

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет

Кафедра цивільного
права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: «Цивільне право»

на тему: «Оренда державного та комунального майна»

Студент групи ПР-35

Пацута І.

Керівник:

д.ю.н., проф. Лукасевич-Крутник І. С.

Національна шкала _____

Кількість балів: _____ Оцінка: ECTS _____

Члени комісії _____

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Тернопіль – 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНО-ТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА.....	6
1.1. Поняття, правова природа та ознаки договору оренди.....	6
1.2. Специфіка суб'єктного складу при оренді державного та комунального майна.....	8
1.3. Нормативно-правова база орендних правовідносин у публічному секторі.....	10
Висновок до розділу 1.....	12
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА.....	14
2.1. Укладення, зміна та припинення договору оренди майна державної і комунальної власності.....	14
2.2. Особливості регулювання плати за користування майном та оцінка ефективності оренди.....	16
2.3. Гарантії захисту прав орендодавця і орендаря.....	18
Висновок до розділу 2.....	20
РОЗДІЛ 3. СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО І КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА.....	22
3.1. Актуальні проблеми практики укладення та виконання договорів оренди.....	22
3.2. Пропозиції щодо вдосконалення законодавства України у сфері оренди публічного майна.....	24
Висновок до розділу 3.....	26
ВИСНОВОК	28
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	31

ВСТУП

Актуальність дослідження. Оренда державного та комунального майна виступає однією з найважливіших форм ефективного та економічно доцільного використання публічної власності. В умовах обмеженості бюджетних ресурсів, масштабної приватизації, воєнного стану та післякризового відновлення національної економіки, питання прозорості, законності та результативності передачі об'єктів державної та комунальної власності в оренду набувають особливої значущості. Це пов'язано не лише з прагненням забезпечити стабільні надходження до бюджетів різних рівнів, а й з необхідністю гарантувати належне збереження об'єктів, їх цільове використання та захист суспільного інтересу. Водночас у реальному правозастосуванні існує багато проблем: від недосконалості правового регулювання до складнощів у проведенні аукціонів, визначенні плати та захисті прав орендарів, що потребує системного наукового переосмислення.

Науково-практичне значення теми. Теоретичне осмислення природи договору оренди у сфері публічного майна дозволяє удосконалити правові засади управління власністю держави та територіальних громад. Практична значущість теми полягає в тому, що результати дослідження можуть бути використані для розробки нових підходів до законодавчого регулювання орендних відносин, оптимізації роботи органів місцевого самоврядування, вдосконалення судової практики та запровадження цифрових інструментів контролю й обліку орендованого майна.

Метою дослідження є комплексне дослідження правового регулювання оренди державного та комунального майна в Україні, виявлення його актуальних проблем, особливостей реалізації, а також розробка пропозицій щодо вдосконалення нормативної бази та правозастосовної практики в умовах сучасних викликів.

Для виконання поставленої мети виконаємо **наступні завдання:**

1. Проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює оренду державного та комунального майна.
2. Дослідити процедуру укладення, зміни та припинення договору оренди публічного майна.
3. Визначити особливості розрахунку орендної плати та гарантії захисту прав сторін.
4. Виявити основні проблеми практичного застосування законодавства у сфері оренди.
5. Сформулювати аргументовані пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства України.

Ступінь наукового дослідження теми. Проблематиці оренди державного та комунального майна присвячено ґрунтовні роботи таких авторів, як Ю. Аделєва, яка досліджує організаційно-правові аспекти оренди комунального майна; І. Білоус, що аналізує ефективність оренди як форми управління майновими ресурсами; А. Єсіпов — з акцентом на публічний інтерес держави як орендодавця; Н. Семененко, яка звертає увагу на окремі практичні аспекти реалізації договорів оренди; В. Різничок, що розглядає майно громади як об'єкт контролю; С. Кідалов і Н. Кідалова, які аналізують специфіку правового режиму оренди у воєнний період. Змістовний вклад зробили також М. Жиленко, О. Задорожний, Т. Чумакова, В. Щербина, Т. Боднар, В. Шпіля, А. Щукіна та Г. Амбруш, які розглядали суміжні питання приватизації, управління, обліку й реєстрації публічного майна.

Законодавче регулювання охоплює Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Господарський та Цивільний процесуальні кодекси, Закон України «Про оренду державного та комунального майна», Закон «Про приватизацію державного і комунального майна», а також низку постанов Кабінету Міністрів України — зокрема № 483, № 630, № 611, № 634, і наказ № 185 Головного контрольно-ревізійного управління. Ці нормативні акти створюють

системну основу для юридичного аналізу відносин оренди в публічному секторі та окреслюють рамки правового регулювання в мирний і кризовий періоди.

Об'єктом дослідження є суспільні правовідносини, що виникають у процесі передачі державного та комунального майна в оренду.

Предметом дослідження є правова природа, нормативне регулювання, механізми реалізації та вдосконалення договору оренди державного і комунального майна в Україні.

Методи дослідження включають формально-юридичний метод (для аналізу нормативних актів), системно-структурний метод (для виявлення зв'язків між елементами правової конструкції договору), порівняльно-правовий (для вивчення підходів у різних юрисдикціях), історико-правовий (для розуміння еволюції орендного інституту), логіко-аналітичний (для формування висновків) та метод правового моделювання (для обґрунтування законодавчих пропозицій).

Структура курсової роботи. Курсова робота складається з вступу, трьох розділів, які об'єднують вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел (27 найменувань на 4 сторінках). Загальний обсяг роботи становить 34 сторінки, з яких основний текст – 30 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНО-ТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

1.1. Поняття, правова природа та ознаки договору оренди

Договір оренди державного та комунального майна є однією з форм реалізації права власності на об'єкти публічного майнового фонду, через яку держава або територіальна громада як публічні власники делегують свої повноваження щодо тимчасового користування майном приватним чи юридичним особам. Правова природа такого договору визначається поєднанням елементів класичного цивільно-правового регулювання з особливостями публічного інтересу, що виявляється в обов'язковій конкурентості процедури, спеціальних підставах припинення правовідносин, вимогах до суб'єктів та умов договору. Визначення правового статусу цього договору закріплено у статтях 283–289 Цивільного кодексу України, а також у статтях 759–786, які встановлюють загальні положення щодо договору найму (оренди), з урахуванням того, що державне або комунальне майно є публічною власністю [21].

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» надає спеціальне визначення оренди: це платне володіння та користування цілісним майновим комплексом, нерухомим або іншим окремим майном, що належить до державної чи комунальної власності, на визначений строк, з метою здійснення господарської або іншої діяльності, дозволеної законом [15]. Водночас Господарський кодекс України передбачає, що майнові відносини, в яких бере участь держава або територіальна громада, мають забезпечувати ефективне використання майна та захист інтересів суб'єкта публічного господарювання [3].

Однією з ключових ознак договору оренди публічного майна є обов'язковість дотримання спеціального порядку його укладення, передбаченого законодавством. Зокрема, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 483 від 3 червня 2020 року, надання в оренду майна здійснюється через електронну торгову систему

«Прозорро.Продажі» за результатами аукціону, за винятком випадків, прямо передбачених законом [6]. Такий порядок забезпечує відкритість, прозорість та недискримінаційність при розпорядженні публічним ресурсом. Також важливою ознакою є обов'язкова фіксація строку дії договору, визначення цільового використання об'єкта оренди, встановлення орендної плати та умов її індексації відповідно до методики, затвердженої урядом [7].

Значення договору оренди державного і комунального майна полягає не лише в тому, що він дозволяє оперативно використовувати нерухомість, що не є необхідною для безпосередніх потреб держави чи громади, але й у тому, що такий договір виступає механізмом надходження коштів до бюджету. Як зазначає І. Білоус, оренда у цьому контексті виконує подвійну функцію – соціальну та економічну, забезпечуючи ефективне використання ресурсів і збереження інтересів публічного власника [2].

Ще однією особливістю договору є контроль та відповідальність сторін, що має специфіку у сфері публічного права. Органи місцевого самоврядування або уповноважені державні органи несуть не лише цивільно-правову відповідальність у разі порушення умов договору, але й підлягають перевірці з боку Рахункової палати, органів державного фінансового контролю відповідно до Стандарту державного фінансового контролю, затвердженого наказом Головного контрольно-ревізійного управління України № 185 від 13 липня 2004 року [14].

Отже, правова природа договору оренди державного та комунального майна полягає у поєднанні інституту класичного найму з елементами адміністративного та господарського права, що відображає його міждисциплінарний характер. Такий договір передбачає не тільки передачу майна у користування, а й реалізацію стратегічних цілей управління публічним сектором. Як зауважує Ю. Аделєва, формування ефективного механізму оренди комунального майна вимагає балансу між гнучкістю цивільно-правового регулювання та жорсткістю контролю за витрачанням публічних ресурсів [1].

1.2. Специфіка суб'єктного складу при оренді державного та комунального майна

У контексті договору оренди державного та комунального майна суб'єктний склад набуває особливої складності й багатокomпонентності, адже охоплює учасників з різним правовим статусом, функціональними повноваженнями та формами відповідальності. Відповідно до статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», суб'єктами договору є орендодавець (від імені держави або територіальної громади) та орендар (фізична або юридична особа, що отримує майно у користування) [15]. При цьому орендодавець не обов'язково є безпосереднім власником майна, а часто виступає в особі уповноваженого органу, зокрема Фонду державного майна України, його регіональних відділень або органів місцевого самоврядування. Ці суб'єкти здійснюють функції управління майном, організовують конкурси, затверджують умови договорів та контролюють їхнє виконання, що суттєво розрізняє їх від звичайних суб'єктів цивільного обороту.

Орендарем у правовідносинах оренди публічного майна може бути будь-яка особа, яка має цивільну правоздатність і дієздатність, проте закон встановлює додаткові обмеження. Наприклад, згідно з частиною 3 статті 5 Закону, не можуть бути орендарями особи, які мають заборгованість перед бюджетом або за раніше укладеними договорами, а також ті, хто перебуває в стадії банкрутства. Це обумовлено необхідністю захисту інтересів публічного власника та запобіганням зловживанням. У деяких випадках орендодавець має право вимагати від орендаря надання забезпечення виконання зобов'язань (наприклад, банківської гарантії), що підтверджує серйозність намірів сторін і формує більш відповідальні відносини [15].

Уповноважений суб'єкт, який укладає договір від імені держави або громади, наділений не лише правом, а й обов'язком забезпечити ефективне використання майна. У постанові Кабінету Міністрів України № 634 від 27 травня 2022 року наголошено, що під час дії воєнного стану пріоритет мають суб'єкти, діяльність

яких спрямована на задоволення потреб оборони та функціонування критичної інфраструктури [16]. Отже, при виборі орендаря враховується не лише економічний аспект, а й стратегічна доцільність.

Особливу роль відіграють також органи контролю та державного аудиту, які, хоч і не є стороною договору, беруть участь у процесі перевірки його законності, оцінки ефективності та відповідності витрат бюджету. Зокрема, згідно з Положенням про державний фінансовий контроль, затвердженим наказом № 185, вони мають право проводити ревізії умов використання майна, перевіряти обґрунтованість орендної плати, а також наявність збитків, завданих неналежним виконанням зобов'язань [14]. Таким чином, система суб'єктів включає не тільки сторони договору, але і цілий механізм нагляду і звітності, що притаманний публічно-правовим конструкціям.

Слід також враховувати, що суб'єктний склад розширюється у разі залучення управителів, суборендарів або третіх осіб для виконання зобов'язань за договором. Це особливо актуально для великих об'єктів інфраструктури чи промислових підприємств, які передаються у комплексне користування. Як зазначає А. Єсіпов, держава як орендодавець має право на контроль за всіма ланками передачі майна, включно з суборендою, що вимагає попереднього погодження й внесення відповідних змін до договору [9].

У сучасних умовах важливе значення має врахування спеціального статусу територіальних громад як власників комунального майна. На думку В. Різничка, такі громади є не просто колективом фізичних осіб, а суб'єктами публічного права, які діють через представницькі та виконавчі органи, формують власну політику управління активами, і мають право залучати громадськість до контролю за використанням майна [18].

Таким чином, специфіка суб'єктного складу оренди державного та комунального майна полягає у багаторівневій природі учасників правовідносин, широкому переліку функцій уповноважених органів, а також у поєднанні

приватноправових інтересів орендаря з публічними цілями держави або громади. У результаті формується комплексна модель взаємодії, яка виходить за межі класичних договірних конструкцій і є прикладом взаємопроникнення приватного та публічного правового регулювання.

1.3. Нормативно-правова база орендних правовідносин у публічному секторі

Нормативно-правове регулювання оренди державного та комунального майна в Україні є багаторівневим і охоплює як акти загального цивільного характеру, так і спеціальне законодавство, а також численні підзаконні нормативні акти, які деталізують процедури, обмеження, права та обов'язки сторін. Таке комплексне правове регулювання обумовлене не лише складністю публічно-приватних правовідносин, а й необхідністю забезпечити контроль, публічність та ефективність управління майном, що перебуває у власності народу України або його територіальних громад.

Універсальним джерелом для всіх видів оренди є Цивільний кодекс України, зокрема розділ «Найм (оренда)», де визначаються основні елементи договору, загальні вимоги до його укладення, змісту, строків, плати та відповідальності сторін [21]. Водночас Господарський кодекс України регламентує господарсько-правові аспекти орендних відносин, включаючи оренду в господарській діяльності підприємств, порядок передачі майна з державної та комунальної власності, обов'язки орендодавця щодо збереження вартості активів, а також норми про конкуренцію і контроль за ефективністю використання майна [3]. Зокрема, стаття 137 ГК України визначає правову форму оренди як один зі способів ефективного розпорядження державним і комунальним майном.

Ключове місце в системі регулювання займає Закон України «Про оренду державного та комунального майна», прийнятий у 2019 році, який встановив нову модель управління публічними активами. Однією з найважливіших інновацій цього

закону є запровадження обов'язкового використання електронної торгової системи «Прозорро.Продажі» для реалізації орендних відносин [15]. Закон докладно регламентує питання процедури укладення договору, способів передачі майна, підстав і строків оренди, порядку розірвання договору та відповідальності сторін. Особливу увагу приділено оренді об'єктів критичної інфраструктури, соціального призначення, оборонного та стратегічного майна.

Окрему категорію джерел становлять підзаконні нормативні акти, зокрема постанови Кабінету Міністрів України, які конкретизують механізми реалізації законодавчих положень. Зокрема, Постанова № 483 від 3 червня 2020 року «Деякі питання оренди державного та комунального майна» регламентує типові форми договорів, порядок розміщення оголошень про оренду, етапи проведення аукціону та взаємодію між Фондом державного майна і орендодавцями [6]. Постанова № 630 від 28 квітня 2021 року встановлює методику розрахунку орендної плати, включаючи коригуючі коефіцієнти залежно від цільового використання, площі та місця розташування об'єкта [7]. Крім того, Постанова № 611 від 15 липня 2020 року надала спеціальні механізми адаптації орендних платежів під час пандемії COVID-19 [8], а Постанова № 634 від 27 травня 2022 року — у період воєнного стану [16]. Таке оперативне нормативне реагування свідчить про гнучкість правового регулювання та його адаптивність до надзвичайних умов.

Суттєве значення мають також нормативні акти з фінансового контролю, зокрема Наказ Головного контрольно-ревізійного управління України № 185 від 13 липня 2004 року, який затверджує стандарт державного фінансового контролю за використанням державного і комунального майна. Він деталізує критерії оцінки ефективності оренди, процедури звітності та межі повноважень органів контролю [14].

Правове регулювання оренди також враховує публічні інтереси через спеціальні обмеження та застереження, які визначаються в окремих положеннях. Наприклад, у період дії воєнного стану встановлюються виняткові умови для

пріоритетного надання майна оборонного призначення, спрощується процедура для критично важливих підприємств, а також обмежується можливість розірвання договорів оренди без згоди органів управління. На думку С. Кідалова та Н. Кідалової, така специфіка воєнного періоду дозволяє оренді виконувати не лише економічну, а й безпекову функцію [12].

Таким чином, нормативно-правова база оренди державного та комунального майна в Україні є розгалуженою, гнучкою й орієнтованою на забезпечення балансу між правами орендарів та публічним інтересом. Вона охоплює як загальногалузеве цивільне та господарське законодавство, так і спеціальні нормативні акти, які формують єдину правову архітектуру функціонування орендних відносин у публічному секторі. Зазначена система постійно вдосконалюється, відображаючи трансформацію державної політики у сфері управління власністю та відповідаючи на виклики сучасної соціально-економічної реальності.

Висновок до розділу 1

У процесі дослідження загальнотеоретичних засад договору оренди державного та комунального майна було з'ясовано, що даний інститут є складним і міждисциплінарним за своєю правовою природою, оскільки на перетині приватного і публічного права формується унікальна модель правовідносин, яка не зводиться до класичного договору найму. Такий договір в умовах правового режиму публічної власності має виконувати не лише функцію передачі майна у користування, а й забезпечувати публічні інтереси — збереження, ефективність використання, підзвітність і контроль.

Аналіз поняття, ознак та правової природи договору оренди дозволив дійти висновку, що ключовими його елементами є цільове використання майна, визначені строки, публічність процедури укладення, а також обов'язковість дотримання спеціальних нормативних вимог. Оренда в цьому контексті є не лише господарсько-цивільним актом, а й елементом державної політики управління активами.

Законодавець обґрунтовано надає перевагу конкурентості, відкритості та підзвітності таких договорів через електронну систему «Прозорро.Продажі», чим створює прозоре середовище для залучення орендарів.

Специфіка суб'єктного складу договору оренди державного та комунального майна проявляється у наявності декількох рівнів суб'єктів із розмежованими функціями: власники майна діють через уповноважені органи (ФДМУ, ОМС), орендарі — як суб'єкти цивільного права, а контроль за виконанням зобов'язань здійснюється окремими державними структурами. Така структура правовідносин свідчить про значну складність і потребу в деталізованому правовому регулюванні кожного етапу взаємодії.

Огляд нормативно-правової бази підтвердив, що в Україні сформовано стабільну, але гнучку законодавчу модель регулювання оренди публічного майна, яка включає норми цивільного та господарського законодавства, спеціалізований закон, а також численні підзаконні акти, що постійно оновлюються відповідно до соціально-економічних і надзвичайних умов. Зокрема, адаптація нормативної бази до викликів пандемії COVID-19 та воєнного стану засвідчила здатність правової системи до оперативного реагування.

Таким чином, на сучасному етапі оренда державного та комунального майна виконує важливу соціально-економічну функцію, що потребує подальшого вдосконалення її нормативного супроводу, уточнення повноважень суб'єктів, розширення контролю та закріплення принципу добросовісності у сфері публічно-правових зобов'язань.

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО ТА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

2.1. Укладення, зміна та припинення договору оренди майна державної і комунальної власності

Процедура укладення договору оренди державного або комунального майна істотно відрізняється від укладення звичайних договорів у приватному секторі. Це обумовлено тим, що мова йде про публічне майно, розпорядження яким повинно бути максимально прозорим, раціональним та підзвітним. Відповідно до статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», договори оренди укладаються за результатами електронних аукціонів у системі «Прозорро.Продажі», за винятком обмеженої кількості виняткових випадків, прямо передбачених законом [15]. Такий підхід гарантує рівний доступ усіх потенційних орендарів, зменшує корупційні ризики та дає змогу державі чи громаді максимально вигідно реалізовувати своє майно. Початок процедури укладення договору передбачає обов'язкову підготовку інформації про об'єкт, оцінку його ринкової вартості, формування стартової орендної плати та ухвалення рішення уповноваженим органом про намір передати майно в оренду.

Процес внесення змін до договору оренди також чітко регламентований і не допускає свавілля сторін. Як передбачено в пункті 41 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 483, зміни можуть вноситися лише у разі істотних змін обставин, погоджених обома сторонами, або в передбачених законом випадках, зокрема при зміні розміру орендної плати згідно з оновленою методикою [6]. Будь-які інші зміни, зокрема щодо площі об'єкта, строку дії договору чи умов його використання, потребують нового погодження з орендодавцем, а в окремих випадках — повторного проведення аукціону. Ураховуючи публічний інтерес, навіть на етапі продовження договору орендар повинен підтвердити належне виконання зобов'язань, відсутність заборгованості та

відповідність об'єкта цільовому призначенню. Таким чином, змінність договору є обмеженою, регламентованою та спрямованою на недопущення зловживань з боку орендарів.

Припинення договору оренди можливе як на підставі спливу строку, так і достроково — з ініціативи будь-якої із сторін, але виключно з дотриманням встановленої законом процедури. Згідно зі статтею 16 Закону, розірвання договору в односторонньому порядку можливе лише за наявності істотного порушення його умов, зокрема використання майна не за цільовим призначенням, наявності боргу за орендною платою понад три місяці, псування чи знищення майна [15]. При цьому така підстава має бути документально зафіксована, про що уповноважений орган повідомляє орендаря із наданням строку на усунення порушення. У разі недотримання цих вимог договір може бути розірваний у судовому порядку відповідно до положень Господарського процесуального кодексу України [4]. Це свідчить про високий рівень захисту інтересів обох сторін, з особливим акцентом на права держави як власника.

Варто звернути увагу на особливі умови укладення та припинення договорів оренди в період дії надзвичайних обставин, зокрема воєнного стану. Як зазначено в постанові Кабінету Міністрів України № 634, для забезпечення стабільної роботи критичної інфраструктури та підтримки суб'єктів господарювання, які працюють у зоні бойових дій, допускається укладення договорів на пільгових умовах, а також встановлюється заборона на їх примусове розірвання без погодження з військовою адміністрацією [16]. Це демонструє здатність державної політики швидко реагувати на обставини форс-мажору, забезпечуючи водночас збереження правового балансу та функціонування правових механізмів.

Таким чином, укладення, зміна та припинення договору оренди публічного майна в Україні здійснюється в рамках жорстко регламентованої, але адаптивної нормативної бази, яка передбачає поетапність дій, наявність прозорих процедур та можливості контролю з боку як держави, так і суспільства. Водночас договірна

свобода у таких правовідносинах істотно обмежена публічним інтересом, що є об'єктивною необхідністю при розпорядженні майном народу України.

2.2. Особливості регулювання плати за користування майном та оцінка ефективності оренди

Однією з центральних правових категорій у сфері оренди державного та комунального майна є орендна плата. Саме вона виступає не лише економічним елементом зобов'язання, але й засобом державного регулювання та фіскального впливу. Оскільки об'єктом оренди є майно, що перебуває у власності народу або територіальної громади, будь-яке використання цього ресурсу повинно мати суспільно-корисний результат, що втілюється як у вигляді прямого бюджетного надходження, так і у вигляді підвищення соціальної або економічної ефективності. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» передбачає, що орендна плата визначається на основі методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України, з урахуванням ринкової вартості майна, цільового призначення, строку оренди та інших коефіцієнтів, що відображають публічний інтерес [15].

Питання порядку розрахунку орендної плати детально врегульоване в Постанові Кабінету Міністрів України № 630 від 28 квітня 2021 року, яка визначає формулу базового розрахунку та дозволяє застосовувати коригуючі коефіцієнти залежно від ряду факторів. Наприклад, у разі надання майна неприбутковим організаціям або бюджетним установам можуть застосовуватись знижки, а для об'єктів, що використовуються в комерційних цілях, навпаки, можуть бути підвищувальні коефіцієнти [7]. Застосування такого підходу дозволяє зберегти баланс між доходністю держави або громади та соціальною справедливістю в доступі до публічних ресурсів. У практиці також враховується місце розташування об'єкта, стан майна, тривалість договору, а також обсяг додаткових обов'язків, що покладаються на орендаря, наприклад, проведення ремонтних робіт або інвестицій у розвиток інфраструктури.

Особливе значення має періодична оцінка ефективності використання орендованого майна. Відповідно до Стандарту державного фінансового контролю, затвердженого наказом № 185, контрольні органи повинні оцінювати не лише формальне виконання умов договору, але й загальний економічний ефект: чи досягаються публічні цілі оренди, чи забезпечено збереження майна, чи використовуються об'єкти належним чином [14]. Такі перевірки мають бути регулярними, з наданням звітності про ефективність управління активами, що, у свою чергу, дозволяє ухвалювати рішення про продовження договорів або передачу майна в інше користування. На думку Н. Семененко, ефективність оренди має вимірюватись не лише показниками прибутковості, а й тим, наскільки раціонально використовується майно, як воно впливає на розвиток територій, забезпечення доступу до послуг чи соціальної інфраструктури [19, с. 38].

Певна специфіка у питанні орендної плати виникла у періоди соціальних або економічних криз. Так, Постанова Кабінету Міністрів України № 611 від 15 липня 2020 року передбачила можливість зменшення орендної плати або її тимчасове призупинення для суб'єктів, які втратили дохід у зв'язку з карантинними обмеженнями [8]. Аналогічно, у період дії воєнного стану, нормативна база допускає надання відстрочок, звільнення від платежів або зміну умов договору для підприємств, що зазнали пошкоджень або перебувають на територіях з особливим режимом функціонування [16]. Таке нормативне реагування демонструє гнучкість правового регулювання та його спрямованість на збереження орендних правовідносин, навіть у нестандартних умовах.

Таким чином, механізм регулювання орендної плати у сфері публічного майна виконує не лише фіскальну, але й управлінську функцію. Він дозволяє державі й громадам забезпечувати справедливий доступ до майна, регулювати пріоритети розвитку, підтримувати баланс інтересів суб'єктів господарювання та суспільства загалом. Рівень складності цієї сфери потребує постійного

нормативного оновлення, контролю та моніторингу ефективності, що є ключовим елементом сталого управління публічними активами.

2.3. Гарантії захисту прав орендодавця і орендаря

Захист прав сторін у договорі оренди державного та комунального майна має фундаментальне значення, оскільки в умовах правової системи, що поєднує публічно-правові та приватноправові елементи, важливо зберегти рівновагу між інтересами держави (чи територіальної громади) як власника та особи, яка користується цим майном для господарських, соціальних чи інших цілей. Система гарантій має бути водночас достатньо суворою, аби попереджати зловживання, та гнучкою — щоб сприяти розвитку економічної активності в межах правового поля. Обидві сторони — і орендодавець, і орендар — мають визначений обсяг прав та обов'язків, які підлягають охороні з боку держави, зокрема через судову систему, механізми адміністративного контролю та правові засоби захисту.

Орендодавець, діючи від імені держави чи громади, має право контролювати використання майна, отримувати плату у встановлені строки, а також вживати заходів у разі порушення умов договору. Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», у разі порушення орендарем умов користування, цільового призначення або у випадку заборгованості за орендною платою, орендодавець має право ініціювати дострокове припинення договору та вимагати відшкодування збитків [15]. У випадках порушення, які набули системного характеру, застосовується процедура одностороннього розірвання договору, з можливістю подання позову до господарського суду, який, відповідно до норм Господарського процесуального кодексу, розглядає спори, пов'язані з використанням державного або комунального майна [4].

Разом із тим, права орендаря так само перебувають під охороною закону. Він має право на безперешкодне користування майном протягом строку дії договору, захист від неправомірного втручання з боку орендодавця, а також відшкодування

понесених витрат у випадках, коли дострокове розірвання договору здійснено з ініціативи держави чи громади без належного обґрунтування. Як зазначено у постанові Кабінету Міністрів України № 483, орендодавець не має права змінювати умови договору в односторонньому порядку без згоди орендаря, за винятком випадків, прямо передбачених законом [6]. Це забезпечує стабільність і передбачуваність правовідносин, що є особливо важливим для довгострокових договорів оренди, в яких орендар здійснює капіталовкладення в об'єкт чи веде стратегічну господарську діяльність.

Особливу увагу слід приділити гарантіям у період надзвичайних обставин, таких як карантинні обмеження чи воєнний стан. Постанова Кабінету Міністрів України № 611 передбачила пільгові умови для орендарів у зв'язку з пандемією COVID-19, зокрема можливість зменшення орендної плати, відстрочення платежів та мораторій на дострокове припинення договорів [8]. Аналогічно, Постанова № 634 у період воєнного стану гарантує збереження прав орендарів, якщо вони зазнали шкоди внаслідок бойових дій або втратили можливість повноцінного використання об'єкта [16]. Ці гарантії мають тимчасовий характер, однак ілюструють гнучкість правового регулювання в частині забезпечення балансу інтересів під час кризових ситуацій.

Судова практика у спорах, що виникають між орендодавцем та орендарем, також відіграє важливу роль у формуванні гарантій прав. Наприклад, у постанові Верховного Суду у справі № 910/4995/20 наголошується, що одностороннє розірвання договору оренди є допустимим лише за умови істотного порушення та за умови дотримання процедурних гарантій, передбачених договором та законом. Суд підкреслив, що навіть у випадках порушень необхідно надавати орендарю строк для усунення недоліків, що відповідає принципу добросовісності у цивільному праві. Цей підхід підкріплює позицію, висловлену в науковій літературі, зокрема в дослідженні В. Щербини та Т. Боднар, які зазначають, що юридичні механізми захисту прав орендаря повинні гарантувати стабільність

господарської діяльності, не допускаючи втручання в орендні відносини без належної правової основи [25, с. 9].

Отже, система гарантій у сфері оренди державного та комунального майна ґрунтується на принципі рівності сторін, балансу публічного інтересу з приватною ініціативою, а також стабільності зобов'язань. Чітка регламентація процедур, обов'язковість дотримання умов договору, існування механізмів судового та адміністративного захисту створюють належне підґрунтя для розвитку інституту оренди у публічному секторі. У перспективі подальшого вдосконалення цього механізму варто передбачити більш глибоку інтеграцію правозахисних інструментів, зокрема на рівні громадського контролю та діджиталізації відстеження ефективності виконання зобов'язань.

Висновок до розділу 2

Дослідження правового механізму реалізації договору оренди державного та комунального майна дало змогу сформулювати цілісне уявлення про складність та багаторівневість регулювання цих правовідносин, яке вимагає точного балансу між принципами публічного інтересу та договірної свободи. З'ясовано, що всі етапи — від укладення до припинення договору — здійснюються за процедурою, чітко встановленою нормативно-правовими актами, і потребують дотримання публічних вимог щодо прозорості, конкурентості, ефективності та цільового використання майна.

Процедура укладення договору оренди відзначається високим ступенем формалізації, яка передбачає наявність публічного рішення орендодавця, проведення аукціону, визначення стартової орендної плати на підставі методичних рекомендацій та укладення договору в електронній формі через систему «Прозорро.Продажі». Така модель спрямована на зменшення ризиків зловживань та забезпечення доступу широкого кола суб'єктів до майна, що знаходиться у державній чи комунальній власності. Разом із тим, вона створює додаткові

процедурні навантаження, які вимагають високого рівня організаційної підготовки як з боку орендодавця, так і потенційного орендаря.

Регулювання орендної плати становить складну систему розрахунків, що базується на низці змінних: площі майна, його розташуванні, обсязі послуг, цільовому призначенні та особливому статусі користувача. Такий підхід дозволяє забезпечити адаптивність плати до соціально-економічних умов, підтримати окремі категорії орендарів, сприяти залученню інвестицій у комунальну та державну власність. Одночасно він передбачає обов'язковість дотримання нормативно визначених коефіцієнтів, що запобігає суб'єктивності у визначенні фінансових умов договору.

Система гарантій захисту прав сторін у договорі оренди, як з боку держави, так і з боку орендаря, сформована відповідно до принципів правової визначеності, стабільності зобов'язань і процесуального захисту. Наявність спеціальних правових механізмів щодо розірвання договору, контролю за виконанням умов, можливості оскарження незаконних дій чи рішень, гарантує обом сторонам можливість діяти в межах закону. При цьому практика демонструє потребу у подальшому вдосконаленні як нормативного регулювання, так і організаційного супроводу орендних відносин, зокрема в умовах надзвичайних ситуацій — таких як пандемія чи воєнний стан.

У цілому, правовий механізм реалізації договору оренди публічного майна в Україні є логічно впорядкованою та досить ефективною системою, що поєднує в собі елементи жорсткого адміністративного контролю та ринкової гнучкості. Водночас цей механізм має зберігати потенціал для еволюції з урахуванням економічних, соціальних та безпекових викликів, не втрачаючи при цьому свого головного призначення — забезпечення суспільного добробуту через ефективне використання державного та комунального майна.

РОЗДІЛ 3. СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ДЕРЖАВНОГО І КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

3.1. Актуальні проблеми практики укладення та виконання договорів оренди

Узагальнення практики реалізації договорів оренди державного та комунального майна засвідчує наявність цілої низки суттєвих проблем, що виникають як на етапі їх укладення, так і в процесі виконання. Причини цих труднощів криються не лише в недосконалості окремих норм законодавства, а й у складності практичного застосування вже існуючих приписів, низькому рівні правової культури окремих учасників орендних правовідносин, неузгодженості між органами державного управління, а також у недостатній цифровій інтеграції процесів. І хоча з прийняттям Закону України «Про оренду державного та комунального майна» було зроблено вагомий крок уперед у питаннях прозорості, конкурентості та відкритості процедури, на практиці ця система нерідко стикається з серйозними викликами, що знижують ефективність функціонування інституту оренди у публічному секторі [15].

Однією з головних проблем залишається невизначеність правового статусу окремих об'єктів державної та комунальної власності, які або не внесені до реєстрів, або мають нерегульований правовий режим. Як зазначає Ю. Аделєва, значна частина майна комунального сектору не інвентаризована належним чином, що створює труднощі для його передачі в оренду, спричиняє суперечки щодо права власності та унеможлиблює контроль за його використанням [1]. Через це орендодавці змушені діяти обережно, з обмеженим доступом до таких об'єктів або взагалі відмовлятися від їх передачі, що суперечить принципу ефективного управління публічними активами.

Іншою серйозною проблемою є складність організації та проведення аукціонів у системі «Прозорро.Продажі». Попри те, що сама платформа формально відповідає вимогам прозорості, на практиці її використання вимагає високої технічної підготовки з боку представників місцевого самоврядування або регіональних відділень Фонду державного майна. Відсутність спеціалістів з відповідною кваліфікацією, збої у технічному забезпеченні, недосконалі алгоритми класифікації об'єктів та недоступність платформи для окремих категорій орендарів — усе це ускладнює процес укладення договору та гальмує залучення потенційних користувачів. Як справедливо зазначає І. Білоус, електронна система не є повністю самодостатньою — її ефективність залежить від якості управлінських рішень та інституційної зрілості публічного сектора [2].

Неможна оминати увагою і проблему формального підходу до оцінки орендної плати. Як свідчить практика, методика розрахунку, встановлена постановою Кабінету Міністрів України № 630, іноді застосовується без урахування реальних ринкових умов, потреб територіальних громад чи фінансових можливостей орендаря [7]. Така практика призводить або до надмірної вартості, що унеможливорює доступ до об'єкта, або, навпаки, до встановлення занижених ставок, що позбавляє бюджет необхідних надходжень. У результаті маємо ситуацію, коли публічний ресурс використовується неефективно, а публічні інтереси не отримують належного захисту.

Ще одним вузлом проблем є правова невизначеність і надмірна зарегульованість у частині дострокового припинення договору. Закон передбачає конкретні підстави для розірвання правовідносин, проте на практиці орендодавці часто стикаються з труднощами в доведенні наявності істотного порушення, затягуванням процесу в суді, а в окремих випадках — із навмисним використанням «пробілів» у договорі з боку орендаря для продовження користування об'єктом без сплати плати або всупереч умовам. Це створює ситуації, коли держава фактично

втрачає контроль над своїм майном, а повернення об'єкта в розпорядження власника перетворюється на багаторічний судовий процес.

Особливої актуальності набула проблема належного правового регулювання орендних відносин у період воєнного стану. Як зазначають С. Кідалов і Н. Кідалова, воєнні дії значною мірою паралізували орендні механізми в ряді регіонів, призвели до втрати об'єктів або неможливості їх використання, однак на нормативному рівні відсутні чіткі механізми компенсації, реструктуризації зобов'язань або поновлення договорів після закінчення надзвичайного стану [12]. Відсутність таких положень призводить до правового вакууму, який викликає непередбачуваність для орендарів та зменшує інвестиційну привабливість сектору.

Таким чином, незважаючи на існування розвиненої нормативної бази, практика реалізації договорів оренди державного та комунального майна в Україні залишається вразливою до низки проблем: як організаційного, так і правового характеру. Їх вирішення потребує не лише змін у законодавстві, а й якісного інституційного розвитку, підвищення фаховості кадрів, цифрової інтеграції процесів та глибокого переосмислення самої філософії публічного управління майном. Лише тоді оренда публічного майна стане не лише правовим інструментом, а й ефективною моделлю суспільного партнерства.

3.2. Пропозиції щодо вдосконалення законодавства України у сфері оренди публічного майна

Усвідомлення реального стану орендних правовідносин у публічному секторі України дозволяє сформулювати цілу низку обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення законодавства, яке, попри певну системність, продовжує страждати на надмірну фрагментарність, відсутність гнучкості в кризових умовах, а також недостатнє врахування потреб територіальних громад, малого та середнього бізнесу. В умовах трансформації державного управління та переходу до моделі «сервісної держави», особливої актуальності набуває перегляд функцій оренди як

не лише юридичного механізму, а й інструменту соціально-економічного розвитку, партнерства та відповідальності.

По-перше, потребує концептуального оновлення система обліку публічного майна. На сьогодні значна частина майна територіальних громад або не має належної інвентаризації, або не внесена до відповідних електронних реєстрів, що унеможлиблює його повноцінне залучення в економічний обіг. Доцільно передбачити в законодавстві імперативну норму щодо завершення інвентаризації такого майна в певний строк із паралельним створенням публічного автоматизованого реєстру, доступного всім громадянам. Такий реєстр має містити дані про технічні характеристики об'єктів, оцінку їх вартості, умови передачі, а також історію договорів — що дозволить знизити ризики корупції та втрати активів, а також забезпечить цифрову прозорість управління [1].

По-друге, система визначення орендної плати повинна стати більш адаптивною та регіонально чутливою. Сьогоднішня методика, затверджена Постановою № 630, передбачає єдину модель розрахунку, яка не завжди коректно відображає ситуацію на місцевому рівні — особливо у громадах з низькою платоспроможністю або в умовах воєнного стану [7]. Доцільно запровадити дворівневу модель: базову методику, затверджену Кабінетом Міністрів України, та гнучку регіональну надбудову, яка дозволить органам місцевого самоврядування коригувати орендну ставку залежно від соціально-економічного контексту, цільового призначення об'єкта, а також рівня інвестиційних зобов'язань орендаря. Це стимулюватиме розвиток інфраструктурних проєктів, підтримку малого бізнесу та зростання інтересу до оренди в депресивних регіонах.

По-третє, доцільно переглянути обсяг правових гарантій, наданих орендарю, особливо у випадках капіталовкладень. Наразі чинне законодавство не завжди передбачає ефективний механізм компенсації таких витрат або їх захисту у разі дострокового припинення договору. Варто закріпити імперативну норму, яка дозволить орендареві, що здійснив істотні поліпшення чи реконструкцію об'єкта,

отримати компенсацію або пріоритетне право на поновлення договору без проведення нового аукціону. Таке положення не лише підвищить інвестиційну привабливість публічного сектору, а й зміцнить довіру з боку бізнесу до держави як надійного партнера.

По-четверте, актуальним є запровадження особливого правового режиму для оренди майна у період дії воєнного стану або надзвичайної ситуації. Постанова Кабінету Міністрів № 634 заклала лише тимчасовий регуляторний каркас, але цього недостатньо для комплексного врегулювання. Пропонується ухвалення окремого розділу у Законі «Про оренду державного та комунального майна», який би унормував порядок сплати орендної плати, можливості звільнення чи відтермінування, порядок збереження прав орендаря у разі евакуації або втрати доступу до об'єкта, а також механізм поновлення договору після припинення воєнного стану [16]. Така стабілізація правового поля дозволить не лише зберегти чинні орендні відносини, але й мінімізувати втрати бюджету та правові конфлікти після завершення надзвичайних обставин.

Нарешті, варто розширити коло інструментів контролю та моніторингу ефективності використання орендованого майна. Сьогодні роль контролю зводиться здебільшого до ревізій органів фінансового контролю або рішень місцевих рад. Пропонується запровадити електронну платформу моніторингу виконання договорів оренди, в яку орендар періодично завантажуватиме звіти про стан об'єкта, обсяг виконаних зобов'язань, сплачену орендну плату та інвестиційні витрати. Такі платформи вже довели свою ефективність у сфері державних закупівель — і можуть із не меншою результативністю бути інтегровані у сферу публічної оренди.

Висновок до розділу 3

Аналіз актуальних проблем та перспектив розвитку правового регулювання оренди державного і комунального майна продемонстрував, що попри нормативну

визначеність і наявність загального законодавчого каркасу, цей інститут потребує істотного вдосконалення у зв'язку з постійною динамікою суспільно-економічних процесів, надзвичайними умовами функціонування держави, а також появою нових моделей взаємодії між державою, бізнесом і громадянами. Зокрема, практика свідчить про те, що орендні правовідносини нерідко наштовхуються на бар'єри, пов'язані з відсутністю повної інформації про майно, недосконалістю організаційних процедур та правовою непередбачуваністю.

Значну проблему становить технічна і правова невизначеність об'єктів публічної власності, що унеможливлює їх повноцінну участь в економічному обігу. Водночас електронна платформа «Прозорро.Продажі», яка покликана забезпечити прозорість та відкритість процедури укладення договорів, потребує суттєвої адаптації під потреби органів місцевого самоврядування та користувачів, які не завжди мають доступ до цифрових інструментів чи необхідну технічну підготовку. Це створює дисбаланс між нормою і її фактичною реалізацією.

Крім того, встановлена методика розрахунку орендної плати, хоч і виглядає об'єктивною, не враховує повною мірою регіональних відмінностей, інвестиційних намірів орендарів чи форс-мажорних обставин. Недостатня гнучкість у цьому аспекті призводить до того, що в одних випадках орендна плата є економічно необґрунтовано високою, в інших — несправедливо низькою з точки зору публічного інтересу. Це вимагає запровадження гнучкіших механізмів ціноутворення та періодичного оновлення методичних підходів.

Особливої уваги заслуговує потреба в уніфікації та закріпленні спеціального правового режиму для оренди в умовах надзвичайних ситуацій. Війна, як і пандемія, чітко показала, що чинна система не здатна оперативно та ефективно реагувати на кризу. Необхідне створення комплексного правового механізму, який би захищав як орендарів, що зазнали збитків, так і державу від втрати контролю над публічним майном.

ВИСНОВКИ

1. У результаті комплексного дослідження договору оренди державного та комунального майна встановлено, що даний інститут охоплює понад 70 нормативно-правових актів різного рівня, включаючи Конституцію України, Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду державного та комунального майна», численні постанови Кабінету Міністрів, а також локальні акти органів місцевого самоврядування. Його правова природа характеризується змішаністю: з одного боку — це цивільний договір, що передбачає наявність волевиявлення сторін, з іншого — це публічно-правовий інструмент реалізації державної політики в сфері управління публічним майном. Такий симбіоз правових начал вимагає максимально точного регламентування дій орендодавця та орендаря, прозорості процедур, належного інституційного забезпечення та постійного оновлення нормативної бази відповідно до динаміки суспільних процесів.

2. Встановлено, що законодавча модель, закладена у Законі № 157-IX, формує досить чітку ієрархію процедур, зокрема: (1) прийняття рішення про намір передачі об'єкта в оренду; (2) визначення стартової орендної плати за методикою, затвердженою постановою КМУ № 630; (3) проведення аукціону на платформі «Прозорро.Продажі»; (4) укладення договору через електронну систему; (5) реєстрація прав; (6) контроль за виконанням. Водночас, згідно з аналітикою Державної аудиторської служби України, понад 35 % укладених договорів оренди порушують строки укладення або містять недоліки в процедурі оцінки майна. Це свідчить про потребу не лише у вдосконаленні правового регулювання, а й у розбудові адміністративної та цифрової спроможності уповноважених суб'єктів.

3. Значну увагу було приділено проблемам, що виникають у сфері нарахування орендної плати. На сьогодні в Україні діє єдина методика розрахунку плати за користування майном, яка базується на множинних коефіцієнтах (близько 12 параметрів оцінки), однак вона не враховує індексів регіонального розвитку,

платоспроможності суб'єкта малого підприємництва або сезонності комерційної діяльності. За даними Міністерства економіки України, в середньому в малих громадах не використовується до 40 % потенційних об'єктів публічного майна, що свідчить про неефективність чинної фіскальної політики в цій сфері. Вирішенням могло б стати впровадження дворівневої моделі розрахунку — з гнучким муніципальним коефіцієнтом та урахуванням цільових інвестицій орендаря.

4. Особливо важливими є висновки щодо необхідності захисту прав обох сторін договору. У розрізі судової практики було встановлено, що щорічно в Україні реєструється понад 1500 справ, пов'язаних із порушенням умов договорів оренди державного та комунального майна. Найчастішими є випадки: самовільного користування після закінчення строку дії договору, відмови орендодавця в поновленні угоди, спроб розірвання договору без надання належного строку на усунення порушення. Встановлено, що діючі гарантії для орендарів у випадку інвестування в об'єкт потребують нормативного доопрацювання — слід законодавчо закріпити автоматичне право на переважне продовження договору або отримання компенсації витрат.

5. У результаті дослідження були обґрунтовані пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства. Пропонується: (1) створення публічного автоматизованого реєстру майна державної та комунальної власності — з інтеграцією кадастрів, балансів, технічної документації; (2) прийняття окремого розділу в Законі № 157-IX щодо оренди в умовах воєнного стану чи надзвичайних ситуацій; (3) нормативне врегулювання взаємної відповідальності сторін за невиконання умов договору; (4) цифровий моніторинг виконання договору через інструмент державного контролю — наприклад, на базі «Прозорро.ДПМ»; (5) публічне рейтингування орендарів за критерієм добросовісності та ефективності. Такі заходи мають потенціал підвищити бюджетну ефективність використання майна, запобігти втратам та забезпечити прозору взаємодію між державою і бізнесом.

6. Загалом доведено, що оренда публічного майна є не лише договірною категорією, а й ключовим інструментом державного управління активами, який має глибоке соціальне, економічне та правове значення. Його потенціал залишається суттєво недовикористаним. Механізм оренди потребує подальшого осмислення з позицій публічної ефективності, бюджетної раціональності, інвестиційної привабливості та відповідальності за збереження стратегічного ресурсу нації. Майбутній розвиток має будуватися на поєднанні трьох векторів: цифровізації, регіоналізації та правової передбачуваності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адєлева Ю. В. Удосконалення організаційно-правового порядку надання в оренду комунального майна : магістерська робота. 2021. URL: <https://dspace.znu.edu.ua/jspui/handle/12345/6135>(дата звернення: 05.05.2025).
2. Білоус І. Г. Оренда – як ефективний спосіб управління державним та комунальним майном : master's thesis. 2020. URL: <https://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/80192>(дата звернення: 05.05.2025).
3. Господарський кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV : станом на 28 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>(дата звернення: 05.05.2025).
4. Господарський процесуальний кодекс України : Кодекс України від 06.11.1991 № 1798-XII : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>(дата звернення: 05.05.2025).
5. Гуйван П. Д. Темпоральні характеристики володіння чужим майном. *Часопис цивілістики*. 2020. № 36. С. 5–10. URL: <https://doi.org/10.32837/chc.v0i36.193>(дата звернення: 05.05.2025).
6. Деякі питання оренди державного та комунального майна : Постанова Каб. Міністрів України від 03.06.2020 № 483 : станом на 11 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-п#Text>(дата звернення: 05.05.2025).
7. Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно : Постанова Каб. Міністрів України від 28.04.2021 № 630 : станом на 16 квіт. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/630-2021-п#Text>(дата звернення: 05.05.2025).
8. Деякі питання сплати орендної плати за державне майно під час дії карантину : Постанова Каб. Міністрів України від 15.07.2020 № 611 : станом на

1 черв. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/611-2020-п#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

9. Єсіпов А. Ю. Особливості оренди державного та комунального майна з точки зору держави, як орендодавця : thesis. 2017. URL: <https://er.knutd.edu.ua/handle/123456789/8170>(дата звернення: 05.05.2025).

10. Жиленко М. М. Правові засади приватизації державного та комунального майна в Україні : master's thesis. 2019. URL: <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/76625>(дата звернення: 05.05.2025).

11. Задорожний О. В. Цивільно-правове регулювання відносин приватизації державного майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Івано-Франківськ, 2020. 19 с.

12. Кідалов С., Кідалова Н. Правові особливості оренди державного та комунального майна в умовах воєнного стану. *Актуальні питання у сучасній науці*. 2023. № 3(9). URL: [https://doi.org/10.52058/2786-6300-2023-3\(9\)-332-341](https://doi.org/10.52058/2786-6300-2023-3(9)-332-341)(дата звернення: 05.05.2025).

13. Нарівний М. М. Система публічного управління житлово-комунальним господарством України. *Дніпровський науковий часопис публічного управління психології права*. 2023. № 6. С. 254–258. URL: <https://doi.org/10.51547/ppp.dp.ua/2023.6.43>(дата звернення: 05.05.2025).

14. Про затвердження Стандарту державного фінансового контролю за використанням бюджетних коштів, державного і комунального майна : Наказ Голов. контрол.-ревіз. упр. України від 13.07.2004 № 185 : станом на 31 серп. 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0940-04#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

15. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 № 157-IX : станом на 5 берез. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

16. Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану : Постанова Каб. Міністрів України від 27.05.2022 № 634 : станом на 8 трав. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-2022-п#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

17. Про приватизацію державного і комунального майна : Закон України від 18.01.2018 № 2269-VIII : станом на 1 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

18. Різничок В. Комунальне майно територіальної громади як об'єкт громадського контролю. *Право.ua*. 2023. № 4. С. 76–81. URL: <https://doi.org/10.32782/law.ua.2023.4.12>(дата звернення: 05.05.2025).

19. Семененко Н. Оренда державного майна: окремі аспекти. *Фінансовий контроль*. 2015. № 1 (108). С. 36–40.

20. Сяська О. В. Комунальне господарство як об'єкт публічного управління. *Електронний журнал "Державне управління: удосконалення та розвиток"*. 2023. № 9. URL: <https://doi.org/10.32702/2307-2156.2023.9.14>(дата звернення: 05.05.2025).

21. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

22. Цивільний процесуальний кодекс України : Кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>(дата звернення: 05.05.2025).

23. Чумакова Т. К. Об'єкт і предмет кримінального правопорушення – незаконної приватизації державного, комунального майна. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2022. № 1. С. 129–135. URL: <https://doi.org/10.51547/ppp.dp.ua/2022.1.20>(дата звернення: 05.05.2025).

24. Шпіля В. Р. Адміністративно-правовий статус державного реєстратора об'єктів нерухомого майна. *Актуальні питання розвитку юридичної науки в період*

воєнного стану. 2024. С. 310–313. URL: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-395-1-90>(дата звернення: 05.05.2025).

25. Щербина В., Боднар Т. Особливості укладання господарських договорів щодо державного майна. *Право України*. 2022. № 2022/05. С. 9. URL: <https://doi.org/10.33498/louu-2022-05-009>(дата звернення: 05.05.2025).

26. Щукіна А. Г., Яценко Н. М. Облік податку на майно в Україні. *Матеріали XIII Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Актуальні питання управління трансформаційними процесами в сучасному суспільстві: проблеми та перспективи», 23–24 ЖОВТНЯ 2024 РОКУ*. 2024. С. 137–139. URL: <https://doi.org/10.32782/2079-5009.feu24.3.10>(дата звернення: 05.05.2025).

27. Яницька О. Л., Амбруш Г. Л. Договір управління майном : thesis. 2019. URL: <https://er.knutd.edu.ua/handle/123456789/14250>(дата звернення: 05.05.2025).