



Верховний
Суд

Особливості розгляду спорів, що виникають з договорів приватизації державного та комунального майна

Надія БАГАЙ

суддя Касаційного господарського Суду у складі
Верховного Суду,
доктор юридичних наук, доцент

21 листопада 2025 року

Національна школа суддів України
Підготовка та підтримання кваліфікації суддів
апеляційних господарських судів

ЗАКОНОДАВСТВО З ПИТАНЬ ПРИВАТИЗАЦІЇ

- ❑ Закон України "Про приватизацію державного і комунального майна" від 18.01.2018 №2269-VIII (набрав чинності з 07.03.2018)
- ❑ Закон України "Про управління об'єктами державної власності" від 21.09.2006 № 185-5

ВТРАТИЛИ ЧИННІСТЬ:

- ❑ Закон України "Про приватизацію державного майна" від 04.03.1992 № 2163-12 (втратив чинність)
- ❑ Закон України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" від 06.03.1992 № 2171-12 (втратив чинність)
- ❑ Закон України "Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі" від 10.07.1996 № 290/96-ВР (втратив чинність)

ЮРИСДИКЦІЙНІ ПИТАННЯ

- **Стаття 12 Господарського процесуального кодексу України** (*у редакції, чинній до 15.12.2017*):
господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів, **у тому числі щодо приватизації майна**
- **Стаття 20 Господарського процесуального кодексу України:**
господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім справ, передбачених частиною другою цієї статті), та інші справи у визначених законом випадках, **зокрема справи у спорах щодо приватизації майна**
- **Стаття 30 Закону України «Про приватизацію державного майна»** (*втратив чинність*):
спори щодо приватизації державного майна, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, **вирішуються господарським судом** у порядку, встановленому Господарським процесуальним кодексом України
- **Стаття 30 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»:**
спори щодо приватизації державного або комунального майна, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, **вирішуються господарським судом** у порядку, встановленому Господарським процесуальним кодексом України, крім випадків, коли сторони погодили передачу таких спорів на вирішення міжнародному комерційному арбітражу відповідно до частини дванадцятої статті 26 цього Закону

Постанова ВП ВС від 25.03.2020 у справі № 826/11186/18

У правовідносинах приватизації Фонд держмайна виконує функції власника майна та вчиняє правочини, спрямовані на відчуження речових прав держави на майно іншим фізичним та юридичним особам.

Спори щодо реалізації таких функцій та відчуження майна на користь інших осіб не можуть бути предметом розгляду в порядку адміністративного судочинства, оскільки не підпадають під визначення публічно-правового спору, наведеного у статті 4 КАС України, з огляду на те, що Фонд держмайна у таких правовідносинах не виконує владних управлінських функцій, а реалізує повноваження власника майна, що свідчить про приватноправовий характер цього спору.

Ці спори вирішуються у порядку господарського судочинства.

Постанова ВП ВС від 18.03.2020 у справі № 813/2616/18

Вимоги позивача щодо тривалого розгляду заяви про приватизацію об'єктів комунальної власності шляхом викупу стосуються приватизації комунального майна, а тому цей спір не є публічно-правовим, а має вирішуватися судами за правилами ГПК України.

Позивач звернувся до адміністративного суду з позовом через тривалий розгляд його заяви про приватизацію об'єктів комунальної власності шляхом викупу. Отже, якщо узагальнити зміст та характер вимог, об'єкти власності, на які спрямовані ці вимоги, та спосіб перевласнення, який позивач просить застосувати щодо конкретного об'єкта (об'єктів) приватизації, у поєднанні з поведінкою, вчинками та рішеннями міської ради, які та здійснила та/чи мала здійснити з об'єктами комунальної власності, які підлягали приватизації, то всі ці правові явища, які виникли у зв'язку з ініціативою позивача приватизувати об'єкти комунальної власності шляхом викупу, охоплюються поняттям «приватизація комунального майна», під яким з юридичної точки зору розуміється майнова угода між суб'єктами приватизації, змістом якої є оплатне, частково сплатне або безоплатне відчуження (перевласнення) комунального майна.

Пред'явлення позову, у тому числі, до суб'єкта владних повноважень, не змінює правової природи юридичного спору та в цьому випадку не є підставою для вирішення його в порядку адміністративного судочинства.

Постанова ВП ВС від 12.05.2020 у справі № 925/308/18

Спір про те, чи слід було сільраді відчужувати спірне майно виключно в межах приватизаційної процедури в розумінні законів «Про приватизацію державного майна» та «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», чи у цьому випадку була прийнятна також інша процедура відчуження, є спором щодо приватизації комунального майна.

З урахуванням характеру спірних правовідносин, а також наявності прямої вказівки закону на вид судочинства, у якому має розглядатись така категорія справ, спір у цій справі підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а участь фізичної особи у процедурі відчуження майна не змінює правової природи такого юридичного спору та не є підставою для вирішення його в порядку цивільного судочинства.

Постанова КГС ВС від 12.07.2023 у справі № 5023/2756/11 (922/4673/21)

Спір про прийняття рішення про приватизацію суб`єкта господарювання не є публічно-правовим та не належить до юрисдикції адміністративних судів. Такий спір має вирішуватися в порядку господарського судочинства.

Аналогічна правова позиція щодо визначення судової юрисдикції спору про визнання незаконним та скасування рішення Фонду держмайна про приватизацію суб`єкта господарювання міститься у постанові Верховного Суду від 02.06.2021 у справі № 826/16110/18.

ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Постанова КГС ВС від 30.08.2018 у справі № 908/2215/17

Закон України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» не покладають на міську раду обов'язку щодо укладення договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації.

Задоволення місцевим господарським судом позовної вимоги про зобов'язання відповідача укласти договір купівлі-продажу в даній справі означало б, по суті, затвердження судом звіту про оцінку майна і, таким чином, **суд перебрав би на себе повноваження міського голови щодо такого затвердження**, що суперечило б приписові частини другої статті 19 Конституції України.

Постанова КГС ВС від 31.10.2018 у справі № 914/111/18

Виступаючи у договірних відносинах купівлі-продажу об'єкту приватизації, орган приватизації не є вільним в укладенні договору, оскільки він має обов'язок оформити договірні відносини. Орган приватизації не може самостійно визначати об'єкт продажу, спосіб продажу і не має права вибору контрагента майбутнього договору купівлі-продажу.

За наявності рішення власника про виключення об'єкта з переліку майна, що підлягає приватизації способом викупу, орган приватизації не має підстав для укладення договору купівлі-продажу.

ОБ'ЄКТИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Постанова КГС ВС від 03.10.2023 у справі № 927/640/19

Факт включення підприємства до Переліку об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави, затвердженого постановою КМУ від 04.03.2015 № 83, зумовлює застосування до спірних правовідносин положень частин 1 та 2 статті 4 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" щодо заборони приватизації.

Відповідно до ч. 1 вказаної статті у відповідній редакції, до об'єктів державної і комунальної власності, що підлягають приватизації, належать усі об'єкти права державної і комунальної власності, крім тих, приватизація яких прямо заборонена цим Законом та іншими законами України.

Постанова КГС ВС від 05.10.2022 у справі № 925/1225/20

Відповідно до частини першої статті 80 Закону України «Про освіту» до майна закладів освіти та установ, організацій, підприємств системи освіти належать: нерухоме та рухоме майно, включаючи будівлі, споруди, земельні ділянки, комунікації, обладнання, транспортні засоби, службове житло тощо; майнові права, включаючи майнові права інтелектуальної власності на об'єкти права інтелектуальної власності, зокрема інформаційні системи, об'єкти авторського права та/або суміжних прав; інші активи, передбачені законодавством.

Згідно із частиною четвертою статті 80 Закону України «Про освіту» (в редакції чинній на момент укладення договору купівлі-продажу нежитлової будівлі) об'єкти та майно державних і комунальних закладів освіти не підлягають приватизації чи використанню не за освітнім призначенням.

Отже, Закон України «Про освіту» містить заборону приватизації об'єктів та майна державних і комунальних закладів освіти.

Постанова КГС ВС від 04.10.2023 у справі № 910/8623/22

Розглядаючи справу про включення об'єкта державної власності до переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації, та затвердження цього переліку, суди з урахуванням предмета та підстав позову мають надати відповіді на такі запитання:

1. Чи наявні правові підстави для включення спірних приміщень до переліку об'єктів малої приватизації?
2. Якщо так, то чи підлягають приватизації спірні приміщення шляхом викупу?
3. Якщо так, то чи належить зазначене право позивачу?

При цьому, надаючи відповідь на питання щодо наявності правових підстав для включення спірних приміщень до переліку об'єктів малої приватизації, слід ураховувати, що алгоритм дій уповноважених органів полягає насамперед у перевірці того, чи може зазначений об'єкт бути об'єктом приватизації взагалі з об'єктивних або суб'єктивних причин. Про це, зокрема, свідчать приписи частини дев'ятої статті 11 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», яка містить перелік підстав для відмови державними органами приватизації у включенні до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, кожна з яких є самостійною підставою.

ПОРЯДОК І СПОСОБИ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Постанова КГС ВС від 25.11.2020 у справі № 914/79/19 (1)

Відповідно до пункту 2 розділу [V](#) Прикінцевих та перехідних положень Закону установлено, що приватизація (продаж) об'єктів, щодо яких рішення про приватизацію було прийнято до набрання чинності цим Законом, здійснюється та завершується відповідно до вимог цього Закону, *крім об'єктів, за якими:*

- дата проведення аукціону, конкурсу, викупу, продажу пакетів акцій (часток, паїв) господарських товариств, зазначена в опублікованому інформаційному повідомленні про продаж державного або комунального майна, припадає на день після набрання чинності цим Законом;
- після завершення процедури продажу відбувається оформлення договору купівлі-продажу;
- на момент прийняття рішення про їх приватизацію належали до об'єктів групи Г згідно з класифікацією об'єктів приватизації, встановленою Законом України «Про приватизацію державного майна», та щодо яких є дійсною оцінка, або Кабінетом Міністрів України визначено радника для надання послуг з підготовки до приватизації та продажу об'єктів приватизації за результатами проведення конкурсу.

Постанова КГС ВС від 25.11.2020 у справі № 914/79/19 (2)

Визначальним для правильного застосування до спірних правовідносин положень Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» чи Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» має значення встановлення обставин наявності/відсутності у відповідних правовідносинах винятків, передбачених пунктом 2 розділу V Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Постанова КГС ВС від 18.10.2023 у справі № 922/239/22

Закінчення процедури приватизації шляхом укладення договору купівлі-продажу відповідно до абзацу 3 пункту 2 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» можливо лише в тому випадку, коли органом приватизації здійснено всі дії, спрямовані на проведення підготовки об'єкту до приватизації, в тому числі і визначено ціну продажу.

Постанова КГС ВС від 04.02.2020 у справі № 910/12199/18

Приватизація об'єктів агропромислового комплексу, щодо яких на день набрання чинності Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» державними органами приватизації затверджені плани їх приватизації, здійснюється та завершується відповідно до вимог Закону України "Про особливості приватизації майна в агропромислового комплексу" в силу положень частини 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України № 2269-VIII від 18.01.2018.

Новий порядок приватизації, визначений Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» до такого об'єкту приватизації не застосовується.

Постанова КГС ВС від 22.09.2020 у справі № 906/967/19

Приписами частини 2 статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» передбачено умови, за виконання яких, орендар одержує право на викуп орендованого майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) за ціною, визначеною за результатами його незалежної оцінки.

Надання орендодавцем згоди орендарю уже після здійснення останнім невід`ємних поліпшень орендованого майна свідчить про подальше схвалення радою невід`ємних поліпшень, як і виконання робіт щодо невід`ємних поліпшень орендованого майна до прийняття рішення про приватизацію цього майна, не суперечать положенням, зокрема, Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Постанова КГС ВС від 11.01.2023 у справі № 922/4195/21

Рішення органу приватизації про відмову у затвердженні протоколу електронних торгів або про відмову від укладення договору купівлі-продажу має містити вичерпний перелік підстав для прийняття такого рішення і ухвалюється після закінчення електронного аукціону на підставі перевірки органом приватизації заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації і доданих до неї документів та інформації переможця аукціону.

В силу положень частини 9 статті 14 Закону "Про приватизацію державного і комунального майна" не можуть бути підставою для прийняття рішення про відмову в затвердженні протоколу електронних торгів та подальшому укладенні договору купівлі-продажу формальні (несуттєві) помилки в оформленні заяви на участь у приватизації об'єкта малої приватизації або в документах та інформації, що подаються разом із такою заявою, які не впливають на зміст заяви або документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

Постанова КГС ВС від 25.07.2023 у справі № 914/21/20

Положення законодавства, як чинного на момент прийняття радою рішення про включення нежитлових приміщень до переліку об'єктів приватизації, так і після набрання чинності Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», передбачали визначення ціни викупу об'єкта приватизації з урахуванням встановленої його вартості за результатом оцінки.

Тож будь-який інший підхід до визначення вартості викупу об'єкта приватизації нівелює необхідність проведення оцінки майна з метою визначення її вартості під час проведення процедури приватизації. Застосування радою коефіцієнта 0,6 до визначення вартості об'єкта приватизації не відповідає положенням законодавства щодо формування ціни продажу об'єкта, що підлягає приватизації шляхом викупу.

Відтак, оскільки визначена позивачем у проєктах договорів ціна продажу об'єкта приватизації є меншою від визначеної вартості майна на підставі його оцінки, висновки судів щодо погодження сторонами всіх істотних умов договору, зокрема ціни об'єкта продажу, як обов'язкової передумови для укладення господарського договору є помилковими.

Постанова КГС ВС від 08.09.2021 у справі № 908/1115/20

Постановою КМУ від 10.12.2003 № 1891 затверджено Методику оцінки майна. Із внесенням змін до її пункту 22 (постанова КМУ від 20.02.2019 № 224) було не тільки встановлено строк дійсності висновку про вартість об'єкта приватизації, який становить 18 місяців після дати оцінки (крім випадків, коли строк дії такого висновку, складеного до набрання чинності Методикою, продовжено відповідним наказом), а і передбачено обов'язкову вимогу щодо дійсності зазначеного висновку на дату укладення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації.

Отже, з огляду на особливості правовідносин, пов'язаних з приватизацією майна комунальної форми власності, **укладення договору купівлі-продажу об'єкта приватизації за ціною, визначеною у відповідному висновку, у тому числі і за рішенням суду, може відбутися лише в період його дійсності.**

Постанова КГС ВС від 14.09.2023 у справі № 918/531/23

Виходячи із визначення поняття електронного аукціону (спосіб продажу об'єкту приватизації з визначенням переможця), положень статей 1, 10 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу, затверджено постановою КМУ від 10.05.2018 № 432, останній завершується укладенням договору купівлі-продажу та його опублікуванням.

Здійснення оплати за виграний лот та укладення договору купівлі-продажу за результатами проведеного аукціону є етапами його проведення, тому забезпечення позову шляхом заборони вчинення таких дій буде втручанням в проведення аукціону, що прямо заборонено положенням частини 12 статті 137 ГПК України.

Постанова ОП КГС ВС від 22.01.2021 у справі № 922/623/20

Викуп орендарем орендованого ним приміщення, виходячи з положення статті 11, статті 18-2 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", **може бути лише за умови, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди в розмірі не менш як 25 % ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання для цілей оренди майна.** В іншому разі приватизація такого приміщення повинна здійснюватися в загальному порядку за результатами проведення аукціону або конкурсу.

Покупець, який за відсутності в нього законодавчо встановлених підстав для приватизації майна шляхом викупу у зв'язку з нездійсненням ним поліпшень майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, звернувся до органів місцевого самоврядування із заявою про приватизацію орендованого майна шляхом викупу, є недобросовісним.

Постанова ВП ВС від 03.04.2024 у справі № 917/1212/21

Велика Палата Верховного Суду для забезпечення єдності судової практики щодо зміни державної форми власності виключно шляхом приватизації виснує, що Закон України «Про приватизацію державного майна» не відносить до способів приватизації передання державного майна до статутного фонду (капіталу) заснованого нею акціонерного товариства, а тому державне майно, передане державою до статутного фонду (капіталу) акціонерного товариства, 100 % акцій якого залишається у власності держави, до моменту завершення процедури приватизації (продажу у приватну власність належних державі акцій такого акціонерного товариства) є державною власністю, і з огляду на свої висновки, викладені у цій постанові, відступає від висновку, сформульованого в постанові КАС ВС від 09 жовтня 2018 року у справі № 826/11262/15, щодо того, що власником майна, переданого до статутного капіталу, є саме товариство, а не держава.

Постанова ВП ВС від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21

Велика Палата Верховного Суду виснувала, що набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», який замінив Закон УРСР «Про охорону і використання пам'яток історії та культури» в регулюванні питань, пов'язаних з пам'ятками історії та культури, не призвело до скасування охоронюваного статусу об'єктів культурної спадщини. Невиконання Кабінетом Міністрів України своїх обов'язків щодо подачі на затвердження Верховній Раді України проекту Переліку пам'яток, що не підлягають приватизації, не може бути підставою для незастосування заборони, встановленої статтею 1 Закону України «Про тимчасову заборону приватизації пам'яток культурної спадщини». Тому на момент укладення правочину, спрямованого на відчуження об'єкта нерухомого майна, існує заборона, встановлена Законом України «Про тимчасову заборону приватизації пам'яток культурної спадщини».

Правочин щодо відчуження пам'ятки культурної спадщини, вчинений попри заборону, встановлену Законом України «Про тимчасову заборону приватизації пам'яток культурної спадщини» порушує публічний порядок і є нікчемним.

Належним способом захисту порушеного права територіальної громади як власника такої пам'ятки культурної спадщини є подання негаторного позову на підставі статті 391 ЦК України.

Постанова ВС від 03.09.2024 у справі № 907/358/20

Приписами Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про приватизацію державного і комунального майна" також не передбачено можливості прийняття органом місцевого самоврядування рішення про безоплатне відчуження об'єктів комунальної власності на користь фізичних та юридичних осіб.

Діяльність органів державної та виконавчої влади, органів місцевого самоврядування здійснюється відповідно до спеціально-дозвільного типу правового регулювання, яке побудовано на основі принципу "заборонено все, крім дозволеного законом; дозволено лише те, що прямо передбачено законом". Застосування такого принципу суттєво обмежує органів державної влади у виборі варіантів чи моделі своєї поведінки, а також забезпечує використання ними владних повноважень виключно в межах закону і тим самим істотно обмежує можливі зловживання з боку держави та її органів.

Отже, відсутність законодавчо визначеної заборони на вчинення певних дій не надає права органам державної виконавчої влади, органам місцевого самоврядування вчиняти такі дії.

СПОСОБИ ЗАХИСТУ

Постанова СП КГС ВС від 29.05.2025 у справі № 918/938/23 (1)

Пунктом 20 Декрету Кабінету Міністрів України "Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається" від 31.12.1992 № 26-92), в редакції на час виникнення спірних відносин до такого переліку було віднесено **протирадіаційні споруди**.

Відповідно до частини 12 статті 32 чинного Кодексу цивільного захисту України захисні споруди цивільного захисту державної та комунальної власності не підлягають приватизації (відчуженню) (хоча допускається приватизація (відчуження) споруд подвійного призначення державної та комунальної власності).

Водночас ані на час укладення договору, предмет якого становило комунальне майно ОВКП "Здолбунівсервіс", ані на час розгляду цієї справи, законом не було заборонено знаходження захисних споруд у приватній власності (наприклад, якщо такі споруди створені приватним власником). Більше того, ціла низка положень Кодексу цивільного захисту України вказує на можливість приватної власності на такі споруди (частини 8, 15 - 18 статті 32 зазначеного Кодексу).

Не виконана у спірних правовідносинах і друга умова - наявність зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак, в силу яких особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що набуття приватної власності на захисні споруди є неможливим в принципі.

Постанова СП КГС ВС від 29.05.2025 у справі № 918/938/23 (2)

Особа, за якою зареєстроване право власності на об'єкт нерухомості, який при цьому є захисною спорудою, за принципом реєстраційного підтвердження володіння є володільцем такого об'єкта; натомість держава або територіальна громада, за якими не зареєстроване право власності на такий об'єкт, не є його володільцем.

Тому в цьому разі права держави або територіальної громади, які вважають себе власниками такого об'єкта, **не можуть захищатися негаторним позовом**, оскільки це є позов володіючого власника до неволодіючого невластника.

Отже, належному способу захисту у таких випадках відповідає позовна вимога про витребування об'єкта нерухомого майна з чужого володіння в порядку віндикації.

Судова палата ВІДСТУПИЛА від висновків, сформульованих у постановах Верховного Суду щодо правової кваліфікації вимоги про повернення нерухомого майна, яке є захисною спорудою, як такої, що опосередковує негаторний позов.

Постанова СП КГС ВС від 29.05.2025 у справі № 922/3727/19

Заявлену Прокурором вимогу про зобов'язання відповідача повернути територіальній громаді в особі міської ради нежитлові приміщення, відчужені йому на підставі недійсного договору купівлі-продажу (малої приватизації), слід розглядати як вимогу про застосування наслідків недійсності цього правочину (реституцію), і її задоволення приведе до захисту порушеного права власності територіальної громади міста у належний та ефективний спосіб.

Зазначений спосіб захисту також є ефективним, оскільки позивач (у цьому разі Прокурор), який заявляє вимоги про визнання недійсним договору, на підставі якого було відчужене майно, та повернення майна, має дві мети: повернути майно у фактичне володіння та реєстраційно підтвердити право володіння ним.

Постанова КГС ВС від 02.08.2023 у справі № 918/1056/20

Якщо позивач вважає, що він має право на приватизацію шляхом викупу, але органи місцевого самоврядування ухиляються від проведення визначеної законом процедури, то належним способом захисту прав позивача є звернення з позовом про спонукання до укладення договору купівлі-продажу.

Такий підхід підтверджується зокрема і тим, що Законом України від 28.07.2022 № 2468-IX законодавець вніс зміни до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», доповнивши частину 3 статті 18 цього Закону абзацом такого змісту: "У разі якщо орган приватизації прийняв рішення про приватизацію об'єкта шляхом викупу, між органом приватизації та орендарем укладається попередній договір купівлі-продажу об'єкта приватизації. Договір купівлі-продажу такого об'єкта приватизації укладається не пізніше ніж протягом 30 робочих днів з дня укладення попереднього договору", чим підтвердив необхідність дотримання переддоговірної процедури у разі приватизації об'єкта шляхом викупу.

Постанова КГС ВС від 19.12.2023 у справі № 910/2490/23

Якщо позивач вважає, що він має право на приватизацію шляхом викупу, але відповідний орган приватизації ухиляється від проведення визначеної законом процедури, то належним способом захисту прав позивача є звернення з позовом про спонукання до укладення договору купівлі-продажу.

При цьому вимогу позивача про зобов'язання укласти договір у певній редакції у випадках, які допускають вирішення таких спорів судом, слід тлумачити як вимогу про визнання укладеним такого договору в судовому порядку у запропонованій позивачем редакції, що відповідає способам захисту, визначеним пунктом 6 частини другої статті 16 ЦК України.

Постанова КГС ВС від 06.09.2023 у справі № 918/938/22

Правова природа процедур реалізації майна на прилюдних торгах полягає в продажу майна, тобто у вчиненні дій, спрямованих на виникнення в покупця зобов'язання зі сплати коштів за продане майно та передання права власності на майно боржника до покупця - учасника прилюдних торгів. З аналізу частини 1 статті 650, частини 1 статті 655 та частини 4 статті 656 ЦК України вбачається, що **процедура набуття майна на прилюдних торгах є різновидом договору купівлі-продажу**. Такі висновки сформульовані у постановках ВП ВС від 23.10.2019 у справі № 922/3537/17 , від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17 (пункт 7.4), від 22.06.2021 у справі № 200/606/18 (пункти 45-47).

Торги (аукціон) є правочином. Якщо вони завершуються оформленням договору купівлі-продажу, то оскаржити можна договір, а вимога про визнання недійсними торгів (аукціону), оформлених протоколом електронного аукціону не є належним та ефективним способом захисту.

ПОЗОВНА ДАВНІСТЬ

Постанова КГС ВС від 01.02.2024 у справі № 916/411/23

Частиною 2 статті 30 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» встановлено, що строк позовної давності для звернення з позовом про відмову в затвердженні протоколу аукціону, визнання недійсними результатів приватизації об'єкта малої приватизації або договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації **становить три місяці**. Строк позовної давності для звернення з позовом про оскарження рішення органу приватизації про недопущення до участі в аукціоні або про неукладення договору купівлі-продажу з переможцем аукціону **складає один місяць** з дня оприлюднення результатів аукціону.

Тобто, у вказаному Законі йдеться про спеціальний строк позовної давності на звернення з вимогами про визнання недійсним договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації.

На розгляді судової палати перебуває справа № 922/1414/20

ПІДСТАВИ ПЕРЕДАЧІ:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановах Верховного Суду від 09.10.2024 у справі 922/4250/19, від 04.12.2024 у справі № 922/801/21, від 13.11.2024 у справі №922/2008/21, від 16.10.2024 у справі № 922/979/21, від 09.10.2024 у справі № 922/4361/19 про те, що до позовів Прокурора, поданих до суду після 07.03.2018, *щодо договорів, укладених до 07.03.2018 підлягає застосуванню загальна, а не спеціальна позовна давність, передбачена частиною другою статті 30 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна", незалежно від дня, визначеного початком перебігу позовної давності.*

Колегія суддів не погоджується з такою позицією, вважаючи, що до позовів Прокурора про визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна, укладених в процесі його приватизації до 07.03.2018, що подані до суду після 07.03.2018 (включно) та перебіг позовної давності по яких розпочався (за встановленими судами обставинами) після 07.03.2018 (включно), є неможливим застосування загальної позовної давності, а підлягає застосуванню скорочена позовна давність у три місяці, передбачена частиною другою статті 30 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

На розгляді Об'єднаної палати КГС ВС перебуває справа № 911/1913/23

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКУ, викладеного у постанові Верховного Суду від 01.02.2024 у справі № 916/411/23, щодо поширення пункту 12 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" ЦК України (про продовження строків під час дії карантину).

- ❑ *Справа стосується законності приватизації гідроспоруди*

РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

Постанова ОП КГС ВС від 07.02.2025 у справі №910/5663/22 (910/7708/17) (1)

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.

Частина дев'ята статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» має загальний і диспозитивний характер та не містить імперативних вказівок щодо обов'язкового розірвання чи визнання недійсним приватизаційного договору у разі невиконання будь-якого зобов'язання за ним однією із сторін, а тому не вступає у конкуренцію як норма спеціального закону з нормою статті 651 ЦК України, як загального закону.

Постанова ОП КГС ВС від 07.02.2025 у справі № 910/5663/22 (910/7708/17) (2)

Частина третя статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» не містить імперативного припису про обов'язковість розірвання договору купівлі-продажу у разі невиконання стороною виключних умов, а, навпаки, відсилає до загальним норм ЦК України, зазначаючи про те що за наявності виключних умов для розірвання договору, договір розривається в передбаченому законодавством порядку, що не виключає можливості застосування приписів статті 651 ЦК України.

Наявність передбачених частиною третьою статті 26 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» виключних умов для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації не завжди є підставою для його автоматичного розірвання, а потребує додаткового встановлення істотності такого порушення у судовому порядку.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!