

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПУБЛІЧНОГО ПРАВА
ЦЕНТРАЛЬНОУКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ВИННИЧЕНКА**

ДОЛЕНКО ІВАН ВОЛОДИМИРОВИЧ



УДК 342.9:334.7:347.2/3

**АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ
ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА
ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ**

12.00.07 – адміністративне право і процес;
фінансове право; інформаційне право

**Автореферат дисертації
на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук**

Кропивницький – 2025

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Науково-дослідному інституті публічного права

Науковий керівник:

доктор юридичних наук, старший дослідник
Струневич Олександра Петрівна,
Науково-дослідний інститут публічного права,
провідний науковий співробітник

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,
заслужений юрист України
Гречанюк Сергій Костянтинович,
Департамент з питань виконання кримінальних покарань,
начальник;

кандидат юридичних наук, доцент
Окопник Олена Миколаївна,
Центральноукраїнський державний університет
імені Володимира Винниченка,
доцент кафедри права та правоохоронної діяльності

Захист відбудеться 08 лютого 2025 р. об 11.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 23.053.05 Центральноукраїнського державного університету імені В. Винниченка за адресою: 25006, м. Кропивницький, вул. Шевченка, 1

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Центральноукраїнського державного університету імені В. Винниченка за адресою: 25006, м. Кропивницький, вул. Шевченка, 1

Автореферат розіслано 06 січня 2025 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради

Олена СОКУРЕНКО

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Обґрунтування вибору теми дослідження. Конституція України зобов'язує державу в особі органів державної влади та місцевого самоврядування забезпечувати належне управління власністю, яка є спільним надбанням суспільства, а також створювати сприятливі умови для розвитку підприємництва й економічного зростання. У цьому контексті державно-приватне партнерство слугує одним з інструментів, що дозволяє ефективно використовувати ресурси держави, залучати капітал приватного сектору та сприяти розвитку об'єктів нерухомості, необхідних для соціально-економічного розвитку країни.

З точки зору міжнародного права Україна орієнтується на інтеграцію в європейський правовий простір, що передбачає впровадження сучасних механізмів управління державною власністю, включаючи державно-приватне партнерство. Аналітична діяльність структур Європейського Союзу та міжнародних фінансових інституцій (зокрема, Світового банку, Європейського банку реконструкції та розвитку, Міжнародного валютного фонду тощо) демонструє ефективність державно-приватного партнерства у сферах будівництва, модернізації та експлуатації інфраструктурних об'єктів, включаючи житлову, комерційну або соціальну нерухомість.

Попри наявний потенціал державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю, на практиці цей механізм реалізується в Україні недостатньо ефективно. Основними проблемами є недосконалість законодавчої бази, відсутність чітких адміністративних процедур, низький рівень прозорості конкурсних механізмів, а також складнощі в розподілі прав, обов'язків і ризиків між державними та приватними партнерами. Чинні нормативно-правові акти, що регулюють державно-приватне партнерство, містять розбіжності та не завжди враховують специфіку управління об'єктами нерухомості, що ускладнює реалізацію довгострокових інфраструктурних проєктів. Крім того, відсутність ефективного моніторингу виконання договорів державно-приватного партнерства та механізмів контролю за дотриманням договірних зобов'язань створює ризики корупційних зловживань і неефективного використання бюджетних коштів.

Сучасна ситуація в Україні, зокрема наслідки воєнної агресії (що спричинила масове руйнування житлової, комерційної та соціальної нерухомості), посилює актуальність державно-приватного партнерства як механізму відновлення інфраструктури. Ефективне управління нерухомістю через державно-приватне партнерство дозволяє державі отримати фінансову підтримку від приватного сектору та міжнародних партнерів, що сприятиме швидкому відновленню критично важливих об'єктів. Водночас відсутність системного підходу до адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства може стати бар'єром для залучення інвестицій і реалізації довгострокових проєктів у цій сфері.

Розвиток державно-приватного партнерства, зокрема у сфері управління нерухомістю, сприяє адаптації українського законодавства до європейських стандартів і залученню іноземних інвесторів, формуванню ефективного бізнес-середовища, покращенню інвестиційного клімату й забезпеченню соціально-

економічного розвитку держави в умовах активної відбудови інфраструктури України.

Зв'язок теми дисертації із сучасними дослідженнями. Державно-приватне партнерство як об'єкт адміністративного права системно аналізували у своїх роботах: О. Огій «Адміністративно-правові засади державно-приватного партнерства в Україні» (2014), Д. Бондаренко «Адміністративно-правове регулювання державно-приватного партнерства за законодавством України» (2014), М. Сатановська «Адміністративно-правове забезпечення державно-приватного партнерства в Україні» (2015), В. Круглов «Механізми державного регулювання розвитку державно-приватного партнерства в Україні» (2020), О. Шевчук «Державно-приватне партнерство у сфері інноваційного розвитку» (2021), І. Процик «Адміністрування державно-приватного партнерства в бізнесі» (2023).

Окремі питання державно-приватного партнерства в Україні також вивчали у своїх працях такі вчені, як В. Авер'янов, М. Александрова, А. Бабенко, І. Барбір, В. Бевзенко, Н. Бондар, С. Бондар, І. Брайловський, А. Білоус, В. Вайсман, С. Гречанюк, С. Грищенко, В. Дабіжа, О. Єрьоміна, О. Захаріна, С. Карпенко, С. Квітка, В. Коваль, Г. Ковтун, Г. Комарницька, М. Корбецький, А. Кредісов, В. Круглов, Р. Кундрик, С. Линник, В. Лобас, Ю. Мех, О. Миронець, В. Овчарук, О. Окопник, В. Павлов, І. Петрова, О. Пильтяй, С. Писаревський, М. Сатановська, О. Самков, М. Смокович, О. Струневич, І. Хоменко, Л. Шемаєва, П. Шилепницький, О. Шулюк, М. Яворська, О. Ястремський, Н. Ященко та ін.

Причому комплексних досліджень у сфері адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні суттєво бракує, що обумовлює їх актуальність для загальної оптимізації управління нерухомістю, гармонізації національного законодавства з міжнародними стандартами, вирішення фінансово-економічних потреб України як перспективної держави.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема роботи відповідає положенням Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020», схваленої Указом Президента України від 12 січня 2015 р. № 5/2015; Стратегії реформування системи публічних закупівель на 2024–2026 роки, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2024 р. № 76-р; Стратегії національної безпеки України, затвердженої Указом Президента України від 14 вересня 2020 р. № 392/2020; Стратегії воєнної безпеки України, затвердженої Указом Президента України від 25 березня 2021 р. № 121/2021; Стратегії економічного розвитку Донецької та Луганської областей на період до 2030 року, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2021 р. № 1078-р; Стратегії екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2021 р. № 1363-р; плану науково-дослідної роботи Науково-дослідного інституту публічного права «Правове забезпечення прав, свобод та законних інтересів суб'єктів публічно-правових відносин» (номер державної реєстрації 0120U105390).

Мета і завдання дослідження. Мета роботи полягає в тому, щоб на основі комплексного правового аналізу нормативно-правових засад, теорії

адміністративного права та активної практики діяльності держави як сторони державно-приватного партнерства визначити сутність, особливості й напрями розвитку адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні.

Для реалізації поставленої мети в роботі заплановано виконати такі *завдання*:

- розкрити поняття державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкта адміністративно-правового регулювання;
- визначити нормативно-правове забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні;
- встановити завдання державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю;
- окреслити напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості;
- обґрунтувати систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні;
- з'ясувати форми та методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості;
- виокремити адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю;
- проаналізувати зарубіжний досвід реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості;
- сформулювати основні напрями розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.

Предмет дослідження – адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю стали філософські, загальнонаукові та спеціально-юридичні підходи. Метод *діалектики* дозволив визначити сутність і напрями державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкта адміністративно-правового регулювання (підрозділи 1.1, 1.4). Мету, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства стосовно управління об'єктами нерухомості розкрито завдяки *системному* методу (підрозділ 1.3).

Метод *опису* дав змогу ширше розкрити поняття та сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкта адміністративно-правового регулювання (підрозділ 1.1). *Індукція* та *дедукція* дозволили визначити напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості (підрозділ 1.4). У роботі також використано методи *аналізу* та *синтезу* як підходи до виокремлення особливостей реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю (розділ 2). *Формально-юридичний* метод використано в межах аналізу правових норм у сфері

реалізації державно-приватного партнерства (підрозділ 1.2, розділ 3). *Логіко-юридичний* метод застосовано щодо формування специфіки державно-приватного партнерства в Україні (розділ 2). *Порівняльно-правовий* підхід використано під час здійснення компаративістичного аналізу реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості (підрозділ 3.1). Метод *теоретико-правового прогнозування* дозволив виокремити напрями розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю (підрозділ 3.2).

Емпіричну базу дисертації становлять звітні дані Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України у сфері реалізації державно-приватного партнерства, інших органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, неурядових громадських організацій і професійних асоціацій щодо моніторингу ефективності державно-приватного партнерства в Україні.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є першим комплексним дослідженням адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні, у результаті проведення якого сформульовано низку нових напрямів розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства, зокрема:

уперше:

- виявлено сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкта адміністративно-правового регулювання, що полягає у встановленні правових, організаційно-управлінських та адміністративно-сервісних механізмів взаємодії держави та приватного сектору, спрямованих на ефективне використання, утримання та розвиток об'єктів державної та комунальної власності на засадах балансу публічних і приватних інтересів;

- визначено спеціальні принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю, а саме: раціонального управління нерухомістю; стратегічного планування використання об'єктів нерухомості; оптимізації експлуатаційних витрат; балансу між суспільною та комерційною цінністю; урахування будівельних та екологічних стандартів; договірної стабільності; інвестиційного захисту; планування виходу з партнерства; інноваційного розвитку об'єктів нерухомості; соціально орієнтованого управління нерухомістю; енергоефективності об'єктів;

- розкрито основні напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні, до яких віднесено відновлення об'єктів нерухомості, розвиток інфраструктурних проєктів, інтелектуалізацію управління нерухомістю, енергоефективну модернізацію, управління з умовою соціальної відповідальності, раціоналізацію та захист нерухомості;

удосконалено:

- зміст нормативно-правового забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні, що охоплює: визначення правових засад державно-приватного партнерства, включаючи порядок укладення, виконання та припинення договорів, розподіл прав, обов'язків

та ризиків між партнерами; забезпечення прозорості та конкурентності в процесах відбору приватних партнерів; створення гарантій для сторін, включаючи захист прав інвесторів і забезпечення інтересів суспільства; регулювання механізмів контролю за виконанням проєктів та моніторингу їх ефективності; визначення процедур вирішення спорів між партнерами в разі виникнення конфліктів;

– наукові положення щодо адміністративно-правового статусу Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України як ключового суб'єкта у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, який забезпечує формування, реалізацію та координацію державної політики у сфері управління об'єктами державної власності та розвитку партнерських взаємовідносин між державним і приватним секторами для досягнення соціально-економічних цілей та раціонального використання державного й комунального майна;

– класифікаційний поділ адміністративних методів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, до яких зараховано: заохочення шляхом надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства); переконання шляхом інформаційно-роз'яснювальної, консультативної, навчальної та просвітницької роботи у сфері державно-приватного партнерства); адміністративний примус; контроль за виконанням договорів, укладених у межах державно-приватного партнерства; проведення перевірки виконання договорів, укладених у межах державно-приватного партнерства; моніторинг виконання договорів, ефективності діяльності, загального рівня ризиків та дотримання вимог законодавства у сфері державно-приватного партнерства;

– теоретичне розуміння адміністративної процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як нормативно й організаційно регламентованого процесу здійснення правових, організаційно-управлінських і сервісних дій щодо забезпечення ефективної взаємодії між органами державної влади та приватними партнерами у сфері використання, експлуатації, утримання, модернізації або відчуження об'єктів нерухомості державної та комунальної власності;

набули подальшого розвитку:

– аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості з виявленням окремих особливостей щодо сприяння державно-приватного партнерства через нормативні спрощення (досвід Німеччини), кодифікованості законодавства у відносинах державно-приватного партнерства (досвід Франції), еволюції підходів до співпраці між державою та приватним сектором (досвід Великої Британії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі);

– напрями розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю шляхом: оптимізації адміністративно-дозвільної системи для бізнес-партнерів у сфері нерухомості; цифровізації адміністративних процедур; гармонізації адміністративно-правових

норм регулювання державно-приватного партнерства з європейськими стандартами; активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів; удосконалення адміністративно-правових гарантій сталості державно-приватного партнерства; посилення публічного контролю; покращення адміністративно-правових механізмів відповідальності у сфері державно-приватного партнерства.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що результати роботи спрямовані на покращення реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні та можуть бути використані в:

– *науково-дослідній роботі* – для теоретико-правового вдосконалення адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні (акт впровадження Науково-дослідного інституту публічного права);

– *законотворчій сфері* – у межах формування та реалізації напрямів розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю;

– *освітньому процесі* – під час підготовки здобувачів вищої освіти, зокрема викладання навчальної дисципліни «Актуальні проблеми теорії адміністративного права» (акт впровадження Науково-дослідного інституту публічного права).

Апробація матеріалів дисертації. Основні положення та результати дисертаційного дослідження оприлюднено та обговорено на трьох міжнародних науково-практичних конференціях: «Виклики сучасності та наукові підходи до їх вирішення» (м. Київ, 12–13 серпня 2020 р.), «Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України» (м. Київ, 19–20 жовтня 2022 р.), «Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення» (м. Київ, 13–14 березня 2023 р.).

Структура та обсяг дисертації. Робота складається зі вступу, трьох розділів, що містять дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 204 сторінки. Робота містить список використаних джерел зі 170 найменувань на 20 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** розкрито актуальність теми дослідження, її зв'язок із науковими програмами, планами, тематиками та грантовими проєктами; окреслено мету й основні завдання роботи, визначено об'єкт і предмет дослідження, а також розглянуто застосовані методологічні підходи; особливу увагу приділено науковій новизні та практичній цінності отриманих результатів; подано інформацію щодо апробації матеріалів дослідження та наведено опис структури й обсягу роботи.

Розділ 1 «Теоретико-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» містить чотири підрозділи, у яких визначено теоретичні напрями здійснення аналізованого партнерства.

У **підрозділі 1.1 «Поняття та сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання»** встановлено, що державно-приватне партнерство – це інноваційна,

заснована на договірних засадах форма співпраці між державним сектором (органами державної влади, органами місцевого самоврядування, державними установами) та приватним сектором (юридичними особами, за винятком державних і комунальних підприємств), яка передбачає спільну участь у реалізації проєктів суспільного значення шляхом об'єднання ресурсів, компетенцій і розподілу ризиків.

З'ясовано, що державно-приватне партнерство спрямоване на забезпечення ефективного управління об'єктами державної та комунальної власності, упровадження інноваційних рішень, залучення інвестицій, підвищення якості публічних послуг і створення умов для сталого соціально-економічного розвитку. Ключовими ознаками державно-приватне партнерство партнерства є рівноправність сторін, довгостроковість взаємовідносин, орієнтація на досягнення суспільно значущих результатів, юридична відповідальність учасників і відповідність проєктів стратегічним пріоритетам розвитку держави й регіонів.

Зауважено, що сутність державно-приватне партнерство полягає в гармонізації інтересів сторін через ефективний розподіл ризиків, обов'язків і ресурсів. Держава отримує можливість залучати фінансові й управлінські ресурси приватного партнера, водночас зберігаючи стратегічний контроль над об'єктами, тоді як приватний сектор отримує доступ до вигідних інвестиційних проєктів з гарантованим попитом на послуги або продукцію, що створюється в межах партнерства.

Виокремлено ключові ознаки державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю: 1) довгостроковість співпраці, яка передбачає багаторічні зобов'язання, що забезпечують сталість проєкту й довіру між сторонами; 2) розподіл ризиків, оскільки саме приватний партнер бере на себе комерційні, операційні та фінансові ризики, тоді як держава контролює стратегічні аспекти; 3) залучення приватного капіталу, адже саме приватні інвестиції спрямовуються на розбудову, реконструкцію чи модернізацію об'єктів нерухомості; 4) орієнтація на суспільний інтерес, оскільки ключовою метою є задоволення потреб громадян та забезпечення економічної вигоди для держави; 5) гнучкість механізмів реалізації, оскільки державно-приватне партнерство може набувати різних форм, зокрема концесії, лізингу, управлінського контракту тощо, залежно від особливостей проєкту.

Державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю слугує складовою державного управління майновим комплексом та охоплює сукупність правових норм, які визначають умови, процедури, права й обов'язки учасників партнерства, а також механізми контролю та відповідальності в процесі реалізації таких проєктів.

Адміністративно-правове регулювання державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю забезпечує правову визначеність відносин, що виникають у процесі залучення приватного партнера до управління нерухомістю з метою підвищення ефективності її використання та задоволення суспільних потреб. У цьому контексті держава виконує функцію гаранта забезпечення суспільних інтересів, створює відповідну нормативно-правову базу та здійснює контроль за дотриманням умов співпраці, зокрема шляхом нагляду за виконанням

інвестиційних зобов'язань, захисту прав користувачів публічних послуг і підтримання належного технічного стану об'єктів нерухомості.

У підрозділі 1.2 *«Нормативно-правове забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю»* проаналізовано нормативний базис у сфері здійснення державно-приватного партнерства в Україні.

Визначено, що нормативно-правове забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні включає комплекс елементів, спрямованих на регулювання правовідносин між державними та приватними партнерами в межах реалізації проєктів, що стосуються управління, розвитку, реконструкції та експлуатації об'єктів нерухомості.

До основних складових нормативно-правового забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю віднесено: 1) конституційні засади (Конституція України як базовий акт визначає основи правового регулювання власності, взаємодії держави з суб'єктами господарювання, забезпечення прав громадян та захисту їх інтересів у межах державно-приватного партнерства); 2) законодавчі акти, до яких належать закони, що регулюють засади державно-приватного партнерства (зокрема, закони України *«Про державно-приватне партнерство»*, *«Про управління об'єктами державної власності»*, *«Про концесію»*), та інші галузеві акти, які визначають порядок використання та управління нерухомістю у сферах транспорту, енергетики, житлово-комунального господарства тощо; 3) підзаконні нормативно-правові акти, які регламентують процедури адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю; 4) міжнародно-правові зобов'язання (договори, угоди та інші міжнародні акти, які впливають на регулювання взаємовідносин у межах державно-приватного партнерства, зокрема ті, що стосуються залучення іноземних інвесторів, забезпечення їхніх прав і врахування екологічних стандартів); 5) договірна база державно-приватного партнерства, яка ґрунтується на нормах господарського права, але під час взаємодії адміністративно-господарських норм є базисом методичних рекомендацій взаємодії між державними та приватними партнерами, включаючи порядок розподілу ризиків, вигод і відповідальності; 6) адміністративно-процесуальний базис захисту прав сторін, включаючи врегулювання спірних питань та забезпечення механізмів компенсації в разі порушення умов договору.

У підрозділі 1.3 *«Мета, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю»* розкрито функціонально-правові напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.

Зазначено, що мета державно-приватного партнерства стосовно управління нерухомістю полягає у створенні довгострокового партнерства, яке забезпечує сталий розвиток суспільства, підвищення якості життя населення та ефективне управління об'єктами нерухомості через раціональне використання фінансових, людських і технологічних ресурсів.

Завдання державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю охоплюють широкий спектр питань, від економічних до соціальних, реалізація яких дозволяє ефективніше використовувати державне майно та сприяти розв'язанню багатьох суспільних проблем (таких як забезпечення житлом, розвиток інфраструктури та покращення якості життя населення).

Констатовано, що принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості – це фундаментальні засади, які визначають умови взаємодії держави та приватного сектору в процесі спільного управління нерухомістю, відображають баланс інтересів сторін, забезпечують прозорість, ефективність і стабільність партнерських відносин, а також спрямовані на досягнення максимальної соціальної та економічної користі. Систему принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості становлять загальні та спеціальні засади. Загальні виражають специфіку державно-приватного партнерства як інструменту держави. Спеціальні зосереджені на управлінні об'єктами нерухомості, зокрема через державно-приватне партнерство.

Розкрито загальні принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю, такі як законність, прозорість, добросовісність конкуренції, запобігання конфлікту інтересів, ефективного розподілу ризиків, відповідальності.

У підрозділі 1.4 *«Напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості»* розкрито основні функціональні напрями впливу державно-приватного партнерства.

З'ясовано, що відновлення об'єктів нерухомості як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні ефективної моделі співпраці між державою та приватним сектором, спрямованої на забезпечення реконструкції, модернізації, реабілітації та розвитку об'єктів, зруйнованих або пошкоджених унаслідок війни чи інших кризових явищ. Визначено, що відновлення об'єктів нерухомості передбачає виконання таких завдань, як: мобілізація ресурсів; комплексний підхід до відновлення; пріоритет соціальної значущості; гарантування інноваційності та сталого розвитку; стимулювання економічного розвитку; перерозподіл ризиків; прозорість і підзвітність; урахування специфіки постраждалих територій.

Аргументовано положення, згідно з яким розвиток інфраструктурних проєктів (передусім розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо) як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні умов для комплексного підходу до планування, фінансування, будівництва, модернізації та експлуатації об'єктів інфраструктури з метою задоволення суспільних потреб, стимулювання соціально-економічного розвитку та покращення якості життя населення. Розвиток інфраструктурних проєктів включає такі аспекти: забезпечення взаємовигідної співпраці; мобілізація інвестицій; модернізація об'єктів інфраструктури; підвищення якості послуг; розвиток місцевої економіки; справедливий розподіл ризиків; прозорість і підзвітність; сталий розвиток та екологічна відповідальність; забезпечення регіональної збалансованості.

Зазначено, що управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає в тому, що це є збалансований підхід до використання державного та комунального майна, який передбачає залучення приватного капіталу та експертизи для досягнення не лише економічних, а й соціальних цілей, таких як: забезпечення доступності соціально важливих послуг, що полягає в створенні умов для отримання якісних послуг освіти, охорони здоров'я, культури, спорту та інших соціально значущих сфер для всіх верств населення, незалежно від їхнього соціального статусу та рівня доходів; створення комфортного та безпечного середовища для проживання через облаштування територій, будівництво соціального житла, розвиток інфраструктури, що відповідає потребам людей з обмеженими можливостями, створення безпечних умов проживання; підтримка соціально вразливих груп населення через надання пільг, адресної допомоги, створення спеціальних програм для підтримки людей, які опинилися в складних життєвих обставинах; сприяння сталому розвитку з урахуванням екологічних аспектів, енергоефективність, використання відновлюваних джерел енергії, створення умов для збереження культурної спадщини.

Розділ 2 «Особливості реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» містить три підрозділи, у яких визначено зміст адміністративного механізму забезпечення державно-приватного партнерства.

У підрозділі 2.1 *Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості* розкрито статус і повноваження суб'єктів адміністративного забезпечення державно-приватного партнерства.

Умовно систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні поділено на: 1) суб'єктів правового регулювання та забезпечення; 2) сторін державно-приватного партнерства; 3) додаткових суб'єктів, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства.

До системи суб'єктів правового регулювання та забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні віднесено: Кабінет Міністрів України; Мінекономіки; Фонд державного майна України; інші центральні органи виконавчої влади (Міністерство фінансів України, Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, Державна аудиторська служба України тощо); податкові органи; Антимонопольний комітет України; інші органи виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Визначено, що сторони державно-приватного партнерства – це суб'єкти, які беруть участь у взаємовигідній співпраці для реалізації проєктів, спрямованих на розвиток, модернізацію або ефективне управління об'єктами державної власності та забезпечення суспільних потреб. До сторін державно-приватного партнерства належать: державні партнери, які представляють публічні інтереси, якими можуть бути держава Україна в особі відповідних центральних органів виконавчої влади, що здійснюють управління об'єктами державної власності, територіальні громади,

які діють через органи місцевого самоврядування; приватні партнери, які діють з метою досягнення комерційної вигоди у межах реалізації проєктів державно-приватного партнерства, якими є юридичні особи, крім державних і комунальних підприємств, установ та організацій, які мають фінансові, організаційні й технічні можливості для участі в проєктах.

До додаткових суб'єктів, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства, зараховано громадські організації, професійні асоціації, експертні організації, торгово-промислові палати, науково-дослідні установи й освітні заклади. Зауважено, що для ефективної реалізації державно-приватного партнерства необхідно постійно здійснювати науково-дослідну, стратегічно-нормотворчу, інноваційну, контрольню-наглядову діяльність для: лобювання інтересів бізнесу; здійснення моніторингу та контролю прозорості реалізації державно-приватного партнерства; сприяння залученню іноземних інвестицій; оцінки ринкової вартості нерухомості; проведення досліджень у галузі управління нерухомістю; модернізації моделей управління нерухомістю в межах державно-приватного партнерства тощо.

У підрозділі 2.2 *«Форми й методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості»* визначено інструментарій адміністративної діяльності суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства стосовно управління об'єктами нерухомості.

Виявлено, що поняття «форми державно-приватного партнерства» та «форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства» є взаємопов'язаними, але не тотожними. Форми державно-приватного партнерства відображають різноманітні економічні, правові й організаційні механізми взаємодії державного та приватного секторів – саме державно-приватне партнерство як цілісний механізм. Натомість форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства застосовуються державою для впровадження партнерських відносин на практиці та включають конкретні інструменти державного впливу й адміністрування на механізм державно-приватного партнерства. Форми державно-приватного партнерства є категорією стратегічного рівня, що визначає загальний механізм співпраці між державою та бізнесом, тоді як адміністративні форми державно-приватного партнерства формують практичний інструментарій реалізації партнерських відносин у межах державної політики та правового регулювання.

Зазначено, що основні види адміністративних форм діяльності суб'єктів публічної адміністрації у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості включають: 1) видання нормативних актів (прийняття нормативно-правових актів, розроблення галузевих стандартів і регламентів, внесення змін до наявного законодавства); 2) видання індивідуальних актів (наприклад, індивідуальні акти щодо передачі об'єктів в управління, надання дозволів, ліцензій чи інших дозвільних документів); 3) юридично значущі адміністративні дії: реєстраційні дії (забезпечення оформлення прав власності, оренди чи управління об'єктами нерухомості); документування фактів виконання договорів (прийняття актів введення в експлуатацію та погодження проєктної документації); планування; 4) матеріально-технічне забезпечення: статистичний

аналіз ефективності використання об'єктів нерухомості в межах партнерства; забезпечення електронного документообігу між державними органами та приватними партнерами; ведення та підтримка державних реєстрів; інформаційно-аналітична діяльність щодо моніторингу реалізації проєктів державно-приватного партнерства; упровадження інформаційних технологій у систему управління нерухомістю та автоматизовані системи контролю стану об'єктів тощо.

Проаналізовано методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. Визначено, що адміністративний примус як метод реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості спрямований на забезпечення правомірності, ефективності й відповідальності. Адміністративно-запобіжні заходи у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості можуть виражатися через перевірку технічного стану об'єктів нерухомості, вжиття заходів для попередження аварій або порушень тощо. Заходи адміністративного припинення у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості можуть стосуватися зупинення або скасування дозволів на експлуатацію об'єктів нерухомості в разі порушення нормативів. Адміністративні стягнення реалізуються через накладення адміністративних штрафів за порушення зобов'язань.

У підрозділі 2.3 *«Адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю»* окреслено процедурні аспекти реалізації адміністративних повноважень щодо забезпечення державно-приватного партнерства.

Обґрунтовано доцільність розмежування адміністративних та адміністративно-господарських процедур, які базуються на симбіозі господарських та адміністративних норм і стосуються економічної взаємодії сторін у межах договору державно-приватного партнерства.

Доведено, що адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають системний і послідовний характер, спрямовані на забезпечення публічних інтересів, підвищення ефективності використання державного та комунального майна, а також створення умов для прозорого партнерства між державою і бізнесом. Виокремлено такі особливості адміністративних процедур реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю: 1) владно-управлінський характер (реалізуються виключно суб'єктами публічної адміністрації, які наділені державно-владними повноваженнями щодо ініціювання, регулювання, контролю та прийняття рішень у сфері державно-приватного партнерства); 2) регламентованість (кожна адміністративна процедура здійснюється відповідно до законодавчих вимог, що забезпечує правову визначеність і формалізацію дій суб'єктів публічної адміністрації); 3) спрямованість на гарантування ефективного використання державної та комунальної нерухомості, збереження суспільно значущих об'єктів і мінімізацію потенційних ризиків у співпраці з приватним сектором; 4) забезпечення прозорості й конкурентності; 5) використання контрольного-наглядового інструментарію під час реалізації всіх адміністративних процедур.

Адміністративну підготовку та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства визнано регламентованим процесом формування, обґрунтування та

подання ініціативи щодо укладення партнерства відповідними державними органами чи органами місцевого самоврядування.

З'ясовано, що процедура аналізу й оцінки ефективності державно-приватного партнерства є специфічною експертною оцінкою соціально-економічної доцільності, відповідності законодавчим вимогам і потенційних ризиків реалізації проєкту в межах державно-приватного партнерства з обов'язковим урахуванням суспільних інтересів.

Проаналізовано природу адміністративної організації конкурсу з визначення приватного партнера щодо управління нерухомістю. Акцентовано увагу на здійсненні адміністративного контролю та моніторингу за виконанням умов державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.

Розділ 3 «Шляхи вдосконалення адміністративно-правового регулювання реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» містить два підрозділи, у яких на основі компаративістичного аналізу сформульовано пріоритетні напрями вдосконалення законодавства України в аналізованій сфері.

У підрозділі 3.1 *«Зарубіжний досвід реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості»* розглянуто досвід прогресивних держав щодо забезпечення державно-приватного партнерства.

Виявлено, що досвід Німеччини у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості характеризується: складно-системним нормативно-правовим регулюванням державно-приватного партнерства, яке включає законодавство проти обмеження конкуренції, про державні закупівлі, концесії та про прискорення реалізації державно-приватного партнерства; сприянням державно-приватного партнерства через нормативні спрощення; складним порядком перерозподілу відповідальності між державою та бізнесом;

З'ясовано, що Франція сформувала розвинену правову та інституційну базу для реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю. Окремою рисою моделі Франції визначено кодифікованість законодавства у відносинах державно-приватного партнерства. Зазначено, що Франція активно застосовує модель зменшення бюджетного навантаження за рахунок залучення приватного капіталу, з можливістю для приватного сектору отримати стабільні джерела доходу від експлуатації об'єктів нерухомості.

Зауважено, що модель реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості Великої Британії демонструє еволюцію підходів до співпраці між державою та приватним сектором, від початкових моделей (Private Finance Initiative, 1992), спрямованих на залучення приватного капіталу для розвитку інфраструктури, до сучасних ініціатив (наприклад, Private Finance Initiative 2, 2012 та Made Partnership, 2024), які акцентують увагу на прозорості, ефективному управлінні ризиками та забезпеченні якості наданих адміністративних послуг.

Литовський досвід державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю полягає в застосуванні системного та прозорого підходу до залучення приватного капіталу в розвиток державних активів, покращення інфраструктури та зменшення фіскального навантаження. Головною особливістю литовської моделі визнано чітку нормативно-правову базу врегулювання

партнерських відносин між державою та бізнесом, а також існування державних інституцій, відповідальних за стратегічне управління активами.

Висвітлено досвід Латвії щодо реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості, з акцентом на довгострокових механізмах співпраці задля оптимізації державних витрат.

Встановлено позитивні аспекти досвіду Польщі у сфері державно-приватного партнерства, ключовою особливістю якого є поєднання публічного контролю та приватної ініціативи, що дозволяє залучати інвестиції без надмірного навантаження на державний бюджет. Реалізація проєктів державно-приватного партнерства у сфері нерухомості в Польщі здійснюється на основі детального контрактного регулювання з розподілом ризиків, механізмів контролю та гарантіями виконання зобов'язань.

У підрозділі 3.2 «Розвиток адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» виокремлено проблеми та запропоновано основні напрями вдосконалення чинного законодавства України у сфері державно-приватного партнерства.

Доведено, що оптимізувати адміністративно-дозвільну систему для бізнес-партнерів у сфері нерухомості доцільно шляхом спрощення процедури отримання дозволів і погоджень через адміністративні органи для приватних інвесторів, що беруть участь у державно-приватному партнерстві, та автоматизації процедур надання дозволів через цифрові адміністративні сервіси.

Зазначено, що цифровізація адміністративних процедур у сфері державно-приватного партнерства має бути здійснена через покращення надання адміністративних послуг у цифровому просторі та використання цифрових технологій для забезпечення прозорості адміністративних процедур у сфері державно-приватного партнерства.

Напрямом розвитку визнано необхідність активного впровадження альтернативних механізмів урегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства через інституціалізацію та адміністративну організацію медіаційного механізму для вирішення спорів між державою та приватним суб'єктом як сторонами державно-приватного партнерства.

Зауважено, що в умовах активного повномасштабного вторгнення окремим напрямом має стати вдосконалення адміністративно-правових гарантій сталості державно-приватного партнерства шляхом встановлення в адміністративному законодавстві норм щодо стабільності умов партнерства, що обмежують одностороннє розірвання угод державою, та розроблення механізмів компенсації збитків приватним партнерам у разі зміни державної регуляторної політики.

Посилення публічного контролю в адмініструванні ефективності державно-приватного партнерства має бути здійснено через формування якісних механізмів публічних електронних звернень і скарг, створення та адміністрування громадських наглядових рад, закріплення адміністративно-правових механізмів громадського моніторингу й аудиту проєктів державно-приватного партнерства.

Встановлено, що покращити адміністративно-правові механізми відповідальності у сфері державно-приватного партнерства можна шляхом

запровадження спеціальних адміністративних санкцій за порушення умов партнерства та врегулювання адміністративної відповідальності органів державної влади й місцевого самоврядування за неналежне виконання своїх обов'язків (наприклад, порушення строків погодження проєктів, маніпуляції з умовами конкурсу, ненадання інформації про фінансовий стан об'єкта державно-приватного партнерства, фальсифікація або невиконання звітності тощо).

ВИСНОВКИ

У **висновках** дисертації на основі комплексного правового аналізу нормативно-правових засад, теорії адміністративного права та активної практики діяльності держави як сторони державно-приватного партнерства визначено сутність, особливості й напрями розвитку адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні, зокрема:

1. Доведено, що державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання – це підвид державно-приватного партнерства, що виникає як форма співпраці між державним сектором і приватними суб'єктами (партнерами) у процесі залучення приватного партнера до управління нерухомістю, створюючи необхідність комплексного адміністративно-правового регулювання щодо виконання державою функції гаранта забезпечення суспільних інтересів, розподілу між партнерами ризиків, загального адміністрування процесу виконання державно-приватних домовленостей щодо управління нерухомістю.

2. Визначено нормативно-правове забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні як систему юридично-обов'язкових норм і правил, що регулюють відносини між державою та приватними партнерами у сфері спільного управління об'єктами нерухомості та спрямовані на досягнення балансу інтересів сторін, забезпечення ефективності, прозорості й соціальної спрямованості такого партнерства шляхом встановлення чітких процедур, прав та обов'язків учасників, а також механізмів контролю за їх діяльністю.

3. З'ясовано завдання державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю: 1) оптимізація управління нерухомістю державного сектору (державно-приватне партнерство дозволяє передати функції управління, обслуговування або експлуатації об'єктів нерухомості приватним партнерам з метою підвищення ефективності використання державних активів, водночас забезпечуючи дотримання стратегічних інтересів держави); 2) модернізація застарілої інфраструктури (оскільки безпосереднім завданням державно-приватного партнерства є залучення інвестицій для реконструкції або оновлення об'єктів нерухомості, які перебувають у незадовільному стані або не відповідають сучасним стандартам, з метою підвищення їх функціональності й енергоефективності); 3) розширення доступності об'єктів соціальної інфраструктури (державно-приватне партнерство має на меті збільшення кількості доступних для населення об'єктів, таких як школи, лікарні, спортивні комплекси тощо, шляхом залучення приватних партнерів до їх будівництва й експлуатації); 4) підвищення енергоефективності та екологічності (державно-приватне партнерство може стимулювати впровадження енергозберігаючих технологій та

екологічних стандартів під час управління нерухомістю, що сприяє досягненню цілей сталого розвитку); 5) упровадження інноваційних технологій (державно-приватне партнерство стимулює використання нових технологій в управлінні нерухомістю, таких як системи автоматизації, «розумні будинки» тощо).

4. Виокремлено напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості: відновлення об'єктів нерухомості; розвиток інфраструктурних проєктів (передусім розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо); інтелектуалізація управління нерухомістю (Smart Property Management); енергоефективна модернізація об'єктів нерухомості; управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності; раціоналізація управління нерухомістю; захист нерухомості.

5. Проаналізовано систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні, які поділено на: 1) суб'єктів правового регулювання та забезпечення (Кабінет Міністрів України; Мінекономіки; Фонд державного майна України; інші центральні органи виконавчої влади (Міністерство фінансів України, Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, Державна аудиторська служба України тощо); податкові органи; Антимонопольний комітет України; інші органи виконавчої влади та місцевого самоврядування); 2) сторін державно-приватного партнерства; 3) додаткових суб'єктів, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства.

6. Зазначено, що форми реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості – це інструменти суб'єктів публічної адміністрації, які визначають нормотворче, правозастосовне, адміністративно-сервісне вираження діяльності для забезпечення функціонування механізму державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.

Розкрито адміністративні методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості як організаційно-правові й управлінські прийоми та способи впливу органами публічної влади щодо забезпечення ефективної взаємодії держави та приватного сектору в процесі управління, використання та розвитку об'єктів нерухомості, які спрямовані на досягнення балансу інтересів публічної та приватної сторін, забезпечення прозорості, законності й результативності співпраці, а також на реалізацію суспільно значущих завдань шляхом регулювання, координації та контролю державно-приватного партнерства.

7. Встановлено адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю, до яких віднесено: 1) адміністративну підготовку та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства (формування, обґрунтування та подання ініціативи); 2) процедуру аналізу й оцінку ефективності державно-приватного партнерства; 3) прийняття рішення про доцільність реалізації державно-приватного партнерства; 4) адміністративну організацію конкурсу з визначення приватного партнера; 5) здійснення адміністративного контролю та моніторингу за виконанням умов державно-приватного партнерства.

8. Здійснено аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, унаслідок чого виявлено загальні характеристики країн територіальної Європи щодо системного нормативно-правового регулювання державно-приватного партнерства й окремі особливості щодо сприяння державно-приватного партнерства через нормативні спрощення (досвід Німеччини), кодифікованості законодавства у відносинах державно-приватного партнерства (досвід Франції), еволюції підходів до співпраці між державою та приватним сектором (досвід Великої Британії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі).

9. Сформульовано основні напрями розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю: 1) оптимізація адміністративно-дозвільної системи для бізнес-партнерів у сфері нерухомості; 2) цифровізація адміністративних процедур у сфері державно-приватного партнерства; 3) гармонізація адміністративно-правових норм регулювання державно-приватного партнерства з європейськими стандартами; 4) активного впровадження альтернативних механізмів урегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства; 5) удосконалення адміністративно-правових гарантій сталості державно-приватного партнерства; 6) посилення публічного контролю в адмініструванні ефективності державно-приватного партнерства; 7) покращення адміністративно-правових механізмів відповідальності у сфері державно-приватного партнерства.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ за темою дисертації

в яких висвітлено основні наукові результати дисертації:

1. Доленко І. В. Сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання. *Держава та регіони*. 2021. № 3. С. 201–205. (Серія «Право»).
2. Доленко І. В. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Держава та регіони*. 2022. № 3. С. 189–194. (Серія «Право»)
3. Доленко І. В. Форми реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 217–222.
4. Доленко І. В. Напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Право і суспільство*. 2023. № 6. С. 301–305.
5. Доленко І. В. Мета, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 12. С. 498–501.
6. Доленко І. В. Адміністративні методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2024. Вип. 5. С. 178–183.

7. Доленко І. В. Нормативно-правове забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні. *KELM (Knowledge, Education, Law, Management)*. 2024. № 5 (65). С. 244–248.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

8. Доленко І. В. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Виклики сучасності та наукові підходи до їх вирішення* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 12–13 серп. 2020 р.) Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2020. С. 156–159.

9. Доленко І. В. Сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання. *Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 19–20 жовт. 2022 р.). Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2022. С. 121–123.

10. Доленко І. В. Адміністративні методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. *Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 13–14 берез. 2023 р.). Київ : Наук.-дослід. ін-т публіч. права, 2023. С. 142–145.

АНОТАЦІЯ

Доленко І. В. Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право». – Центральноукраїнський державний університет імені Володимира Винниченка, Кропивницький, 2025.

У дисертації на основі комплексного правового аналізу нормативно-правових засад, теорії адміністративного права та активної практики діяльності держави як сторони державно-приватного партнерства, визначено сутність, особливості й напрями розвитку адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні.

Розкрито державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання. Визначено нормативно-правове забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні як систему юридично обов'язкових норм і правил, що регулюють відносини між державою та приватними партнерами у сфері спільного управління об'єктами нерухомості.

Визначено мету, завдання та принципи державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю. Виокремлено напрями реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості: відновлення об'єктів нерухомості; розвиток інфраструктурних проєктів (передусім розвиток житлової нерухомості, транспортної, туристичної інфраструктури, водопостачання тощо); інтелектуалізація управління нерухомістю (Smart Property Management);

енергоефективна модернізація об'єктів нерухомості; управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності; раціоналізація управління нерухомістю; захист нерухомості.

Висвітлено систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. З'ясовано форми та методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. Виокремлено адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.

Здійснено аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, унаслідок чого виявлено загальні характеристики країн територіальної Європи щодо системного нормативно-правового регулювання державно-приватного партнерства й окремі особливості щодо сприяння державно-приватного партнерства через нормативні спрощення (досвід Німеччини), кодифікованості законодавства у відносинах державно-приватного партнерства (досвід Франції), еволюції підходів до співпраці між державою та приватним сектором (досвід Великої Британії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі).

Сформульовано основні напрями розвитку адміністративного законодавства в частині вдосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю: 1) оптимізація адміністративно-дозвільної системи для бізнес-партнерів у сфері нерухомості; 2) цифровізація адміністративних процедур у сфері державно-приватного партнерства; 3) гармонізація адміністративно-правових норм регулювання державно-приватного партнерства з європейськими стандартами; 4) активного впровадження альтернативних механізмів урегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства; 5) удосконалення адміністративно-правових гарантій сталості державно-приватного партнерства; 6) посилення публічного контролю в адмініструванні ефективності державно-приватного партнерства; 7) покращення адміністративно-правових механізмів відповідальності у сфері державно-приватного партнерства.

Ключові слова: адміністративне законодавство, адміністративне регулювання, адміністративні процедури, гарантії, методи, напрями, нерухомість, об'єкти, партнерство, управління, форми.

SUMMARY

Dolenko I. Administrative and legal principles for the implementation of public-private partnership in property management. – *Qualification scientific work on the rights of the manuscript.*

Thesis for obtaining a scientific degree of candidate of juridical science in specialty 12.00.07 «Administrative Law and Procedure; Financial Law; Information Law». – Volodymyr Vynnychenko Central Ukrainian State University, Kropyvnytskyi, 2025.

The dissertation, based on a comprehensive legal analysis of regulatory and legal principles, the theory of administrative law and the active practice of the state as a party to public-private partnership, identifies the essence, features and directions for the

development of administrative and legal principles for the implementation of public-private partnership in property management in Ukraine.

Public-private partnership in property management as an object of administrative and legal regulation is disclosed. The regulatory and legal support of public-private partnership in property management in Ukraine is determined as a system of legally binding norms and rules that regulate relations between the state and private partners in the field of joint management of real estate.

The purpose, objectives and principles of public-private partnership in property management are determined. The directions of implementation of public-private partnership in property management are identified: – restoration of real estate; – development of infrastructure projects (primarily, development of residential real estate, transport, tourist infrastructure, water supply, etc.); – intellectualization of real estate management (Smart Property Management); – energy-efficient modernization of real estate; – management of real estate with the condition of social responsibility; – rationalization of real estate management; – protection of real estate.

The system of entities implementing public-private partnership in property management in Ukraine is determined. The forms and methods of implementing public-private partnership in property management are clarified. The administrative procedures for implementing public-private partnership in property management are identified.

An analysis of foreign experience in implementing public-private partnerships in property management was conducted, as a result of which general characteristics of the countries of territorial Europe were identified regarding the systemic regulatory and legal regulation of public-private partnerships, and individual features regarding the promotion of public-private partnerships through regulatory simplifications (the experience of Germany), codification of legislation in public-private partnership relations (the experience of France), the evolution of approaches to cooperation between the state and the private sector (the experience of Great Britain), an emphasis on long-term cooperation mechanisms (the experience of Latvia), detailed contractual regulation with risk sharing (the experience of Poland).

The main directions of development of administrative legislation in terms of improving the administrative and legal tools for implementing public-private partnerships in property management were formed: 1) optimization of the administrative and permitting system for business partners in the real estate sector; 2) digitalization of administrative procedures in the field of public-private partnership; 3) harmonization of administrative and legal norms regulating public-private partnership with European standards; 4) active implementation of alternative dispute resolution mechanisms in the field of public-private partnership; 5) improvement of administrative and legal guarantees of sustainability of public-private partnership; 6) strengthening public control in administering the effectiveness of public-private partnership; 7) improvement of administrative and legal mechanisms of responsibility in the field of public-private partnership.

Keywords: *administrative legislation, administrative regulation, administrative procedures, guarantees, methods, directions, real estate, objects, partnership, management, forms.*

**СВІДОЦТВО ПРО ВНЕСЕННЯ СУБ'ЄКТА ВИДАВНИЧОЇ СПРАВИ ДО ДЕРЖАВНОГО
РЕЄСТРУ ВИДАВЦІВ, ВИГОТІВНИКІВ І РОЗПОВСЮДЖУВАЧІВ ВИДАВНИЧОЇ ПРОДУКЦІЇ
Серія ДК № 1537 від 22.10.2003 р.**

Підп. до друку 04.01.2025 р. Формат 60×90/16. Папір офсетн.
Друк різнограф. Ум. др. арк. 0,9. Тираж 100. Зам. № 10007.

*РЕДАКЦІЙНО–ВИДАВНИЧИЙ ВІДДІЛ
Центральноукраїнського державного
університету імені Володимира Винниченка
25006, Кропивницький, вул. Шевченка, 1.
Тел.: (0522) 24–59–84.
Fax.: (0522) 24–85–44.
E-Mail: mails@cuspu.edu.ua*

