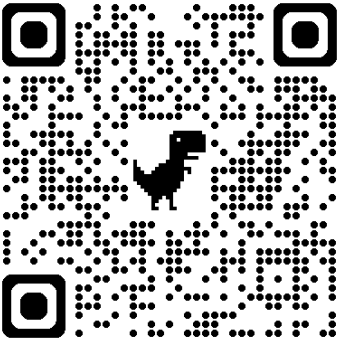


Огляд судової практики Верховного Суду у спорах щодо приватизації майна (актуальна судова практика станом на 16.06.2025)

- ❖ **Щодо застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України в якості підстави для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації**
- ❖ **Щодо належного способу захисту прав переможця електронного аукціону з продажу об'єктів малої приватизації за позовом про визнання недійсним акта непідписання договору купівлі-продажу**
- ❖ **Щодо визначення строку, протягом якого має бути підписаний договір купівлі-продажу об'єкта приватизації з переможцем електронного аукціону**
- ❖ **Щодо правонаступництва у разі купівлі у процедурі приватизації єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства**
- ❖ **Щодо спеціальних підстав для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника - покупця об'єкта приватизації**



Щодо застосування ч. 2 ст. 651 ЦК України в якості підстави для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 910/5663/22 (910/7708/17) від 07.02.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/125525715 	У цій справі об'єднана палата має висловитися з приводу того, чи підлягають застосуванню норми частини другої статті 651 ЦК України в якості підстави для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації (істотне порушення умов договору другою стороною) в сукупності з положеннями спеціального приватизаційного законодавства, а саме статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» та статті 26 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна». Закон України "Про приватизацію державного майна" та Закон України "Про приватизацію державного та комунального майна" є нормативно-правовими актами спеціальної дії, оскільки вони детально регулюють відносини, які виникають між суб'єктами права з приводу приватизації державного та комунального майна, у тому числі щодо регулювання договірних відносин приватизації (порядок укладання та розірвання приватизаційних угод). Натомість ЦК України передбачає загальні правила укладання, зміни та розірвання договору. Частина друга статті 27 Закону України «Про приватизацію



державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом) містить спеціальну норму, що визначає виключні умови для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в порядку, передбаченому законодавством, у разі невиконання яких договір купівлі-продажу підлягає розірванню. Вказана норма містить імперативний припис про обов'язковість розірвання договору купівлі-продажу у разі невиконання стороною виключних умов.

При цьому у разі, коли виключні умови для розірвання договору [передбачені частиною другою статті 27 України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом)] відсутні, розірвання договору також має здійснюватися на підставі загальних норм ЦК України.

Проте у разі наявності передбачених частиною другою статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом) виключних умов для розірвання приватизаційного договору, додаткове та/або одночасне застосування норм статті 651 ЦК України, яка передбачає необхідність доведення істотності порушення договору, та норм частини другої статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на



момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом) буде помилковим і безпідставним.

Так, відповідно до частини другої статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом) виключними умовами для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в порядку, передбаченому законодавством, є:

- несплата коштів, визначених договором купівлі-продажу, протягом 60 днів з дня нотаріального посвідчення договору;
- невиконання або неналежне виконання умов продажу об'єкта і зобов'язань покупця щодо основних напрямів розвитку і функціонування приватизованого об'єкта;
- невиконання умов договору купівлі-продажу у зв'язку з банкрутством приватизованого підприємства або підприємства, до якого було передано приватизований об'єкт.

Водночас абзац п'ятий частини другої статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом) встановлює додаткову та обов'язкову умову застосування виключних умов для розірвання договору, а саме: у договорі купівлі-продажу чітко визначаються критичні значення неналежного виконання виключних умов (строк, відсоток виконання).



До того ж, як прямо визначено в абзаці шостому частини другої статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду з цим позовом), - до виключних умов не можуть включатися вимоги щодо обсягів і строків внесення інвестицій на розвиток об'єкта приватизації, крім випадків, передбачених законодавством про особливості приватизації окремих видів об'єктів державної власності.

У разі встановлення судом такого порушення приватизаційного договору, яке входить до переліку виключних умов, визначених частиною другою статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду), з урахуванням обмежень, передбачених в абзаці шостому частини 2 статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та звернення до суду), а також визначеного у договорі критичного значення неналежного виконання виключних умов, договір купівлі-продажу підлягає розірванню без встановлення обставин істотності такого порушення на підставі критеріїв, передбачених статтею 651 ЦК України.

В інших випадках підставою для розірвання договору

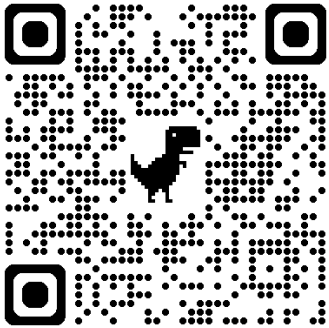


купівлі-продажу об'єкта приватизації може бути його істотне порушення другою стороною (частина друга статті 651 ЦК України), що, крім того, вимагає встановлення у судовому порядку істотності такого порушення. У такому разі оцінка порушення договору як істотного здійснюється судом на власний розсуд. Критеріями такої оцінки є:

- «значна міра» позбавлення сторони того, на що вона очікувала при укладенні договору;
- розмір завданої порушенням шкоди (при цьому йдеться не лише про грошовий вираз завданої шкоди, прямі збитки, а й випадки, коли потерпіла сторона не зможе використати результати договору);
- співвідношення шкоди з тим, що могла очікувати сторона в разі належного виконання договору.



Щодо належного способу захисту прав переможця електронного аукціону з продажу об'єктів малої приватизації за позовом про визнання недійсним акта непідписання договору купівлі-продажу

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 910/7625/23 від 17.01.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/124560713 	Ефективним є спосіб захисту, який забезпечує відновлення порушеного права позивача (спричиняє потрібні результати) без необхідності вчинення інших дій з метою захисту такого права, повторного звернення до суду задля відновлення порушеного права. Тобто спосіб захисту, який виходячи з характеру спірних правовідносин та обставин справи здатен призвести до відновлення порушених, невизнаних або оспорюваних прав та інтересів (має найбільший ефект у відновленні). У справі, що розглядається позивачем заявлені вимоги про визнання недійсним Акта про непідписання договору та стягнення коштів (гарантійного внеску, сплаченого переможцем аукціону для забезпечення виконання його зобов'язання щодо участі в аукціоні). Порядком № 432 (як у редакції чинній на час проведення аукціону, так і у редакції змін, внесених постановою КМУ № 952) передбачено також наслідки відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або відмови переможця



аукціону від укладення договору купівлі-продажу, а саме: автоматичне формування в електронній торговій системі протоколу про результати електронного аукціону з визначенням нового переможця електронного аукціону.

Системний аналіз положень частини сьомої статті 15 Закону № 2269-VIII та пунктів 28, 64, 67, 68, 112 Порядку № 432 свідчить, що сплачений потенційним покупцем аукціону гарантійний внесок за своє суттю є платежем, який має на меті стимулювання переможця аукціону до належного виконання своїх зобов'язань з повного розрахунку за відповідне майно та укладення договору його купівлі-продажу. Такий внесок повертається лише тим потенційним покупцям, які не стали переможцями аукціону, тоді як у разі реалізації переможцем аукціону права на відмову від підписання протоколу аукціону або відмови переможця аукціону від укладення договору купівлі-продажу правовим наслідком цих дій є неповернення відповідного внеску та перерахування його до відповідного бюджету. Якщо переможець аукціону придбав об'єкт приватизації та підписав договір купівлі-продажу - сплачений ним гарантійний внесок зараховується під час розрахунку за придбаний об'єкт.

У загальному розумінні процес приватизації державного або комунального майна слід розуміти, як специфічну сукупність заходів щодо платного відчуження майна, яке знаходиться в



публічній власності, у власність фізичних та/або юридичних осіб. Для реалізації цього основними юридичними фактами, які призводять до виникнення, зміни або припинення приватизаційних правовідносин, є юридичні акти - правомірні дії, з якими норми права пов'язують юридичні наслідки (дотримання суб'єктами приватизації певних умов та послідовності дій, визначених у Законі № 2269-VIII). При цьому, орган приватизації у таких відносинах є лише особою яка представляє власника майна.

В силу положень статті 15 Закону № 2269-VIII та пунктів 67, 68 Порядку № 432 у разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу або договору орган приватизації складає відповідний Акт, що є підставою для формування і оприлюднення нового протоколу аукціону.

Отже, в разі порушення покупцем (попереднім переможцем аукціону) обов'язку щодо укладання договору купівлі - продажу та сплати грошових коштів за договором купівлі-продажу орган приватизації вчиняє дії, шляхом завантаження до електронної системи Акта про непідписання договору, і одночасно визначається новий переможець, шляхом формування нового протоколу про результати електронного аукціону (з визначенням переможцем електронного аукціону учасника з наступною за величиною ціновою пропозицією). Тобто орган приватизації має обов'язок прийняти пропозицію



нового переможця аукціону (за ціною, що є меншою за ціну, запропоновану попереднім переможцем) та укласти з ним договір купівлі-продажу).

Разом з тим положеннями частини сьомої статті 15 Закону № 2269-VIII урегульовано наслідки проведеного аукціону, зокрема, щодо сплаченого його учасниками гарантійного внеску. У разі відмови переможця аукціону від підписання протоколу аукціону або відмови переможця аукціону від укладення договору купівлі-продажу правовим наслідком цих дій є неповернення відповідного внеску та перерахування його до відповідного бюджету.

Таким чином, оскільки наслідком складання та завантаження Акта є автоматичне визначення переможцем іншого учасника аукціону, такий Акт є лише елементом дій, спрямованих на переддоговірне визначення особи переможця та ціни продажу майна за майбутнім договором купівлі-продажу. Тобто, оспорюваний Акт не має ознак правочину у розумінні статті 202 ЦК України.

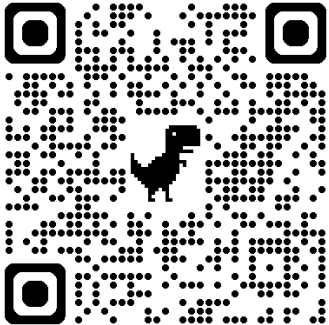
Виходячи з основної мети, яка ставиться кожним з учасників аукціону (намір - придбання майна), у разі якщо позивач, як переможець аукціону вважає, що орган приватизації незаконно (без належних правових підстав склав Акт про непідписання договору) кінцевою метою переможця аукціону має бути укладення договору купівлі-



продажу. Отже, належним способом захисту переможця аукціону у цьому разі відповідає позовна вимога про визнання договору купівлі-продажу майна укладеним в редакції позивача. Натомість визнання недійсним оспорюваного Акта не матиме наслідком автоматичного укладення договору купівлі-продажу з позивачем, а отже не призведе до реального захисту порушених прав та інтересів позивача.



Щодо визначення строку, протягом якого має бути підписаний договір купівлі-продажу об'єкта приватизації з переможцем електронного аукціону

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 910/7625/23 від 17.01.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/124560713 	Положення частини шостої статті 15 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" (далі - Закон № 2269-VIII) та пунктів 67, 68 Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 10.05.2018 № 432 (далі - Порядок № 432), лише регламентують певну послідовність дій органу приватизації у разі непідписання переможцем аукціону протоколу або договору та передбачають, що відмова переможця аукціону від укладення договору купівлі-продажу фіксується, шляхом складання Акта про відмову від підписання договору купівлі-продажу (у разі якщо переможець прямо заявив про таку відмову) чи Акта про не підписання такого договору (у разі якщо переможець ухилявся та не вчинив необхідні дії). Подібні за змістом висновки викладені також у постанові Верховного Суду від 13.05.2021 у справі № 910/6360/20. Наведене дає підстави дійти висновку, що складання Акта у разі непідписання переможцем протоколу або договору є лише елементом дій, направлених на досягнення органом



приватизації кінцевого результату приватизації (укладення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації з учасником який запропонував найвищу ціну), оскільки наслідком завантаження такого Акта є автоматичне визначення електронною торговою системою переможцем іншого учасника аукціону з наступною за величиною ціною пропозицією.

Отже, у спірних правовідносинах, пов'язаних з процесом приватизації державного та комунального майна кінцевий результат приватизації ставиться у пряму залежність від об'єктивного складу саме його поведінки, як переможця аукціону. За відсутності волі у переможця аукціону для реалізації права на укладання договору, орган приватизації складає та завантажує Акт, що є підставою для формування нового протоколу аукціону.

Таким чином, у вирішенні питання щодо неправомірності Акта визначальним є відсутність фактичних обставин спору, які формують об'єктивний склад поведінки саме переможця аукціону (фактичні дії чи бездіяльність), які стали підставою для складання Акта.

Відповідно до положень пункту 70 Порядку № 432 (у редакції чинній на час проведення аукціону) договір купівлі-продажу об'єкта приватизації за результатами проведення електронного аукціону укладається між органом приватизації



та переможцем електронного аукціону протягом 30 календарних днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону та опубліковується органом приватизації в електронній торговій системі через особистий кабінет протягом 10 календарних днів з дня, наступного за днем його укладення. Вказаний строк закінчується о 18 годині останнього дня строку, встановленого для опублікування договору.

Даний обов'язок виникає в органі приватизації виключно за умови відсутності рішення про відміну (скасування) електронного аукціону.

Водночас згідно з положеннями пункту 70 Порядку № 432 (у редакції змін, внесених постановою КМУ № 952) такий строк складає - 25 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати електронного аукціону. Інших змін вказаний пункт не містить. Тобто внесені зміни в законодавство фактично не вплинули на їх системне застосування у спірних правовідносинах.

Укладенню договору купівлі- продажу передують аукціон, на якому визначається не тільки особа, яка буде покупцем за майбутнім договором, а й узгоджується істотна умова майбутнього договору - ціна продажу майна за процедурою, визначеною законодавством (учасники подають цінові пропозиції, а особа переможця, і тим самим ціна майна



відповідно до пропозиції переможця, визначається електронною торговою системою автоматично). При цьому до моменту укладення договору купівлі-продажу триває переддоговірна стадія переговорів про укладення договору).

Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і не можуть бути визначені у вичерпний спосіб. Зокрема, недобросовісну поведінку може становити необґрунтоване припинення переговорів, пропозиція нерозумних умов, які завідомо є неприйнятними для контрагента, вступ у переговори без серйозних намірів (зокрема з метою зірвати укладення договору з третьою особою, наприклад з конкурентом недобросовісної сторони переговорів), нерозкриття необхідної контрагенту інформації тощо.

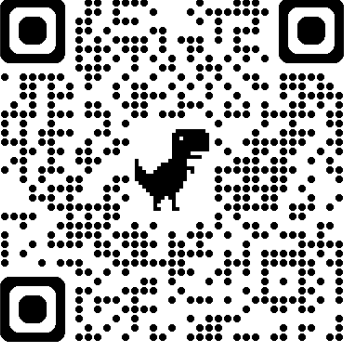
У переможця аукціону виникає не право, а обов'язок



підписання протоколу про результати електронного аукціону, а в обох сторін виникає не право, а обов'язок укласти договір купівлі-продажу. Безпідставне невчинення таких дій становить необґрунтоване припинення переговорів, що є правопорушенням. Водночас це правопорушення - невиконання такого обов'язку переможцем аукціону у встановлений законодавством строк (пункт 70 Порядку № 432) саме по собі не припиняє цього обов'язку. Тому вплив зазначеного строку не є перешкодою для складання акта про відмову чи ухилення переможця аукціону від укладення договору.



Щодо правонаступництва у разі купівлі у процедурі приватизації єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 916/3735/24 від 04.02.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/125224550 	За приписами частин першої та другої статті 345 ЦК України фізична або юридична особа може набути право власності у разі приватизації державного майна та майна, що є в комунальній власності. У результаті придбання єдиного майнового комплексу державного (комунального) підприємства у процесі приватизації до покупця переходять всі його права та обов'язки. Єдиний майновий комплекс державного або комунального підприємства, його структурного підрозділу - усі види майна, призначені для діяльності підприємства, його структурного підрозділу, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, включаючи права на земельні ділянки (пункт 13 частини першої Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна"). Згідно із частиною першою статті 28 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" особи, які придбали державні або комунальні підприємства як єдині майнові комплекси, є правонаступниками їх майнових прав (крім права постійного користування земельною ділянкою) і



обов'язків відповідно до умов договору між продавцем і покупцем та законодавства України.

У разі купівлі у процедурі приватизації єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства покупець такого підприємства стає правонаступником усіх його прав і обов'язків, за винятком права постійного користування земельною ділянкою під об'єктом приватизації.

Правонаступництво стосується осіб, які придбали державні або комунальні підприємства як єдині майнові комплекси, тобто покупця (власника) об'єкта приватизації, який в порядку правонаступництва набуває як майнових прав (окрім права постійного користування земельною ділянкою), так і обов'язків приватизованого підприємства. При цьому правонаступництво хоча і є частковим (сингулярним), оскільки обмежується правом постійного користування земельною ділянкою, проте усі інші майнові права та обов'язки приватизованого підприємства передаються новому власнику в порядку правонаступництва у повному обсязі.



Щодо спеціальних підстав для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника - покупця об'єкта приватизації

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 916/3735/24 від 04.02.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/125224550# 	Суд звертається до законодавчого регулювання порядку вирішення судом про відкриття провадження у справі про банкрутство, зокрема до передбачених законом підстав для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника - юридичної особи, які умовно поділяються на загальні (однакові для всіх боржників) та спеціальні. Загальні (однакові для всіх боржників) підстави для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника - юридичної особи, передбачені частиною шостою статті 39 КУзПБ (положення якого у спірних правовідносинах застосовуються у редакції цього Кодексу, чинній на дату звернення Кредитора із заявою про відкриття провадження у цій справі про банкрутство, а саме 26.08.2024), згідно з якою господарський суд відмовляє у відкритті провадження у справі, якщо: вимоги кредитора свідчать про наявність спору про право, який підлягає вирішенню у порядку позовного провадження; вимоги кредитора (кредиторів) задоволені боржником у повному обсязі до підготовчого засідання суду. Водночас чинне законодавство, зокрема і цей Кодекс, і інші нормативні акти містять спеціальні (особливі) підстави для



відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника (зокрема юридичної особи), які можуть бути зумовлені, зокрема:

- суб'єктом банкрутства: належністю особи боржника до певного, визначеного законом переліку осіб, місцем розташування підприємства боржника, його єдиного майнового комплексу тощо (пункти 1.6, 1-8, 1-9 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" КУзПБ, а з січня 2025 року - пункт 1-7 та абзац третій частини шостої статті 39 КУзПБ);

- характером грошових вимог: періодом та обставинами виникнення грошових вимог ініціюючого кредитора до боржника (пункт 1.6 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" КУзПБ).

Такі спеціальні підстави містить, зокрема розділ "Прикінцеві та перехідні положення" КУзПБ, який було доповнено пунктом 1-6 згідно із Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо окремих питань провадження та застосування процедур банкрутства у період дії воєнного стану" № 3249-ІХ від 13.07.2023, що набрав чинності з 29.07.2023.

При цьому, Суд вважає за необхідне наголосити на тому, що у вирішенні питання про відкриття провадження у справі про банкрутство пріоритетним (порівняно із загальними



підставами для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника) є врахування спеціальних імперативних, а тому безумовних законодавчих обмежень/заборон на відкриття провадження у справі про банкрутство (юридичної особи). Тобто таких обмежень / заборон, що застосовуються судом самостійно та незалежно від того, чи встановив суд, стверджує сторона та мають місце інші загальні (однакові для всіх боржників) підстави для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство.

Спеціальні (особливі) підстави для відмови у відкритті провадження у справі про банкрутство боржника впливають також із положень Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

Аналітичний відділ

