевого самоврядування України. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2.С. 347–352.

119. Музика Л. А. Право комунальної власності в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Х., 2004. 19 с.

120. Музика Л.А. Деякі питання правового режиму об'єктів права комунальної власності. *Підприємництво, господарство і право*. 2002. № 12. С. 38-40.
121. Нижний А. В., Ходаківський М. П., Юровська Г. В. Визнання правочинів недійсними: основи теорії та судова практика. Посібник для суддів. Під редакцією А. В. Нижного. Київ: Алерта, 2020. 234 с. URL: http://www.nsj.gov.ua/files/1586259074Nyzhny_Viznannya_pravochiniv_v2_191209_avt.pdf
122. Огляд практики Верховного Суду щодо розгляду спорів, пов'язаних з приватизаційними правовідносинами та орендою державного і комунального майна: Верховний Суд. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VSS00967>
123. Озернюк Г.В. Рентні договори в системі цивільно-правових договорів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2010. 27 с.
124. Олюха В.Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції і система: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. К., 2003. 20 с.
125. Офіційний сайт Одеської міської ради. URL: <https://omr.gov.ua/ua/business/tax/>
126. Панченко С.В. Джерела цивільного договірної права: дис.. ... д-ра філософії. Хмельницький, 2021. 241 с.
127. Первомайский О. Перспективи розвитку комунальної власності в Україні в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 2001. № 2. С. 30-33.
128. Первомайський О.О. Питання участі у відносинах власності територіальних громад районів у містах. *Економіка, фінанси, право*. 2001. № 6. С. 18-21.
129. Перелік об'єктів комунальної власності (ДІЯ). URL: <https://data.gov.ua/pages/835-recm-property-register>
130. Перелік об'єктів комунальної власності Дніпровської міської ради. URL: <https://data.gov.ua/dataset/019cadd1-88fa-4e9f-bca2-ba1934074fc5>

131. Перелік об'єктів комунальної власності Луцької міської ради. URL: https://data.gov.ua/organization/5e272e88-849b-46b8-b8c4-cef82d7c4087?q=%D0%BC%D0%B0%D0%B9%D0%BD%D0%B0&sort=title_string+asc
132. Перелік об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Болехова Івано-Франківської області. URL: <https://bolekhiv-rada.gov.ua/yvyo/departament-of-legal-support-and-communal-property-issues/register-of-real-estate-in-communal-ownership-of-the-territorial-community-of-the-city/>
133. Перелік об'єктів нерухомого майна комунальної власності Коростенської міської територіальної громади. URL: http://golos.korosten-rada.gov.ua/?p=pryynyati_rishennya&sp=single&id=2342
134. Пересунько С.І. Право державної власності в Україні (історія, сучасність, перспективи). Кіровоград, 1998. 297 с.
135. Писаренко М.О. Виникнення та розвиток категорії «правочин». *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2019. № 2. Ч. 1. С. 67-69. URL: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2019/2/part_1/16.pdf
136. Писаренко М.О. До питання про безпеку укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в умовах COVID-19: *Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнського наукового круглого столу «» (м. Одеса, 21 червня 2021 р.). Одеса: Фенікс, 2021. С. 40-44.
137. Писаренко М.О. До питання про дієвість законодавчого регулювання питань використання й управління комунальною власністю: *П'ятдесят другі економіко-правові дискусії*: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Львів, 25 листопада 2020 р.). Львів, 2020. С. 31-33. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-3600/>
138. Писаренко М.О. До питання про правову природу права комунальної власності. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 37. С. 31-35.

139. Писаренко М.О. До питання про приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду. *Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 284-286.
140. Писаренко М.О. До питання про укладення, зміну та розірвання цивільно-правового договору. *Закарпатські правові читання*: матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.). Ужгород: РІК-У, 2019. Т. 2. С. 126-130.
141. Писаренко М.О. Загальна характеристика об'єктів комунальної власності. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 4 (74). С. 178-183.
142. Писаренко М.О. Контракти в римському праві. *Римське право і сучасність*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 94-97.
143. Писаренко М.О. Окремі питання орендної плати за користування нерухомим комунальним майном в умовах захисту населення від інфекційних хвороб (COVID-19): *Проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.). Одеса, 2020. С. 121-124.
144. Писаренко М.О. Поняття, мета та загальні засади приватизації. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2020. Вип. 1. Частина 3. С. 142-145.
145. Писаренко М.О. Правове регулювання приватизації майна державних та комунальних підприємств у системі агропромислового комплексу: *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2020 р.). Одеса: Гельветика, Т. 3. 2020. С. 474-476.
146. Писаренко М.О. Роль комунальної власності для розвитку місцевого самоврядування в умовах оновлення цивільного законодавства: *Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства*: матеріали

Всеукраїнського круглого столу (м. Одеса, 13 червня 2020 р.). Одеса: Фенікс, 2020. С. 80-82.

147. Писаренко М.О. Цивільно-правовий договір: поняття та сутність. *Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України. Шерешевські читання: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 85-річчю академіка В.В. Луця* (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 75-78.

148. Писаренко М.О. Щодо питання про місце договору в структурі цивільного правовідношення. *Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції* (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.). Одеса: ОДУВС, 2019. С. 76-78.

149. Писаренко М.О. Юридичні факти в римському приватному праві. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матеріали Міжнародного колоквиуму* (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 51-53.

150. Питання Єдиного державного веб-порталу електронних послуг та Єдиного державного порталу адміністративних послуг: постанова КМУ від 04.12.2019 р. № 1137. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1137-2019-%D0%BF>

151. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розпорядження КМУ від 31.01.2018 р. № 60-р (втратило чинність на підставі Постанови КМУ від 16.11.2020 р. № 1113). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-p>

152. Підопригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право: підруч. 2-е вид. К.: Юрінком Інтер, 2009. 528 с.

153. Платформа електронної демократії та електронного врядування SMART CITY, SMART ГРОМАДА, SMART РЕГІОН. URL: <https://bissoft.org/ua/smart-city>

154. Погребняк С.П. Договір: загальнотеоретична характеристика. *Договір як універсальна правова конструкція* : монографія; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Х.: Право, 2012. С. 13-25.
155. Погрібний С.О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. К., 2009. 50 с.
156. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
157. Положення про департамент комунальної власності м. Києва. URL: <https://gukv.gov.ua/polozhennya-pro-departament/>
158. Положення про департамент комунальної власності Одеської міської ради. Затверджено рішенням Одеської міської ради № 137-VIII від 17.03.2021 р. URL: <https://omr.gov.ua/ua/city/departments/dks/statute/>
159. Полуніна О.О. Договір роздрібної купівлі-продажу за цивільним законодавством України: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2016. 225 с.
160. Порядок подання та розгляду пропозицій щодо передачі об'єктів з комунальної у державну власність: затверджено постановою КМУ від 21.09.1998 № 1482. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1482-98-%D0%BF#n207>
161. Порядок формування та ведення Реєстру нерухомого комунального майна Житомирської міської об'єднаної територіальної громади. URL: <https://zt-rada.gov.ua/files/upload/sitefiles/doc1574338691.pdf>
162. Постанова Великої палати Верховного Суду від 23.01.2019, справа № 522/14890/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80857584>
163. Постанова Верховного Суду від 08.02.2023 р., справа №560/3765/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108857582>
164. Постанова Верховного Суду від 09.06.2020 р., справа № 912/1315/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89910808>

165. Постанова Верховного Суду від 12.05.2020, справа № 925/308/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89819804>
166. Постанова Верховного Суду від 14.05.2020 року, справа № 360/536/17-a. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89251080>
167. Постанова Верховного Суду від 18.01.2023 року, справа № 580/1300/22. https://protocol.ua/ua/postanova_kas_vp_vid_18_01_2023_roku_u_spravi_580_1300_22/
168. Постанова Верховного Суду від 18.03.2020, справа № 813/2616/1. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/C023420?an=94>
169. Постанова Верховного Суду від 19.05.2021, справа № 693/624/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97103755>
170. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 07.10.2020 р., справа № 362/2592/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92051593>
171. Постанова Верховного Суду у складі колегії Касаційного господарського суду від 28.10.2019, справа №927/691/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85574318?fbclid=IwAR1Ib12ihQXVVHPBBt7oVmGV8vCNO7s5UGZ3XCi6SnSOssN9BLQLkvB1Who>
172. Постанова ВС КАС від 14.02.2023, справа № 932/5120/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108969212>
173. Постанова ВС КЦС від 22.02.2023, справа № 495/1427/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109176620>
174. Постанова Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 30.08.2018 р., справа № 904/10591/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76155579>
175. Постанова Касаційного господарського суду від 5.06.2018, справа №927/881/17. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/74691853>
176. Постанова Одеського апеляційного господарського суду від 03.08.2016 р., справа № 923/378/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/59456146>

177. Постанова Північно-західного апеляційного господарського суду від 16.03.2020 р., справа №918/573/19. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/88384580>
178. Потіп М.М. Адміністративно-правові засади публічного управління у сфері приватизації в Україні: дис.. ... д-ра юрид. наук: 12.00.07. Запоріжжя, 2019. 512 с.
179. Потопальський С.С. Правове регулювання нікчемних та оспорюваних правочинів в Україні. *Держава і право*. 2006. Вип. 31. С. 235-242.
180. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text>
181. Про власність: Закон України від 07.02.1991 № 697-XII (втратив чинність від 20.06.2007). URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12>.
182. Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням: Закон України від 14.05.2013 р. № 233-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/233-18>
183. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав: проєкт Закону України № 9156-д від 01.05.2023. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41855>
184. Про внесення змін до деяких законів України щодо оптимізації деяких питань примусового відчуження та вилучення майна в умовах правового режиму воєнного стану: проєкт Закону України від 27.07.2022 № 7605. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/II07823I?an=1>
185. Про внесення змін до деяких законів України щодо примусового вилучення, відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності для будівництва або реконструкції об'єктів критичної інфраструктури: проєкт Закону України від 24.11.2022 № 8225. URL: <https://www.kmu.gov.ua/bills/proekt-zakonu-pro-vnesennya-zmin-do-deyakikh-zakoniv-ukraini-shchodo-primusovogo-viluchennya->

vidchuzhennya-zemelnikh-dilyanok-inshikh-obektiv-nerukhomogo-mayna-shcho-na-nikh-rozmishcheni-z-moti

186. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18.05.2021 р. № 1444-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20>

187. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17>

188. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

189. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: Закон України від 15.05.2003 № 755-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15>

190. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015р. № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19>

191. Про електронні довірчі послуги: Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text>

192. Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків: Закон України від 04.09.2008 року № 500-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/500-17#Text>

193. Про запобігання загрозам національній безпеці, пов'язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів): Закон України від 23.09.2021 № 1780-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1780-20#Text>

194. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: Постанова КМУ від 05.08.2020 № 695. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-п>

195. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова КМУ від 10.12.2003 № 1891. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text>
196. Про затвердження Положення про відділ з питань управління комунальним майном Лозівської міської ради Харківської області: розпорядження від 09.06.2021 р. № 184. URL: https://drive.google.com/file/d/1x_lzZ_EDeydxRItzvaE26CHWd8cA02t/view
197. Про затвердження Положення про військово-транспортний обов'язок: Постанова КМУ від 28.12.2000 № 1921. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1921-2000-%D0%BF#n105>
198. Про затвердження Положення про Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації): рішення Київської міської ради від 19.12.2002 № 182/342. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MR020568>
199. Про затвердження Положення про постійні комісії Київської міської ради: рішення Київської міської ради від 19.06.2014 № 9/9. URL: <https://kmr.gov.ua/uk/content/polozhennya-pro-postiyni-komisiyi-kyuyivskoyi-miskoyi-rady>
200. Про затвердження Положення про Реєстр об'єктів нерухомого майна комунальної власності міста Кривого Рогу: рішення Криворізької міської ради. URL: https://vykonkom-tsmkr.gov.ua/rshennya_krivorzko_msko_radi.html
201. Про затвердження Положення про управління комунального майна виконавчого комітету Кам'янець-Подільської міської ради: рішення Кам'янець-Подільської міської ради від 22.11.2002 р. № 22. URL: <http://kam-pod.gov.ua/?p=2724>
202. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації: постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. № 326. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>

203. Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 р. № 473. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>
204. Про затвердження Порядку відбору операторів електронних майданчиків для організації проведення електронних аукціонів з продажу об'єктів малої приватизації, авторизації електронних майданчиків та визначення адміністратора електронної торгової системи: Постанова КМУ від 10.05 2018 № 433. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/433-2018-%D0%BF#n11>
205. Про затвердження Порядку внесення змін до договорів купівлі-продажу державного (комунального) майна: Наказ Фонду державного майна України від 18.10.2018 № 1328. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1341-18#Text>
206. Про затвердження Порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації: Наказ Фонду державного майна України від 18.10.2018 № 1327. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1349-18#n18>
207. Про затвердження Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією російської федерації: постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.2013 р. № 947 (в редакції від 09.12.2021 р. № 1301). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/947-2013-%D0%BF#n7>
208. Про затвердження Порядку повернення у державну (комунальну) власність об'єктів приватизації в разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів: Наказ Фонду державного майна

України від 18.10.2018 № 1331. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1338-18#n15>

209. Про затвердження Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу: Постанова КМУ від 10.05.2018 № 432. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/432-2018-%D0%BF#n12>

210. Про затвердження примірних попередніх договорів купівлі-продажу та договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації: наказ Фонду державного майна України від 27.09.2022 № 1107. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1107224-22#Text>

211. Про затвердження примірних попередніх договорів купівлі-продажу та договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації: наказ Фонду державного майна України. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1107224-22#n22>

212. Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва: рішення Київської міської ради від 13.05.2021 № 08/231. URL: https://kmr.gov.ua/sites/default/files/1543-21_0.pdf

213. Про затвердження Тимчасового порядку розмежування земель права державної і комунальної власності: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2002 р. № 1100. (втратив чинність від 08.10.2004 р. підстава 1332-2004-п). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1100-2002-п>

214. Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації: постанова Кабінету Міністрів України від 26.03.2022 р. № 380. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#top>

215. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

216. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів,

диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 23.02.2023 № 2923-XI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

217. Про комунальну власність в Україні: проєкт Закону України від 08.09.2004 р. № 6042-1. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=18831

218. Про комунальну власність та житлово-комунальну інфраструктуру: проєкт закону України від 13.11.2006 р. № 2522. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=28651

219. Про концесію: Закон України від 03.10.2019 № 155-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20>

220. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23.06.2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2709-15#Text>

221. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>

222. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 09.04.1999 № 586-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14>

223. Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування: Закон України від 07.12.1990 р. № 533. (втратив чинність). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/533-12>

224. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. № 2269. (втратив чинність). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2270-12>

225. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 03.03.2022 № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>

226. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
227. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
228. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності: Закон України від 03.03.1998 р. № 147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/147/98-вр>
229. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17.05.2012 № 4765-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>
230. Про поетапну передачу у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду сільськогосподарських, переробних та обслуговуючих підприємств, установ і організацій агропромислового комплексу, заснованих на колективній та інших формах недержавної власності: постанова Кабінету Міністрів України від 05.09.1996 № 1060. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1060-96-п>
231. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Tex>
232. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 року №2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>.
233. Про приватизацію державного і комунального майна: Закон України від 18.01.2018 № 2269-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19>
234. Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною) власністю: постанова КМУ від 05.11.1991 р. № 311. (втратила чинність). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/311-п>

235. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 05.02.2004 р. № 1457-IV. (втратив чинність від 06.09.2012 р., на підставі Закону № 5245-VI). URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1457-15>
236. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Указ Президента України» від 27.06.1999 р. № 722/99. (не набрав чинності) URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/722/99>
237. Про санкції: Закон України від 14.08.2014 р. № 1644-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18>
238. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України від 22.10.1993 № 3551-XII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#Text>
239. Про столицю України - місто-герой Київ: Закону України від 15.01.1999 № 401-XIV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-14>
240. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленуму Верховного суду України від 06.11.2009 № 9. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>
241. Про схвалення Концепції розвитку електронного урядування в Україні: розпорядження Кабінету Міністрів України від 20 вересня 2017 року № 649-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/649-2017-p>
242. Про управління об'єктами державної власності: Закон України від 21.09.2006 № 185-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16>
243. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України щодо відновлення прав деяких категорій громадян на приватизацію земельних ділянок під час дії правового режиму воєнного стану на території України від 17.01.2023 № 8366. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41192>
244. Проект Закону про внесення змін до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" щодо забезпечення прозорості місцевого самоврядування (№ 6401). URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/38493>

245. Процків О. Комунальна власність: особливості, проблеми та пріоритети реалізації управлінських рішень. *Галицький економічний вісник*. 2010. № 2 (27). С. 96-102.
246. Процків О.П. Фінансові пріоритети приватизації в Україні в умовах суспільного вибору: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.04.01. Терноп. нац. екон. ун-т. Тернопіль, 2007. 20 с.
247. Ратушна С.І. Історико-правові аспекти становлення права спільної власності на землю. *Університетські наукові записки*. 2018. Вип. 67-68. С. 210-218.
248. Реєстр боргових зобов'язань суб'єктів господарювання комунальної власності територіальної громади (як суб'єктів господарювання перед третіми особами, так і третіх осіб перед суб'єктами господарювання). Війтівецька сільська територіальна громада. URL: <https://viitivtsi-gromada.gov.ua/reestr-borgovih-zobov%E2%80%99yazan-sub%E2%80%99ektiv-gospodarjuvannya-komunalnoi-vlasnosti-teritorialnoi-gromadi-yak-sub%E2%80%99ektiv-gospodarjuvannya-pered-tretimi-osobami/>
249. Реєстр комунального майна Великогаївської громади Тернопільської області. URL: <https://velykogaivska-gromada.gov.ua/news/1611049727/>
250. Реєстр нерухомого майна Компаніївської селищної об'єднаної територіальної громади. URL: <http://www.kompanievskaselrada.gov.ua/index.php/baza-danikh-shchodo-dostupnosti-ob-ektiv-zhitlovogota-gromadskogo-priznachennya/reiestr-nerukhomoho-maina-kompaniivskoi-selyshchnoi-obiednanoi-terytorialnoi-hromady>
251. Резніченко С.В., Чумаченко Л.В. Еволюція договору та його роль у цивільно-правових відносинах. *Юридичний вісник Причорномор'я*. 2011. № 3. С. 214-223
252. Рішення Одеської міської ради від 29.06.2022 № 968-VIII. URL: <https://omr.gov.ua/ua/acts/council/191967/>

253. Рішення Апеляційного суду Дніпропетровської області від 05.08.2016 р., справа № 182/4722/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/59458456>
254. Рішення Вінницького окружного адміністративного суду від 17.02.2022 р., справа № 120/10917/21-а. URL: <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/103378679/>
255. Рішення Господарського суду Львівської області від 16.08.2021 р., справа № 914/1635/21. URL: <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/99173286/>
256. Рішення Господарського суду Волинської області 29.09.2020 р., справа № 903/456/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92170796>
257. Рішення Господарського суду Волинської області від 18.02.2019 р., справа № 903/797/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/79989254>
258. Рішення Господарського суду Житомирської області від 15.09.2022 р., справа №906/437/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106549616>
259. Рішення Господарського суду Львівської області, справа № 5015/6230/11. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/21283669>
260. Рішення Господарського суду Рівненської області. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/2993720>
261. Рішення Господарського суду Харківської області від 17.05.2021 р., справа № 922/3472/19. URL: <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/97218064/>
262. Рішення Господарського суду Черкаської області від 10.01.2019 р., справа № 925/748/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79312986>
263. Рішення Маневицької селищної ради від 04.05.2023 № 33/4. URL: <https://omr.gov.ua/ua/acts/council/196820/>
264. Рішення Маневицької селищної ради від 04.05.2023 № 33/72. URL: <https://mg.gov.ua/docs/1402536/>

265. Рішення Одеської міської ради від 08.02.2023 № 1113-VIII. URL: <https://omr.gov.ua/ua/acts/council/191967/>
266. Роз'яснення щодо приватизації жилих приміщень у гуртожитку. URL: http://protokol.com.ua/ua/roz_yasnennya_shchodo_privatizatsii_gilih_primishchen_u_gurtogitku/
267. Романюк Я.М. Коментар постанови Пленуму Верховного Суду України від 06.11. 2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними». К.: Істина, 2011. 96 с.
268. Романюк Я.М. Підстави і цивільно-правові наслідки визнання правочину недійсним (на матеріалах судової практики): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2010. 217 с.
269. Саханенко С.Є. Політичне управління містом в умовах самоврядування: монографія. Одеса: ОФ УАДУ, 2001. 380 с.
270. Семенька О.М. Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України: дис.. ... д-ра філософії: 081. Одеса, 2018. 186 с.
271. Семушина О. В. Недійсні правочини та правові наслідки їх недійсності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2010. 189 с.
272. Сівков С. Концептуальне визначення сутності поняття «міське самоврядування». *Управління сучасним містом*. 2005. №1-2/1-6 (17-18). С. 235-240.
273. Скиданов К.В. Воля і волевиявлення в правочині: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2015. 268 с.
274. Смородина А.Є. Ліцензійний договір у цивільному праві України: дис.. ... д-ра філософії: 081. Київ, 2021. 286 с.
275. Соловей Н.С. Право комунальної власності в Україні: цивільно-правові аспекти: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2017. 206 с.
276. СОФТПРОЕКТ – Реєстр комунального майна. URL: <https://softproject.com.ua/softproekt-reiestr-komunalnogo/>

277. Спасибо-Фатеева І.В. Форми права власності. *Вісник Академії правових наук України*. 2009. № 3. С. 145-154.
278. Спасибо-Фатеева І.В. Договори між акціонерами. *Договір як універсальна правова конструкція* : монографія; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Х.: Право, 2012. С. 76-93.
279. Спасибо-Фатеева І.В. Наслідки недійсності правочинів. *Вісник господарського судочинства*. 2008. № 2. С. 79-86.
280. Стратегії розвитку комунального сектору міського господарства: моногр. За ред. Кучеренка В. Р, Дезика С.С. Одеса, 2009. 154 с.
281. Стратегія розвитку міста Києва до 2025 року: проєкт. URL: <https://old.kyivcity.gov.ua/files/2016/11/9/Kyiv-City-Strategy-2025-Project.pdf>
282. Стратегія розвитку Одеської області на період 2021-2027 роки. URL: <https://oda.od.gov.ua/statics/pages/files/5e4e655ff2e7e.pdf>
283. Стрибко Т.І. Нормативно-правовий договір та договірний процес у суверенній Україні: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2016. 256 с.
284. Сюсько М.М. Правове регулювання співробітництва територіальних громад в Україні: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.02. Ужгород, 2021. 241 с.
285. Таран О.С. Розвиток концепції багатостороннього договору в цивільному праві України. *Університетські наукові записки*. 2012. № 3 (43). С. 160-165.
286. Таш'ян Р. І. Односторонні правочини в цивільному праві: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2009. 189 с.
287. Тищук Н.О. Вчинення малолітніми та неповнолітніми особами правочинів в мережі Інтернет: дис.. ... д-ра філософії: 081. Одеса, 2021. 237 с.
288. Ткаченко М.В. Договір довічного утримання (догляду) в цивільному праві України: дис.. ... канд. юрид. наук. Київ, 2018. 244 с.
289. Тор О.Т. Недійсність правочинів, зміст яких не відповідає вимогам закону. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. С. 178-181. URL: http://lsej.org.ua/10_2021/46.pdf

290. Турчинов І.Є. Проблеми визначення правового статусу територіальних громад в Україні. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Apdu/2010_1/doc/2/12.pdf
291. Управління комунального майна Чернігівської обласної ради. URL: <https://opendatabot.ua/c/33469166>
292. Управління комунальної власності. Львівська міська рада. URL: <https://city-adm.lviv.ua/lmr/office/upravlinnia-komunalnoi-vlasnosti>
293. Управління комунальною власністю в умовах реформування місцевого самоврядування та розвитку міжмуніципального співробітництва: навчал. посібн. За ред. Шкільняка М.М., Толкованова В.В., Журавля Т.В. Київ. 2019. 345 с.
294. Устименко В.А. Власність територіальної громади міста (господарсько-правові аспекти): авторф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.04. Донецьк, 2007. 38 с.
295. Устименко В.А. Власність територіальної громади міста (господарсько-правові аспекти): дисс. ... д-ра юрид. наук: 12.00.04. Донецьк, 2007. 596 с.
296. Харитонов Є.О. Римське право. 3-є вид., випр. Х. : Одіссей, 2003. 288 с.
297. Харитонов Є. О., Давидова І. В. Формування нової концепції правочину в умовах рекодифікації цивільного законодавства. *Рекодифікація цивільного законодавства в умовах євроінтеграційних процесів*: моногр. За ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонові. Київ: Норма, 2020. С. 68-81.
298. Цвігун І.М. Цивільно-правове регулювання іпотеки земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук. Тернопіль, 2019. 242 с.
299. Цивільне законодавство України: навчал. посібн.; За ред. Є.О. Харитонова, К.Г. Некіт. Одеса: Юридична література, 2013. 388 с.
300. Цивільне право України : підручн. / Ч.Н. Азімов, М.М. Сібільов, В.І. Борисова та ін.; за ред. Ч.Н. Азімова. Х. : Право, 2005. 568 с.
301. Цивільне право України: Особлива частина: підручник; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. К.: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.

302. Цивільне право України: підручник: у 2 кн.; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової. К.: Юрінком Інтер, 1999. Кн. 1. 864с.
303. Цивільне та сімейне право України; За ред.. Є.О. Харитонова, Одеса: Фенікс, 2018. 598 с.
304. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
305. Черкашин С.В., Мілаш В.С. Окремі аспекти укладення електронного договору. Право і суспільство. 2016. № 3. Ч. 2. С. 87-91.
306. Шагака О.В. Відшкодування збитків, завданих у результаті зловживання правами при укладенні договорів в Інтернеті: дис.. ... д-ра філософії: 081. Одеса, 2021. 180 с.
307. Швець В.Д. Органи державної влади України як суб'єкти земельних правовідносин: дис. ... канд.. юрид. наук: 12.00.06. К., 2006. 172 с.
308. Шевченко А.О. Муніципально-правовий статус територіальної громади в Україні та зарубіжних державах: дис.. ... канд.. юрид. наук: 12.00.02. Київ, 2020. 228 с.
309. Шемшученко Ю.С., Пухтинський М.О. Концептуальні, конституційні, політико-правові засади територіальної організації публічної влади. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 4. С. 4-7.
310. Шкрібляк К.П. Односторонні правочини в нотаріальній та судовій практиці: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2014. 19 с.
311. Шульга М.В. Правові проблеми формування комунальної власності на землю. *Державне будівництво та місцеве самоврядування*. 2003. Вип. 6. С. 80-92.
312. Щербяк Ю.В. Правові форми переходу права власності на земельні ділянки громадянам України: дис.. ... д-ра філософії: 081. Одеса, 2020. 257 с.
313. Що має знати депутат місцевої ради. Кн. 4. Комунальна власність. Житлово-комунальне господарство. Київ: ІПО, 2008. 102 с.
314. Щодо затвердження Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час його оренди, під час

- приватизації: наказ Фонду державного майна України від 27.02.2004 № 377.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0343-04>
315. Щодо переліку документів для викупу орендованого майна. URL: https://orenda.gov.ua/wp-content/uploads/2022/05/tempo-hrupp_vidpovid.pdf
316. Юркевич Ю.М. Договірні форми об'єднань фізичних та юридичних осіб у цивільному праві України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2017. 437 с.
317. Яроцький В.Л. Договори, що забезпечують оборотоздатність цінних паперів. *Договір як універсальна правова конструкція* : монографія; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Х.: Право, 2012. С. 57-75.
318. Яцковський С., Жабенко Л. Під час воєнного стану технічні засоби можуть передаватися для потреб підрозділів ЗСУ чи ТРО. URL: <https://decide.in.ua/pro-zabezpechennya-organamy-miscevogo-samovryaduvannya-transportnymy-zasobamy-ta-palyvom-v-umovah-voyennogo-stanu-v-ukrayini/>
319. Davydova I., Orzikh, G. Samoylenko Y., Andronov I., Pysarenko M. Legal Consequences of the Invalidity of a Transaction made by Using Information Technology: Problems of Theory and Practice. *Revista Amazonia Investiga*. Vol. 8 Núm. 19 /Marzo - abril 2019. URL: <https://amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/276>
320. Résolution CM/Res(2023)3 établissant l'Accord partiel élargi sur le Registre des dommages causés par l'agression de la Fédération de Russie contre l'Ukraine. URL: https://search.coe.int/cm/Pages/result_details.aspx?ObjectID=0900001680ab2596
321. Vorotyntseva I., Hranina I., Pysarenko M. Comparative legal research on contrfct law changes under COVID-19 pandemic: England, United States, Asia and Ukraine. *Revista de Derecho*. 2021. Vol. 10 (I). P. 123-150. URL: <http://iushumani.org/index.php/iushumani/article/view/275/317>

ДОДАТКИ

Додаток А

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Писаренко М.О. Виникнення та розвиток категорії «правочин». *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2019. № 2. Ч. 1. С. 67-69. URL: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2019/2/part_1/16.pdf
2. Davydova I., Orzikh, G. Samoylenko Y., Andronov I., Pysarenko M. Legal Consequences of the Invalidity of a Transaction made by Using Information Technology: Problems of Theory and Practice. *Revista Amazonia Investiga*. Vol. 8 Núm. 19 /Marzo - abril 2019. URL: <https://amazoniainvestiga.info/index.php/amazonia/article/view/276> (Web of Science Core Collection)
3. Писаренко М.О. Поняття, мета та загальні засади приватизації. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2020. Вип. 1. Частина 3. С. 142-145. URL: https://journal-vjhr.sk/wp-content/uploads/2021/01/Vyshegrad-1_2020_Tom-3.pdf
4. Писаренко М.О. До питання про правову природу права комунальної власності. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 37. С. 31-35. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/37/8.pdf>
5. Vorotyntseva I., Hranina I., Pysarenko M. Comparative legal research on contrfct law changes under COVID-19 pandemic: England, United States, Asia and Ukraine. *Revista de Derecho*. 2021. Vol. 10 (I). P. 123-150. URL: <http://iushumani.org/index.php/iushumani/article/view/275/317> (Web of Science Core Collection)
6. Писаренко М.О. Загальна характеристика об'єктів комунальної власності. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 4 (74). С. 178-183. http://law.stateandregions.zp.ua/archive/4_2021/28.pdf

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації та додатково відображають її наукові результати:

1. Писаренко М.О. Юридичні факти в римському приватному праві. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матеріали Міжнародного колоквиуму* (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 51-53. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24737>

2. Писаренко М.О. Цивільно-правовий договір: поняття та сутність. *Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України»:* матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 85-річчю академіка В.В. Луця (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 75-78. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24736>

3. Писаренко М.О. Щодо питання про місце договору в структурі цивільного правовідношення. *Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права:* матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.). Одеса: ОДУВС, 2019. С. 76-78. URL:

<file:///C:/Users/Professional/Downloads/K9CbhcO4DSSBBGzHMNxOK31XtrIw4mKr.pdf>

4. Писаренко М.О. До питання про укладення, зміну та розірвання цивільно-правового договору. *Закарпатські правові читання:* матеріали XI Міжнародної науково-практична конференції (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.). Ужгород: РІК-У, 2019. Т. 2. С. 126-130. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/34312/1/%d0%97%d0%b0%d0%ba%d0%b0%d1%80%d0%bf%d0%b0%d1%82%d1%81%d1%8c%d0%ba%d1%96%20%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%be%d0%b2%d1%96%20%d1%87%d0%b8%d1%82%d0%b0%d0%bd%d0%bd%d1%8f%20%d1%82%d0%be%d0%bc%202.pdf>

5. Писаренко М.О. Контракти в римському праві. *Римське право і сучасність*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 94-97. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24738>

6. Писаренко М.О. До питання про приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду. *Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 284-286. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24796>

7. Писаренко М.О. Окремі питання орендної плати за користування нерухомим комунальним майном в умовах захисту населення від інфекційних хвороб (COVID-19). *Проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.). Одеса, 2020. С. 121-124. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20943>

8. Писаренко М.О. Правове регулювання приватизації майна державних та комунальних підприємств у системі агропромислового комплексу: *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2020 р.). Одеса: Гельветика, Т. 3. 2020. С. 474-476. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/13410>

9. Писаренко М.О. Роль комунальної власності для розвитку місцевого самоврядування в умовах оновлення цивільного законодавства: *Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства*: матеріали Всеукраїнського круглого столу (м. Одеса, 13 червня 2020 р.). Одеса: Фенікс, 2020. С. 80-82. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20244>

10. Писаренко М.О. До питання про дієвість законодавчого регулювання питань використання й управління комунальною власністю: *П'ятдесят другі економіко-правові дискусії*: матеріали Міжнародної

науково-практичної інтернет-конференції (м. Львів, 25 листопада 2020 р.). Львів, 2020. С. 31-33. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-3600/>

11. Писаренко М.О. До питання про безпеку укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в умовах COVID-19: *Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнського наукового круглого столу (м. Одеса, 21 червня 2021 р.). Одеса: Фенікс, 2021. С. 40-44. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15900>

ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ МАТЕРІАЛІВ ДИСЕРТАЦІЇ

Дисертацію підготовлено та обговорено на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія». Основні результати дисертаційного дослідження доповідалися та обговорювалися на науково-практичних конференціях й круглих столах, зокрема на: Міжнародному колоквиумі «Римське приватне право» (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції, присвяченій 85-річчю академіка В.В. Луця Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права» (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.); XI Міжнародній науково-практичній конференції «Закарпатські правові читання» (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 18 травня 2019 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів» (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.); Всеукраїнській науково-практичній онлайн конференції «Проблеми правового регулювання

цивільних відносин в умовах COVID-19» (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України» м. Одеса, 15 травня 2020 р.); Всеукраїнському круглому столі «Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства» (м. Одеса, 13 червня 2020 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «П'ятдесят другі економіко-правові дискусії» (м. Львів, 25 листопада 2020 р.); Всеукраїнському науковому круглому столі «Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19» (м. Одеса, 21 червня 2021 р.).

Додаток Б


ЗАТВЕРДЖУЮ»
 Голова Київського районного суду м. Одеси
 _____ .А. _____
 _____ 2023 р.

АКТ

про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження Писаренко Марини на тему: «Правочини відчуження об'єктів комунальної власності» в практичну діяльність Київського районного суду м. Одеси

Комісія у складі: судді Петренко В.С., судді Куриленко О.М., судді Калініченко Л.В. склала цей акт з приводу того, що результати дисертаційного дослідження Писаренко Марини на тему: «Правочини відчуження об'єктів комунальної власності» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» використовуються в практичній діяльності суду.

Комісія вважає, що викладені у публікаціях пропозиції та висновки заслуговують практичного використання у діяльності Київського районного суду м. Одеси. Рекомендовано до використання наступні публікації:

1. Писаренко М.О. Виникнення та розвиток категорії «правочин». *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2019. № 2. Ч. 1. С. 67-69. URL: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2019/2/part_1/16.pdf
2. Davydova I., Orzikh, G. Samoylenko Y., Andronov I., Pysarenko M. Legal Consequences of the Invalidity of a Transaction made by Using Information Technology: Problems of Theory and Practice. *Revista Amazonia Investiga*. Vol. 8 Núm. 19 /Marzo - abril 2019. URL: <https://www.udla.edu.co/revistas/index.php/amazonia-investiga/article/view/1403/pdf>
3. Писаренко М.О. Поняття, мета та загальні засади приватизації. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2020. Вип. 1. Частина 3. С. 142-145. URL: https://journal-vjhr.sk/wp-content/uploads/2021/01/Vyshegrad-1_2020_Tom-3.pdf
4. Писаренко М.О. До питання про правову природу права комунальної власності. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 37. С. 31-35. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/37/8.pdf>
5. Vorotyntseva I., Hranina I., Pysarenko M. Comparative legal research on contract law changes under COVID-19 pandemic: England, United States, Asia and Ukraine. *Revista de Derecho*. 2021. Vol. 10 (I). P. 123-150. URL: <http://iushumani.org/index.php/iushumani/article/view/275/317>
6. Писаренко М.О. Загальна характеристика об'єктів комунальної власності. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 4 (74). С. 178-183. http://law.stateandregions.zp.ua/archive/4_2021/28.pdf

7. Писаренко М.О. Юридичні факти в римському приватному праві. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матеріали Міжнародного колоквіуму* (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 51-53. URL: <http://dSPACE.onua.edu.ua/handle/11300/24737>
8. Писаренко М.О. Цивільно-правовий договір: поняття та сутність. *Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України»*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 85-річчю академіка В.В. Луця (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 75-78. URL: <http://dSPACE.onua.edu.ua/handle/11300/24736>
9. Писаренко М.О. Щодо питання про місце договору в структурі цивільного правовідношення. *Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права*: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.). Одеса: ОДУВС, 2019. С. 76-78. URL: <file:///C:/Users/Professional/Downloads/K9CbhcO4DSSBBGzHMNxOK31Xtrlw4mKr.pdf>
10. Писаренко М.О. До питання про укладення, зміну та розірвання цивільно-правового договору. *Закарпатські правові читання: матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.). Ужгород: РІК-У, 2019. Т. 2. С. 126-130. URL: <https://dSPACE.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/34312/1/%d0%97%d0%b0%d0%ba%d0%b0%d1%80%d0%bf%d0%b0%d1%82%d1%81%d1%8c%d0%ba%d1%96%20%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%be%d0%b2%d1%96%20%d1%87%d0%b8%d1%82%d0%b0%d0%bd%d0%bd%d1%8f%20%d1%82%d0%be%d0%bc%202.pdf>
11. Писаренко М.О. Контракти в римському праві. *Римське право і сучасність*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 94-97. URL: <http://dSPACE.onua.edu.ua/handle/11300/24738>
12. Писаренко М.О. До питання про приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду. *Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євро інтеграційних процесів*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 284-286. URL: <http://dSPACE.onua.edu.ua/handle/11300/24796>
13. Писаренко М.О. Окремі питання орендної плати за користування нерухомим комунальним майном в умовах захисту населення від інфекційних хвороб (COVID-19). *Проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.). Одеса, 2020. С. 121-124. URL: <http://dSPACE.onua.edu.ua/handle/11300/20943>
14. Писаренко М.О. Правове регулювання приватизації майна державних та комунальних підприємств у системі агропромислового комплексу: *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнародної науково-практичної

- конференції (м. Одеса, 15 травня 2020 р.). Одеса: Гельветика, Т. 3. 2020. С. 474-476. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/13410>
15. Писаренко М.О. Роль комунальної власності для розвитку місцевого самоврядування в умовах оновлення цивільного законодавства: *Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства: матеріали Всеукраїнського круглого столу* (м. Одеса, 13 червня 2020 р.). Одеса: Фенікс, 2020. С. 80-82. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20244>
16. Писаренко М.О. До питання про дієвість законодавчого регулювання питань використання й управління комунальною власністю: *П'ятдесят другі економіко-правові дискусії: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції* (м. Львів, 25 листопада 2020 р.). Львів, 2020. С. 31-33. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-3600/>
17. Писаренко М.О. До питання про безпеку укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в умовах COVID-19: *Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19: матеріали Всеукраїнського наукового круглого столу* (м. Одеса, 21 червня 2021 р.). Одеса: Фенікс, 2021. С. 40-44. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15900>

Суддя Київського районного суду м. Одеси

 Петренко В.С.

Суддя Київського районного суду м. Одеси

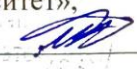
 Куриленко О.М.

Суддя Київського районного суду м. Одеси

 Калініченко Л.В.

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Декан юридичного факультету
ДВНЗ «Ужгородський національний
університет»,

проф.  Ярослав ЛАЗУР

« 14 » 09 2023 р.

АКТ

**про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
Писаренко Марини на тему: «Правочини відчуження об'єктів
комунальної власності» в навчальну та науково-дослідну діяльність
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»**

Комісія у складі: завідувачки кафедри цивільного права та процесу, юридичного факультету ДВНЗ «Ужгородський національний університет», професора С.Б. Булеци, професора кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету ДВНЗ «Ужгородський національний університет», В.В. Заборовського, професорки кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету ДВНЗ «Ужгородський національний університет» М.В. Менджул, склала цей акт про те, що результати дисертаційного дослідження Писаренко Марини на тему: «Правочини відчуження об'єктів комунальної власності» на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» використовуються у навчальному процесі на юридичному факультеті, кафедрі цивільного права та процесу ДВНЗ «Ужгородський національний університет» при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право» та «Цивільне процесуальне право», а також у науково-дослідній роботі студентів, аспірантів, науковців.

Так, були враховані положення дисертації про необхідність розширення обсягу матеріалу, що викладається у рамках навчальних дисциплін «Цивільне право України» та «Цивільне процесуальне право», зокрема, більш детального розгляду способів відчуження об'єктів комунальної власності та правочинів, що їх опосередковують; особливостей суб'єктів та об'єктів такого роду правочинів; реєстрації та обліку об'єктів комунальної власності, які можуть бути відчужені; змісту правочинів відчуження об'єктів комунальної власності; визначення специфіки окремих видів правочинів відчуження об'єктів комунальної власності. Окрему актуальність становлять положення

дисертації стосовно вчинення окреслених питань в контексті правового режиму воєнного стану.

Крім того, рекомендовано до використання у навчальному процесі 17 наукових праць, а саме:

1. Писаренко М.О. Виникнення та розвиток категорії «правочин». *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2019. № 2. Ч. 1. С. 67-69. URL: http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2019/2/part_1/16.pdf
2. Davydova I., Orzikh, G. Samoylenko Y., Andronov I., Pysarenko M. Legal Consequences of the Invalidity of a Transaction made by Using Information Technology: Problems of Theory and Practice. *Revista Amazonia Investiga*. Vol. 8 Núm. 19 /Marzo - abril 2019. URL: <https://www.udla.edu.co/revistas/index.php/amazonia-investiga/article/view/1403/pdf>
3. Писаренко М.О. Поняття, мета та загальні засади приватизації. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2020. Вип. 1. Частина 3. С. 142-145. URL: https://journal-vjhr.sk/wp-content/uploads/2021/01/Vyshegrad-1_2020_Tom-3.pdf
4. Писаренко М.О. До питання про правову природу права комунальної власності. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 37. С. 31-35. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/37/8.pdf>
5. Vorotyntseva I., Hranina I., Pysarenko M. Comparative legal research on contract law changes under COVID-19 pandemic: England, United States, Asia and Ukraine. *Revista de Derecho*. 2021. Vol. 10 (I). P. 123-150. URL: <http://iushumani.org/index.php/iushumani/article/view/275/317>
6. Писаренко М.О. Загальна характеристика об'єктів комунальної власності. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 4 (74). С. 178-183. http://law.stateandregions.zp.ua/archive/4_2021/28.pdf
7. Писаренко М.О. Юридичні факти в римському приватному праві. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні: матеріали Міжнародного колоквіуму* (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 51-53. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24737>
8. Писаренко М.О. Цивільно-правовий договір: поняття та сутність. *Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України»*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 85-річчю академіка В.В. Луця (м. Одеса, 7 грудня 2018 р.). Одеса: Фенікс, 2018. С. 75-78. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24736>

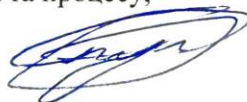
9. Писаренко М.О. Щодо питання про місце договору в структурі цивільного правовідношення. *Вплив інтеграційних тенденцій на розвиток національного права*: матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Одеса, 28 лютого 2019 р.). Одеса: ОДУВС, 2019. С. 76-78. URL: <file:///C:/Users/Professional/Downloads/K9CbhcO4DSSBBGzHMNxOK31XtrIw4mKr.pdf>
10. Писаренко М.О. До питання про укладення, зміну та розірвання цивільно-правового договору. *Закарпатські правові читання*: матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 11-13 квітня 2019 р.). Ужгород: PIK-Y, 2019. Т. 2. С. 126-130. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/34312/1/%d0%97%d0%b0%d0%ba%d0%b0%d1%80%d0%bf%d0%b0%d1%82%d1%81%d1%8c%d0%ba%d1%96%20%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%be%d0%b2%d1%96%20%d1%87%d0%b8%d1%82%d0%b0%d0%bd%d0%bd%d1%8f%20%d1%82%d0%be%d0%bc%202.pdf>
11. Писаренко М.О. Контракти в римському праві. *Римське право і сучасність*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 94-97. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24738>
12. Писаренко М.О. До питання про приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду. *Рекодифікація цивільного законодавства і система права України у контексті євроінтеграційних процесів*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Одеса, 8-9 листопада 2019 р.). Одеса: Фенікс, 2019. С. 284-286. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/24796>
13. Писаренко М.О. Окремі питання орендної плати за користування нерухомим комунальним майном в умовах захисту населення від інфекційних хвороб (COVID-19). *Проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах COVID-19*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн конференції (м. Одеса, 23 квітня 2020 р.). Одеса, 2020. С. 121-124. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20943>
14. Писаренко М.О. Правове регулювання приватизації майна державних та комунальних підприємств у системі агропромислового комплексу: *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 15 травня 2020 р.). Одеса: Гельветика, Т. 3. 2020. С. 474-476. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/13410>
15. Писаренко М.О. Роль комунальної власності для розвитку місцевого самоврядування в умовах оновлення цивільного законодавства:

Інформаційні технології в умовах оновлення цивільного законодавства: матеріали Всеукраїнського круглого столу (м. Одеса, 13 червня 2020 р.). Одеса: Фенікс, 2020. С. 80-82. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/20244>

- 16.Писаренко М.О. До питання про дієвість законодавчого регулювання питань використання й управління комунальною власністю: *П'ятдесят другі економіко-правові дискусії:* матеріали Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції (м. Львів, 25 листопада 2020 р.). Львів, 2020. С. 31-33. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-3600/>
- 17.Писаренко М.О. До питання про безпеку укладення правочинів відчуження об'єктів комунальної власності в умовах COVID-19: *Цивілістичні проблеми інформаційної безпеки в умовах COVID-19:* матеріали Всеукраїнського наукового круглого столу (м. Одеса, 21 червня 2021 р.). Одеса: Фенікс, 2021. С. 40-44. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/handle/11300/15900>

Використання зазначених результатів дозволило більш повно та ґрунтовно викласти матеріали вказаних навчальних дисциплін та надати студентам, аспірантам, науковцям ДВНЗ «Ужгородський національний університет» актуальну інформацію стосовно правовідносин, що виникають під час вчинення правочинів щодо відчуження об'єктів комунальної власності.

Завідувачка кафедри цивільного права та процесу,
професорка



Сібілла БУЛЕЦА

Професор кафедри цивільного
права та процесу



Віктор ЗАБОРОВСЬКИЙ

Професорка кафедри цивільного
права та процесу



Марія МЕНДЖУЛ