

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ**

**ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ:  
СУЧАСНИЙ ПОГЛЯД ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

**Монографія**

**Донецьк  
Юго-Восток  
2013**

УДК 346.2:332.14:352  
ББК Х9(4Укр)301.148.3+Х301.148.3  
П 68

В монографіях раскрыто поняття і зміст права комунальної власності як різновидності публічної власності. Розглянуто найбільш поширені форми здійснення права комунальної власності, а також правові форми господарського використання об'єктів права комунальної власності. Визначено особливості управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки. Указано на переваги та недоліки правового регулювання здійснення окремих видів господарської діяльності на базі об'єктів права комунальної власності. Представлено систему гарантій права комунальної власності.

Для науковців, викладачів, аспірантів, студентів юридичних і економічних спеціальностей вищих навчальних закладів, юристів-практиків, працівників органів державної влади і місцевого самоврядування, всіх тих, хто цікавиться проблематикою правового регулювання відносин комунальної власності.

Рецензенти:

доктор юридичних наук, професор Р.Ф. Гринюк  
доктор юридичних наук, професор М.Л. Шелухін

*Рекомендовано до друку вченою радою  
Інституту економіко-правових досліджень НАН України  
(протокол № \_\_\_ від \_\_.10.2013 р.)*

П 68 Право комунальної власності: сучасний погляд та перспективи розвитку : монографія / під заг. ред. В.А. Устименка / НАН України. Ін-т економіко-правових досліджень. – Донецьк : ТОВ «Юго-Восток», 2013. – 524 с.

ISBN 978-966-02-7101-2

У монографії розкрито поняття та зміст права комунальної власності як різновиду публічної власності. Розглянуто найбільш поширені форми здійснення права комунальної власності, а також правові форми господарського використання об'єктів права комунальної власності. Визначено особливості управління господарською діяльністю у комунальному секторі економіки. Указано на переваги та недоліки правового регулювання здійснення окремих видів господарської діяльності на базі об'єктів права комунальної власності. Представлено систему гарантій права комунальної власності.

Для науковців, викладачів, аспірантів, студентів юридичних і економічних спеціальностей вищих навчальних закладів, юристів-практиків, працівників органів державної влади і місцевого самоврядування, всіх тих, хто цікавиться проблематикою правового регулювання відносин комунальної власності.

УДК 346.2:332.14:352  
ББК Х9(4Укр)301.148.3+Х301.148.3

ISBN 978-966-02-7101-2

© Колектив авторів, 2013  
© ТОВ «Юго-Восток», 2013

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b> .....	5
<b>РОЗДІЛ 1. ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТА ПУБЛІЧНА ВЛАСНІСТЬ</b> .....	<b>8</b>
1.1. Загальні та спеціальні ознаки публічної власності.....	8
1.2. Поняття та зміст права комунальної власності як різновиду публічної власності.....	23
1.3. Комунальна власність як майнова основа господарювання територіальної громади.....	39
<b>РОЗДІЛ 2. ОКРЕМІ ФОРМИ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ</b> .....	<b>48</b>
2.1. Створення та припинення суб'єктів господарювання комунального сектора економіки.....	48
2.2. Реалізація комунальних корпоративних прав.....	71
2.3. Розпорядження земельними ділянками комунальної форми власності.....	95
2.4. Приватизація об'єктів права комунальної власності.....	123
<b>РОЗДІЛ 3. ПРАВОВІ ФОРМИ ГОСПОДАРСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРАВА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ</b> .....	<b>150</b>
3.1. Оренда об'єктів права комунальної власності .....	150
3.2. Концесія об'єктів права комунальної власності.....	169
3.3. Лізинг об'єктів права комунальної власності.....	211

<b>РОЗДІЛ 4. УПРАВЛІННЯ ГОСПОДАРСЬКОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ У КОМУНАЛЬНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ.....</b>	<b>222</b>
4.1. Організаційно-господарські повноваження органів місцевого самоврядування як суб'єктів управління об'єктами права комунальної власності.....	222
4.2. Комунальна власність як основа планування економічного та соціального розвитку населеного пункту.....	253
4.3. Комунально-приватне партнерство як правова форма організації господарської діяльності у комунальному секторі економіки.....	281
<b>РОЗДІЛ 5. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА БАЗІ ОБ'ЄКТІВ ПРАВА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.....</b>	<b>298</b>
5.1. Правове регулювання здійснення господарської діяльності з централізованого питного водопостачання.....	298
5.2. Правове регулювання здійснення господарської діяльності з розміщення зовнішньої реклами.....	328
5.3. Правове регулювання здійснення господарської діяльності з регулярних пасажирських автобусних перевезень.....	369
5.4. Правове регулювання здійснення господарської діяльності комунальними банками.....	390
<b>РОЗДІЛ 6. ГАРАНТІЇ ПРАВА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.....</b>	<b>418</b>
6.1. Форми та способи захисту права комунальної власності.....	418
6.2. Застосування заходів відповідальності за вчинення порушень права комунальної власності.....	441
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>466</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>469</b>

### РОЗДІЛ 3

## ПРАВОВІ ФОРМИ ГОСПОДАРСЬКОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРАВА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

### 3.1. Оренда об'єктів права комунальної власності

У сучасних умовах господарювання надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди набуло широкого розповсюдження в майнових відносинах. Це пов'язано зі швидким розвитком суб'єктів малого підприємництва, для яких придбання у власність приміщення для розміщення власного бізнесу є проблематичним у зв'язку зі значними цінами на нерухоме майно та неможливістю забезпечення кредиту на його придбання. Розмір орендної плати за користування об'єктами права комунальної власності відносно невисокий, до того ж орендарю надаються сприятливі умови приватизації об'єкта оренди. Тому оренда об'єктів права комунальної власності для суб'єктів господарювання є оптимальним варіантом отримання майна, зокрема, нерухомості для здійснення господарської діяльності. Надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди є також оптимальним способом управління майном для органів місцевого самоврядування, адже в такому випадку тягар утримання майна покладається на орендаря, сплата орендарями орендної плати сприяє поповненню місцевого бюджету тощо.

Важливою умовою розвитку надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди є ефективне правове регулювання орендних відносин. Законодавче регулювання способів забезпечення виконання договорів оренди здійснюється Господарським кодексом України (далі – ГК України) [58] та Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) [57], Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від

10.04.1992 № 2269-ХІІ (далі – Закон про оренду) [191] тощо. Проте, нормативна база, що забезпечує регламентацію таких відносин потребує вдосконалення. Зокрема, недосконалыми є порядок реалізації переважного права орендаря на продовження строку дії договору. Потребують більш досконалого врегулювання правила визначення моменту з якого договір оренди комунального майна є укладеним. Декларативність та колізійність низки норм щодо правового регулювання відносин оренди комунального нерухомого майна призводить до порушення прав учасників орендних відносин, породжує відсутність реальних гарантій їх поновлення та захисту.

У науковій літературі надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди у різний час В.В. Вітрянський [192], Р.А. Джабраїлов [193], М.О. Легенченко [194], В.В. Мусієнко [195], Д.В. Шликов [196] та ін. Разом з тим, ціла низка питань щодо оренди об'єктів права комунальної власності залишається дискусійною і потребує теоретичного доопрацювання; окремі питання залишилися поза увагою науковців.

Наведене вказує на актуальність дослідження зазначених аспектів з метою обґрунтування пропозицій щодо надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди.

Правовою формою надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди є договір оренди, адже відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону про оренду, орендою *є засноване на договорі* строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Необхідною передумовою ефективного надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди є визначення моменту з якого договір оренди вважається укладеним. Разом з тим аналіз практики вирішення цього питання дозволив виявити низку проблем, що проявляються, зокрема, у застосуванні судами суперечливих підходів до визначення такого моменту.

Згідно з ч. 2-3 ст. 640 ЦК України, якщо, відповідно до акта цивільного законодавства, для укладення договору необхідне передання майна або вчинення інших дій, *договір є укладеним із моменту передання відповідного майна* або вчинення певних дій. Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним *з дня такого посвідчення*.

Однак щодо визначення моменту укладення договору оренди комунального майна в ч. 1 ст. 12 Закону про оренду встановлено спеціальне правило, відповідно до якого договір оренди вважається укладеним *з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору*.

Визначення в Законі про оренду моментом укладення договору оренди лише момент досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору не узгоджується з визначенням такого моменту в ЦК України у випадку нотаріального посвідчення договору оренди або необхідності переданні майна за договором.

Суперечливість законодавства в цієї частині породжує суперечливу судову практику.

Так, у деяких рішеннях господарських судів зазначається, що договір оренди комунального майна вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору (ч. 1 ст. 12 Закону України "Про оренду державного та комунального майна") і приписи ч. 2-3 ст. 640 ЦК України на правовідносини оренди комунального майна не поширюються [197].

*Водночас мають місце випадки визнання договору оренди комунального майна укладеним тільки за умови нотаріального посвідчення.* Наприклад, в постанові Вищого господарського суду від 11.05. 2010 р. по справі № 5020-1/071-10/015 суд зазначив наступне: «Відповідно до частини 3 статті 640 Цивільного кодексу України договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального

посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації, в зв'язку з чим суди дійшли вірного висновку, що оскільки договір № 279 від 14.04.2005 року, укладений строком до 04.04.2010 р. не посвідчений нотаріально та не зареєстрований в державному реєстрі він є неукладеним» [198]. Подібного висновку дійшов Вищий господарський суд в Постанові від 09.07.2013 р. по справі № 5020-686/2012 [199].

У ряді постанов суду касаційної інстанції прослідковується інша правова позиція, за якою якщо договір оренди комунального майна строком більш ніж три роки нотаріально не посвідчений та відсутня його державна реєстрація, але виконується сторонами протягом певного строку (майно було передано за актом приймання-передачі, сплачується оренда плата, провадиться поточний ремонт приміщень), то він не може вважатися неукладеним, оскільки відповідно до положень частини восьмої статті 181 ГК України договір вважається неукладеним (таким, що не відбувся) лише у разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов господарського договору, тому питання відносно неукладеності договору має вирішуватися тільки на стадії укладання господарського договору у разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних його умов, а не за наслідками виконання цього договору сторонами. До того ж, положеннями спеціального Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не передбачено обов'язку нотаріального посвідчення та державної реєстрації договорів оренди, а абзац 1 ч. 1 ст. 12 зазначеного Закону України визначено, що договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору [200, 201].

В Постанові Львівського апеляційного господарського суду від 16.05.2013 р. по справі № 907/113/13-г, суд також визнав, що фактичні дії сторін свідчать про те, що договір найму (оренди) був укладений, а визначення договору як неукладеного може мати місце на стадії укладення договору в разі, якщо сторони не досягли згоди з усіх його істотних умов, а не за наслідками



виконання договору сторонами [202]. Аналогічні висновки викладено у постанові Верховного Суду України від 25.06.2011 року № 3-58Гс11 [203].

*Таким чином є проблема з визначенням моменту, з якого договір оренди комунального майна є укладеним. Для вирішення цієї проблеми треба визначити, норми Закону чи ЦК України підлягають переважному застосуванню при вирішенні порушеного питання.*

Вирішуючи питання переважного застосування норм ЦК України чи Закону про оренду слід виходити з того, що при правозастосуванні застосовується не в цілому закон як нормативно-правовий акт, а відповідна правова норма чи її частина, за змістом якої і визначається чи є ця норма (її частина) спеціальною чи загальною (Інформаційний Лист ВГСУ від 07.04.2008 р. N 01-8/211 «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України») [204].

Якщо слідувати наведеної позиції, то у випадку нотаріальної форми договору оренди комунального майна переважному застосуванню підлягає саме положення ЦК України, адже нормою цього кодексу встановлені спеціальні вимоги до форми договору оренди комунального нерухомого майна, укладеного на строк 3 роки і більше, а отже на цей договір розповсюджується дія норми про визначення моменту укладання договору у випадку необхідності його нотаріального посвідчення.

Такий висновок підтверджується позицією Вищого господарського суду України, яка викладена в Постанові Пленуму ВСГУ «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» від 29.05.2013 р. № 11. Зокрема, згідно з п. 2.6. Постанови, не вважаються вчиненими правочини (укладеними господарські договори), в яких (за якими): відсутні передбачені законом умови, необхідні для їх укладення (не досягнуто згоди за всіма істотними для даного правочину умовами); не отримано акцепт стороною, що направила оферту; не передано майно, якщо відповідно до законодавства необхідна його передача; не здійснено державну реєстрацію або нотаріальне посвідчення, необхідні для його вчинення тощо [205].

Поряд з цим, в Постанові Пленуму ВГСУ «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна» від 29.05.2013 р. № 12 Вищий господарський суд України моментом укладання договору оренди комунального майна безумовно визнає момент, визначений в ст. 12 Закону. Зокрема, відповідно до абз. 2 п. 2.6 Постанови вказано наступне: «Що ж до договорів оренди державного та комунального майна, то ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" визначає умови, які є істотними для даних договорів, причому відповідно до статті 12 цього Закону договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. Водночас не виключається можливість передачі розбіжностей, що виникають при укладанні договору оренди, на вирішення господарського суду. У такому випадку договір оренди вважається укладеним з моменту набрання законної сили відповідним рішенням господарського суду і на умовах, зазначених у цьому рішенні» [206].

Враховуючи, що в Постанові Пленуму ВСГУ «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» від 29.05.2013 р. № 11 йде мова про всі види господарських договорів, а в Постанові Пленуму ВГСУ від 29.05.2013 р. № 12 - про конкретний вид договору – договір оренди комунального нерухомого майна, щодо вирішення порушеного питання превалюючою є позиція про визнання моментом укладення договору оренди комунального майна момент досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Вважаємо такий підхід конструктивним, адже визнання договору укладеним перш за все має залежити від досягнення сторонами домовленості з усіх істотних умов та фіксації їх в тексті договору, який підписаний сторонами. Нотаріальне посвідчення договору має впливати на дійсність такої угоди, так як відповідно до ч. 1 ст. 220 ЦК України, у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним.

Правомірність такого висновку підтверджується судовою практикою Так, у справі № 5002-25/139-2011 (за позовом прокурора міста в інтересах держави в

особі селищної ради до фізичної особи-підприємця про визнання недійсним договору оренди комунального майна від 01.03.2008 та зобов'язання відповідача звільнити та повернути приміщення) Вищий господарський суд України в постанові від 16.08.2011 р. вказав, що в силу положень частини першої статті 210, частини третьої статті 640 ЦК України договір, якій підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, є укладеним з моменту державної реєстрації, а за їх відсутності договір оренди підлягає визнанню недійсним [207].

Більш того, відповідно до ч. 2 ст. 180 ГК України, всі господарські договори є консенсуальними, тобто такі, для укладання яких потрібна згода (консенсус) сторін з усіх істотних умов; відповідно до ч. 1 ст. 13 Закону про оренду, передача об'єкта оренди є обов'язком орендодавця, за невиконання якого ч. 3 вищезазначеної статті закріплено відповідальність.

Слід підтримати висновок М.В. Морозова про те, що укладання договору оренди є підставою виникнення зобов'язальних правовідносин, що надає право орендареві вимагати передачі майна власником у його володіння [208, с. 32].

Вищевикладене дає право стверджувати, що найбільш доцільним моментом укладання договору оренди комунального майна слід визнати момент досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

Таким чином, з метою уникнення помилкового визначення моменту укладання договору оренди комунального майна пропонується в спеціальному законодавстві закріпити норми наступного змісту: «Надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди може регулюватися відповідними положеннями Господарського та Цивільного кодексів України з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом». Так, однією з таких особливостей є визначення моменту укладання договору оренди комунального майна.

Для впровадження цієї пропозиції доцільно доповнити окремою частиною ст. 1 Закону про оренду.

Запропоновані зміни господарського законодавства щодо укладання договорів оренди комунального майна усунуть можливість неоднозначного застосування відповідного законодавства та сприятимуть узгодженню між собою норм Закону про оренду та ЦК України.

Окремої уваги потребує дослідження положення ч.2 ст. 21 Закону про оренду, відповідно до якої розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї зі сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, установлених законодавчими актами України.

Іншим випадком, встановленим законодавчими актами України є ч. 2 ст. 286 ГК України, відповідно до якої орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання або істотно погіршився стан об'єкта нерухомості.

Законодавче закріплення права однієї зі сторін вимагати зменшення орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, погіршився стан об'єкта, є очевидним, оскільки може розглядатися як альтернатива капітальному або поточному ремонту. Поряд з цим, застосування ч. 2 ст. 286 ГК України в частині права орендаря вимагати зменшення розміру орендної плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, змінилися передбачені договором умови господарювання викликає низку питань. А через які такі обставини, за які не відповідає орендар, можуть змінитися передбачені договором умови господарювання? Відповіді на це питання чинне законодавство не дає.

В Роз'ясненні президії Вищого арбітражного суду України від 25.05.00 р. № 02-5/237, яке діяло до 29 травня 2013 р., такими обставинами визначалися змінення кон'юнктури на ринку товарів, послуг, робіт, вину орендодавця, вплив непереборної сили, природні властивості майна, зміни в податковій політиці, зміни в рівні попиту на товари, роботи та послуги [209].

В Постанові Пленуму Вищого господарського суду від 29.05.2013 р. № 12

«Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна»), суд відмовився від наведення таких обставин, обмежившись визначення випадку, при наявності якого є неможливим зміна умов договору оренди, зокрема щодо розміру орендної плати. Так, відповідно до п. 5.1. Постанови, зміна економічної ситуації та коливання курсу іноземної валюти стосовно національної валюти України є комерційним ризиком сторін договору, а тому ці обставини не можуть вважатися підставами для зміни або розірвання договору оренди (найму) або для невиконання зобов'язань за ним. Саме лише зростання курсу гривні до іноземних валют також не є підставою для зміни або розірвання договору оренди (найму), оскільки у сторін договору є можливість передбачити в момент його укладення можливі коливання курсу гривні до іноземних валют, виходячи з динаміки зміни курсів валют з моменту введення в обіг національної валюти України (гривні) та її девальвації [206].

Вважаємо, що умови господарювання становлять усі обставини, за яких суб'єкт господарювання здійснює свою господарську діяльність, в нашому випадку користується майном відповідно до договору оренди, йдеться про чинне законодавство, природні умови, політичні та ринкові умови тощо. При цьому, ч. 2 ст. 286 ГК України йдеться про умови господарювання, які передбачені договором, що значно звужує коло наведених умов господарювання.

Окремої уваги заслуговує конструкцію зазначеної норми, зокрема, ч. 2 ст. 286 ГК України закріплює **право орендаря** вимагати зменшення розміру орендної плати. Право – це встановлена державою міра можливої поведінки, що дозволяє обирати визначений вид поведінки, а обов'язок – це встановлена державою необхідність, що зумовлює визначену міру поведінки, за невиконання якої встановлена відповідальність [210, с. 246].

Таким чином, оскільки ч. 2 ст. 286 ГК України закріплює тільки **право орендаря** вимагати зменшення орендної плати, а не **обов'язок орендодавця** зменшити розмір орендної плати за вимогою орендаря, ця норма ні до чого не зобов'язує орендодавця, тобто у випадку змінення передбачених договором

умов господарювання погіршення стану об'єкта оренди та вимогою орендаря зменшити розмір орендної плати це питання буде вирішуватися відповідно до ч. 1 ст. 21 Закону за погодженням сторін або в судовому порядку. Значення існування цієї норми є досить спірним, але заслуговує на увагу.

Викликають зауваження окремі положення Закону про оренду щодо припинення договору оренди комунального майна. Зокрема, дискусійною є така підстава припинення договору оренди комунального майна як припинення договору оренди у зв'язку з банкрутством орендаря. Так, в юридичній літературі висловлюється думка про те, що є незрозумілим те, що саме слід під ним розуміти при застосування цієї підстави припинення договору оренди комунального майна: порушення господарським судом справи про банкрутство боржника, визнання банкрутом або винесення ухвали про ліквідацію орендаря. У зв'язку з чим необхідно таку підставу припинення договору більш детально визначити в Законі, закріпивши замість «банкрутство орендаря», підставу «винесення в процесі провадження справи про банкрутство ухвали господарського суду про ліквідацію орендаря» [195, с. 160].

Така точка зору вважається спірною, оскільки ст. 1 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» банкрутство визначається як визнана господарським судом неспроможність боржника відновити свою платоспроможність за допомогою процедур санації та мирової угоди і погасити встановлені у порядку, визначеному цим Законом, грошові вимоги кредиторів не інакше як через застосування ліквідаційної процедури; відповідно до ст. 37 згаданого Закону, у випадках, передбачених цим Законом, господарський суд у судовому засіданні за участю сторін приймає постанову про визнання боржника банкрутом і відкриває ліквідаційну процедуру строком на дванадцять місяців [90]. Враховуючи наведені норми законодавства, запропоновані зміни до Закону є зайвими, оскільки будуть лише тлумаченням цієї норми на законодавчому рівні.

Більш того, договір оренди у зв'язку з банкрутством орендаря - юридичної особи слід можна вважати припиненим лише якщо після затвердження

ліквідаційного балансу суд виносить ухвалу про ліквідацію орендаря, оскільки за наявності в банкрута майна, достатнього для задоволення вимог кредиторів, він вважається вільним від боргів і продовжує свою підприємницьку діяльність (ст. 46 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом»).

З урахуванням того, що сутність банкрутства полягає в застосуванні судом ліквідаційної процедури, викликає непорозуміння закріплення окремо цієї підстави припинення договору оренди поряд з такою підставою як ліквідація юридичної особи, оскільки банкрутство орендаря є однією з підстав ліквідації юридичної особи.

В той же час, формулювання такої підстави, як ліквідація юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем, не є вдалим, оскільки виключає можливість припинення договору оренди у випадку ліквідації фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності, яка відповідно до ст. 6 Закону про оренду може бути орендарем. Вважається, що відображення суті визначеної підстави буде досягнуто тільки у випадку її викладення у наступній редакції: «ліквідація орендаря або орендодавця», суб'єктивний склад яких чітко закріплений у ст.ст. 5, 6 Закону про оренду.

У разі припинення договору оренди з підстави ліквідації суб'єкта господарювання слід керуватися положеннями ч. 6 ст. 59 ГК України, відповідно до якої суб'єкт господарювання ліквідується за рішенням його власників або уповноважених ним органів, засновників суб'єкта господарювання чи їх правонаступників, у випадку закінчення строку, на якій він створювався, у випадку визнання його у встановленому порядку банкрутом.

Ще одним питанням, яке вимагає уточнення при наданні об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди є розірвання договору оренди комунального майна

На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших

підстав, передбачених законодавчими актами України (п. 3 ст. 26 Закону про оренду).

Отже, Закон про оренду містить широкий, але не конкретизований перелік підстав, які можуть бути використані для розірвання таких договорів, що є неможливим за наявності спеціального режиму використання державного та комунального майна. Судова практика застосування законодавства про оренду свідчить про досить широке застосування визначеної підстави розірвання договору оренди сторонами та судами. Так, судовій практиці відомі випадки розірвання договорів оренди комунального майна на підставі несвоєчасного внесення орендарем орендної плати з прострочкою в один день або прострочки на такий же нетривалий строк виконання зобов'язання відносно страхування майна [211].

Отже, невиконання сторонами їх зобов'язань є справедливою підставою для розірвання договору оренди, однак це дає можливість розірвання договорів оренди з формальних підстав. Застереженням від цього могло б стати доповнення цієї норми умовою щодо наявності систематичності у виявлених порушеннях договірних зобов'язань, під якою слід розуміти два та більше випадків порушення умов договору. Водночас, подібне викладення цієї підстави зробить неможливим дострокове розірвання договору оренди комунального нерухомого майна у випадку одноразового, але грубого (істотного) порушення умов договору.

Наразі цілком відповідає потребам господарювання і можуть бути застосовані до відносин оренди майна комунальної власності підстави дострокового розірвання договору найму, які закріплені у ст.ст. 783, 784 ЦК України. Отже, пропонуємо виключити наведену підставу розірвання договору оренди комунального майна, закріпивши в Законі про оренду відсилочну норму до ч. 3 ст. 291 ГК України, відповідно до якої, на вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому ст. 188 ГК України.



Запропоновані зміни мають право на існування з урахуванням наступного. Так, ст.ст. 783, 784 ЦК України не закріплюють підставою для дострокового розірвання договору оренди наявність заборгованості з оплати орендної плати. Так, відповідно до ст. 782 ЦК України, наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору. Поряд з тим, розповсюдження дії цієї норми на договори оренди комунального майна є неможливим з огляду на положення ч. 1 ст. 26 Закону, відповідно до якої одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Слід погодитись з В. Дерев'янчук та М.Остапчук які зауважують, що вказані статті не містять жодних нормативних чи договірних застережень щодо можливості надання одній із сторін договору оренди права на таку односторонню відмову («якщо інше не передбачено законом чи договором») тощо [212].

В теперішній час розірвання договору оренди у випадку наявності заборгованості з орендної плати можливо на підставі ч. 3 ст. 26 Закону. Приймаючи до уваги, що у роботі запропоновано виключення цієї підстави з Закону, правові підстави припинення договору оренди у випадку наявності заборгованості з орендної плати будуть подібними підставам, які існують в теперішній час для майна приватної форми власності, та є суперечливими, що підтверджується наступними прикладами судової практики.

Так, Постанові від 23.02.2010 р. по справі № 12/115 ВГСУ дійшов висновку про можливість односторонньої відмови від договору оренди комунального майна, зазначивши наступне: 18.06.2009 листом вих. № 18-6-02434 позивачем було направлено відповідачеві повідомлення про відмову від договору № 04-07 від 25.05.2007 у зв'язку з несплатою орендних платежів, яке було отримано відповідачем 23.06.2009. У відповідності до ч.2 ст. 782 ЦК України у разі відмови наймодавця від договору найму, договір є розірваним з

моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору. Враховуючи зазначене, господарський суд попередньої інстанції дійшов правомірного висновку, що договір оренди № 04-07 від 25.05.2009 достроково розірвано з 23.06.2009, дати отримання відповідачем повідомлення про розірвання договору [213]. Подібного висновку дійшов Вищий господарський суд України в постанові від 16.07.2013 р. по справі № 5/093-12 [214] та постанові від 13.07.2011 р. по справі № 20/138-10 [215], постанові ВГСУ від 13.06.2012 р. по справі № 6-19/17-3955-2011 [216].

В інших випадках судові органи з урахуванням положень ст. 26 Закону про оренду презумують неможливість односторонньої відмови від договору оренди. Так, в постанові ВГСУ від 22.03.2011 р. у справі № 12/53 суд дійшов висновку про те, що в силу приписів ч.2 ст.4 ГК України та ч.3 ст.651 ЦК України імперативна (спеціальна) норма ч.1 ст.291 ГК України як така, що встановлює особливості регулювання майнових (в даному випадку орендних) відносин суб'єктів господарювання, підлягає переважному застосуванню перед нормою ст.782 ЦК України, які містить відповідне загальне регулювання [217]. Подібного висновку дійшов ВГСУ і в постанові від 29.02 2012 р. по справі № 16/45/5022-938/2011 [218].

Отже, наведена судова практика свідчить про наявність різного підходу до визнання можливості односторонньої відмови від договору оренди комунального майна. Незважаючи на наявність в ст. 291 ГК України, ст. 26 Закону про оренду імперативної норми про неможливість односторонньої відмови від договору оренди, ВГСУ не виключає можливість такої відмови на підставі ст. 782 ЦК України, про що йдеться в Постанові Пленуму ВГСУ від 29.05.2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна». Зокрема, відповідно до п. 5.1.Постанови, відмова наймодавця від договору найму, можливість якої передбачена частиною першою статті 782 ЦК України, є правом, а не обов'язком наймодавця, яке може бути реалізоване в позасудовому порядку [206].

Спроба вирішити це питання здійснена у законопроекті про внесення змін до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (щодо орендних відносин та запобігання пошкодженню і втрати орендного майна) № 2695 від 02.04.2013 р., який 02.07.2013 р. прийнято у першому читанні [219]. З метою запобігання накопичуванню заборгованості з орендної плати та втраті майна, виведенню боржниками активів зі складу об'єкта оренди у законопроекті пропонується надання орендодавцю права відмовитися від договору оренди окремого індивідуально визначеного майна і вимагати повернення орендованого майна, якщо заборгованість орендаря по орендній платі перевищує суму завдатку, сплаченого при укладенні договору оренди;

Запропоновані зміни до законодавства хоча й заслуговують на увагу проте не є безспірними.

Так, слід погодитись з зауваженнями Головного науково-експертного управління Верховної Ради України, викладеними у висновку від 08.05.2013 р. №16/3-618/2695, згідно з якими розмір заборгованості з орендної плати, яка стає підставою для відмови від договору, краще відраховувати від розміру орендної плати за місяць, оскільки виплата завдатку не є обов'язковою умовою кожного договору оренди. Згідно з частиною 1 ст. 10 цього Закону як засіб забезпечення виконання договору оренди може бути використаний не лише завдаток, але й неустойка (штраф, пеня), порука, гарантія тощо [220].

У зв'язку з цим пропонується в ст. 26 Закону про оренду закріпити як підставою для односторонньої відмови від договору оренди з ініціативи орендодавця невнесення орендарем орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу. При цьому, закріплення підставою для односторонньої відмови від договору оренди невнесення орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу, а не протягом трьох місяців підряд, як це має місце у ст. 782 ЦК України є більш доцільним з практичної точки зору, адже надасть можливість уникнути виникненню спорів щодо порядку зарахування платежів по оплаті орендної плати.

Для впровадження цієї пропозиції доцільно внести відповідні зміни до ст.

26 Закону про оренду.

Пролонгація договору оренди комунального майна є наступним проблематичним питанням.

Згідно з ч. 2 ст. 17 Закону про оренду, в разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. В той же час, відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону про оренду, договір оренди припиняється у разі закінчення строку, на який він був укладений.

Здійснюючи правовий аналіз зазначених статей, неважко помітити колізію цих норм. Питання щодо застосування норм цих статей на практиці має дискусійний характер.

Так, згідно з ч. 2 ст. 26 Закону про оренду, якщо договір оренди, наприклад, був укладений на строк до 31 серпня 2013 року, то з настанням цієї дати дія цього договору припиняється, отже втрачають силу всі права та обов'язки сторін за договором, що становлять його зміст. Відповідно до ст. 27 Закону про оренду, у разі закінчення строку його дії та відмови від його продовження орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди. Ст. 785 ЦК України встановлена відповідальність за невиконання цього обов'язку, відповідно до якої якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

В той же час, відповідно до ч. 2 ст. 17 Закону про оренду, протягом одного місяця після закінчення строку дії договору одна зі сторін договору має право направити заяву про припинення або зміну договору оренди.

Оскільки зазначеними нормами визначено умови, за яких договір оренди вважається пролонгованим на строк, який був раніше встановлений, і на тих самих умовах, що були передбачені договором, то для продовження дії договору не вимагається обов'язкового укладення нового договору або

внесення змін до нього (п. 4.1. Постанови Пленуму ВГСУ від 29.05.2013 р. № 12 «Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна»).

Не дивлячись на досить зручний порядок продовження договору оренди комунального майна, окремі аспекти наведеної норми викликають зауваження. Так, встановлення місячного строку для попередження однієї зі сторін про припинення договору оренди, який, не є сприятливим для сторін договору та може негативно вплинути на їх господарську діяльність із наступних підстав. Є очевидним, що кожний суб'єкт господарювання планує свою господарську діяльність, в тому числі й діяльність, яку він здійснює в орендованому ним об'єкті нерухомості. У зв'язку з чим важко уявити наслідки господарської діяльності орендаря, який після закінчення строку дії договору оренди протягом місяця перебуває в стані «невагомості», усвідомлюючи, що кожної хвилини може отримати від орендодавця заяву про розірвання договору оренди, у зв'язку з чим буде зобов'язаний повернути орендодавцю орендоване приміщення. А якщо його діяльність в орендованому приміщенні пов'язана з виготовленням продукції (наприклад, це швейна майстерня), чи може він брати протягом визначеного до закінчення строку дії договору оренди часу, від клієнтів замовлення на виготовлення одягу, якщо йому не відомо, чи буде завтра в нього це приміщення для здійснення своєї діяльності? При цьому необхідно звернути увагу на ту обставину, що пошук іншого приміщення для оренди, укладення договору на його оренду з дотриманням встановлених господарським законодавством вимог щодо нього займає визначений час. Якщо розглядати положення ч. 2 ст. 17 Закону про оренду з боку орендодавця, то воно також не є для нього сприятливим, оскільки у випадку отримання ним від орендаря протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заяви про розірвання договору у нього мало часу для пошуку іншого орендаря належного йому приміщення на вигідних для нього умовах, у зв'язку з чим існує можливість залишення приміщення незатребуваним та неотримання ним прибутку. Таким чином, положення ч. 2 ст. 17 Закону про оренду не дає

надійної та стабільної гарантії суб'єктам господарювання для здійснення своєї діяльності.

Слід погодитися з О.А. Беяневич, яка визначає, що узгоджений сторонами строк дії договору дозволяє встановити чіткі параметри, які дозволяють визначити виконання договірною зобов'язання у часі як належне, що є умовою припинення господарського зобов'язання [63, с. 309].

На думку народного депутата України К.А. Бондарєва, наведена норма створює умови для зловживання та виникнення корупції з боку орендодавців, а також призводить до виникнення ситуації, «коли інші суб'єкти правовідносин не зможуть реалізувати своє право на отримання в оренду майна». Він вважає, що така норма може породжувати ситуацію, коли орендодавці можуть надавати майно Держави та (або) територіальної громади певному орендарю постійно, зловживаючи при цьому. Крім цього, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» майно Держави та територіальної громади повинно передаватися в оренду за результатом конкурсу. Якщо не виключити вказану норму, може виникнути не лише підґрунтя для корупції, а й виникне ситуація, коли інші суб'єкти правовідносин не зможуть реалізувати своє право на отримання в оренду майна [221].

У зв'язку з наведеним, у Проект Закону про внесення змін до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" щодо терміну дії договору оренди № 2760 від 09.04.2013 він пропонує виключити з Закону частину другу статті 17.

В свою чергу, Головне науково-експертного управління Верховної Ради України у висновку від 08.05.2013 №16/3-620/2760 пропонує для вдосконалення порядку переукладення договорів оренди конкретизувати коло орендарів, щодо яких зазначене положення має продовжити свою дію. В свою чергу, щодо інших орендарів слід уточнити, що такий механізм може бути застосований у разі, якщо протягом певного строку з дня оголошення про закінчення дії договору оренди до орендодавця від інших осіб не надійдуть

пропозиції про їх бажання укласти договір оренди на умовах, які будуть більш кращими для орендодавця [220].

З наведеними позиціями важко погодитись, адже скасування можливості проведення договору оренди комунального майна не сприятиме забезпеченню певної стабільності у відповідних правовідносинах (що особливо важливо у випадках, коли орендарями виступають неприбуткові організації, наприклад, громадські організації інвалідів), а також на те, що відмова від продовження дії укладених договорів оренди в умовах, коли відповідний об'єкт оренди не викликає інтересу з боку інших осіб, може призвести не лише щодо зайвих витрат орендодавця, але й до його прямих втрат у випадку, якщо не вдасться укласти новий договір оренди щодо такого об'єкту оренди.

Таким чином, господарське законодавство України в цій частині потребує вдосконалення. У зв'язку з цим пропонується викладення ч. 2 ст. 17 Закону в наступній редакції: «Строк дії договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі закінчення строку дії договору кожна зі сторін зобов'язана **за місяць до закінчення строку** дії договору оренди направити заяву про свій намір припинити дію договору в указаний у договорі строк або продовжити, змінити строк дії договору в указаний у ньому строк на тих самих умовах, які були передбачені договором, якщо інше не встановлене договором оренди». Запропоновані зміни відповідатимуть ч. 2 ст. 26 Закону про оренду. Правильне визначення дати припинення дії договору оренди є одним з важливих питань для суб'єктів господарювання, а також питань, що виникають у судовій практиці, оскільки неправильне його визначення приводить до штучного скорочення або подовження строку дії договору оренди.

Всі наведені вище пропозиції сприятимуть вдосконаленню правового регулювання надання об'єктів права комунальної власності у строкове користування на засадах оренди.

процесуальне право» / К.І. Апанасенко ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2006. – 200 с.

46. Гражданское право. Часть 1. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. - М.: Издательство ТЕИС, 1996. - 552 с.

47. Корнеев СМ. Право государственной социалистической собственности в СССР. - М.: Изд-во Московского ун-та, 1964. - 268 с.

48. Цивільне право України. Частина перша. За ред. проф. Ч.Н. Азімова, доцентів С.Н. Приступи, В.М. Ігнатенка. - Харків: Право, 2000. - 368 с.

49. Заменгоф З.М. Правовой режим имущества хозяйственных органов. - М.: Юридическая литература, 1972. - 184 с.

50. Егоров Н.Д. Право собственности в системе советского права // Правоведение. - 1978. - № 3. - С. 35 - 43.

51. Музика Л.А. Право комунальної власності в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук (12.00.03). - Харків: Національний університет внутрішніх справ, 2004. - 20 с.

52. Брагинский М.И. Участие Советского государства в гражданских правоотношениях. - М., 1981. - 190 с.

53. Якушев В.С. О самостоятельности института права государственной социалистической собственности и его государственно-правовой природе // Сб. уч. трудов Свердловского юрид. института. - 1970. - Вып. 13. - С. 85-110.

54. Червоний В.С. Методологічні проблеми регулювання відносин власності в законодавстві України // Економіко-правові проблеми трансформації відносин власності в Україні: Зб. наук, праць. - К.: Манускрипт, 1997. - С. 42-49.

55. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - Кн. 1. - 720 с.

56. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

57. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356. – (Зі змін. та допов.).



58. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 462. – (Зі змін. та допов.).
59. Хозяйственное право / под ред. акад. В.К. Мамутова. – К. : Юринком Интер, 2002. – 912 с.
60. Мілаш В.С. Підприємницькі комерційні договори в господарській діяльності : моногр. / В.С. Мілаш. – Полтава : АСМІ, 2005. – 450 с.
61. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – М. : Издание Бр. Башмаковых, 1914. –Т. 1. – 483 с.
62. Кечекьян С.Ф. Правоотношения в социалистическом обществе / С.Ф. Кечекьян. – М. : Изд-во АН СССР, 1958. – 185 с.
63. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / кол. авт. : Г.Л. Знаменський, В.В. Хахулін, В.С. Щербина та ін. ; за заг. ред. В.К. Мамутова. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 688 с.
64. Апанасенко К.І. Проблеми участі територіальних громад у корпоративних відносинах / К.І. Апанасенко // Вісник господарського судочинства. – 2005. – № 5. – С. 138–142.
65. Грудницкая С.Н. Хозяйственная правосубъектность украинского народа, территориальных громад и разграничение полномочий / С.Н. Грудницкая // Город, регион, государство: проблемы распределения полномочий : сб. науч. тр. / НАН Украины, Ин-т экономико-правовых исследований. – Донецк : Юго-Восток, Лтд, 2007. – С. 123–136.
66. Пастернак Е. К вопросу о правосубъектности территориальной громады / Е. Пастернак // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 3. – С. 87–90.
67. Волков В. Територіальна громада та органи місцевого самоврядування як суб'єкти цивільно-правових відносин / В. Волков, О. Москаленко // Правничий часопис Донецького університету. – 2003. – № 1 (9). – С. 10–15.
68. Грудницька С.М. Удосконалення правового регулювання створення і діяльності промислово-фінансових груп в Україні / С.М. Грудницька,

182. Газалюк Н.М., Іваночко С.С., Киперштайн А.А. Проблеми розвитку житлово-комунального господарства України та основні напрямки їх усунення // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – Вип. 20.6. – с. 157-163.
183. Ковальчук Т., Коваленко Т., Мірошніченко А. Проблеми ефективності правового забезпечення приватизації земель в Україні // Юридична Україна. – 2009. – № 2. – с. 63-68.
184. Формування комунальної власності як джерела економічної самодостатності територіальних громад / Аналітична записка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://old.niss.gov.ua/Monitor/November/18.htm>.
185. Кравченко В., Грицяк І., Конюх В. Проект Концепції комунальної власності в Україні // Місцеве самоврядування. – 1997. - № 1-2.
186. Онищук Г.І. Світовий досвід ефективності реформування у сфері міського господарства // Економіка промисловості. – 2004. - № 2 (24). – с.8-13.
187. Бовсунівська І.В. Досвід зарубіжних країн у розвитку комунальної власності / І.В. Бовсунівська [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/Tmm/2009\\_33/16.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Tmm/2009_33/16.pdf).
188. Хартія місцевого самоврядування: Муніципальні фінанси в країнах-членах Ради Європи // Укр. місто. – 2000, Додаток до журналу №7. – 64 с.3
189. Сунцова О.О. Особливості реформування комунального сектору в умовах української моделі самоврядування / О.О. Сунцова // Актуальні проблеми економіки. – 2004. - № 6. – с. 12-17.
190. Загальні засади місцевого самоврядування в Україні: підручник/ за аг. Ред.. В. М. Вакуленка, М.К. Орлатого. – К.: НАДУ ; вид-во «Фенікс». – 2010. – 400 с.
191. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. - № 30. – Ст. 416 (зі змін. та допов.).
192. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В.В. Витрянский. - М.: Статут, 1999. - 299 с.

193. Джабраилов Р.А. О дефектах отдельных юридических конструкций / Р.А. Джабраилов // Материалы Десятой международной научно-практической интернет-конференции "Экономико-правовые исследования в XXI веке: общие проблемы хозяйственного права на современном этапе развития общества ", 21 - 30 сентября 2012 года / Нац. акад. наук Украины, Ин-т экон.-прав. исслед.; [науч. ред. В. К. Мамутов]. - Донецк : Ноулидж, Донец. отд-ние, 2012. - 289 с.
194. Легенченко М.О. Практичні аспекти оренди комунального майна: Науково-практичний посібник / М.О. Легенченко. – К.: Істина, 2013. – 216 с.
195. Мусієнко В.В. Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна: дисер. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний університет імені Т.Шевченка/ В.В. Мусієнко. - К.:, 2003. – 197 с.
196. Шликов Д.В. Правова природа оренди майна як форми державно-приватного партнерства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 [Електронний ресурс] / Д.В. Шликов; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. — Х., 2010. — 20 с.
197. Рішення Господарського суду Одеської області від 09.07.2012 р. по справі № 5017/1548/2012 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/25145795>.
198. Постанова Вищого господарського суду України від 11.05. 2010 р. по справі № 5020-1/071-10/015 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/10301059>
199. Постанова Вищого господарського суду України від 09.07.2013 р. по справі № 5020-686/2012 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32300187>
200. Постанова Вищого господарського суду України по справі № від 05.07.2011 р. по справі № 5020-3/178 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу:

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/16870852>.

201. Постанова Вищого господарського суду України від 20.07.2011 р. по справі № 5020-6/068 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/17144245>.

202. Постанова Львівського апеляційного господарського суду від 16.05.2013 р. по справі № 907/113/13-г [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/31376214>

203. Постанова Верховного Суду України від 25.06.2011 р. по справі № 3-58гс11 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/17316908>.

204. Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України : Інформаційний Лист Вищого господарського суду України від 07.04.2008 р. N 01-8/211 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v\\_211600-08](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08).

205. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0011600-13>

206. Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13>

207. Постанова Вищого господарського суду України від 16.08.2011 р. по справі № 5002-25/139-2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/17851504>.

208. Мороз Н.В. Правовые вопросы аренды имущества государственных предприятий: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Национальная юридическая

академія України ім. Ярослава Мудрого / Н.В. Мороз. - Х., 2000. - 193 с.

209. Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна»: Роз'яснення Президії Вищого арбітражного суду України від 25.05.2000 р. № 02-5/237 // Вісник Вищого арбітражного суду України. – 2000. - № 3. - С. 141-148 (втратило чинність на підставі Постанови Вищого господарського суду № 12 від 29.05.2013).

210. Юридична енциклопедія / НАНУ; ІДП НАНУ. К.: Видавництво «Українська енциклопедія» ім. М.П. Бажана, 2002. – Т. 4. – С.319-320.

211. Справа № 10/170-пд // Архів Господарського суду Донецької області. – Донецьк, 2012. – 69 с.

212. Дерев'янчук В. та Остапчук М. *Проблемні питання застосування чинного законодавства при вирішенні спорів у справах про розірвання договорів оренди (лізингу)* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [osirov.ua](http://osirov.ua).

213. Постанова Вищого господарського суду України від 23.02.2010 р. по справі № 12/115 ВГСУ [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/8214629>.

214. Постанова Вищого господарського суду України від 16.07.2013 р. по справі № 5/093-12 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32502198>.

215. Постанова Вищого господарського суду України від 13.07.2011 р. по справі № 20/138-10 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32502198>.

216. Постанова Вищого господарського суду України від 13.06.2012 р. по справі № 6-19/17-3955-2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/24679908>.

217. Постанова Вищого господарського суду України від 22.03.2011 р. по справі № 12/53 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/14635733>.

218. Постанова Вищого господарського суду України від 29.02 2012 р. по справі № 16/45/5022-938/2011 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21677383>.
219. Проект Закону про внесення змін до Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (щодо орендних відносин та запобігання пошкодженню і втрати орендного майна) № 2695 від 02.04.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=46398](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=46398).
220. Висновок Головного науково-експертного управління Верховної Ради України від 08.05.2013 р. №16/3-618/2695 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=46398](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=46398).
221. Пояснювальна записка до проекту Закону України Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» щодо терміну дії договору оренди № 2760 від 09.04.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=46527](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=46527).
222. Про концесії : Закон України від 16 лип. 1999 р. № 997–XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 41. – Ст. 372.
223. Устименко В.А. Правовое регулирование аренды и концессии коммунальной собственности города / В.А. Устименко // Економіка та право. – 2002. – № 1. – С. 65 – 71.
224. Про затвердження Типового концесійного договору : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 квіт. 2000 р. № 643 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 15. – Ст. 626.
225. Большая советская энциклопедия : в 30 т./ гл. ред. А.М. Прохоров. – 3-е изд. – М. : Сов. энцикл., 1975. – Т. 21. – Проба–Ременсы. – 640 с.
226. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України від 22 груд. 2006 р. № 525-V // Відомості Верховної Ради України. – 2007. – № 10. – Ст. 88.