

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

*Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису*

ДОЛЕНКО ІВАН ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 342.9:334.7:347.2/3

ДИСЕРТАЦІЯ

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

12.00.07 – адміністративне право і процес;
фінансове право; інформаційне право
Галузь знань – Право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело _____

Науковий керівник
Струневич Олександра Петрівна
доктор юридичних наук, старший дослідник

Кропивницький – 2025

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 (081 – Право). Науково-дослідний інститут публічного права, 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 та напрямки розвитку адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні.

Розкрито, 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 та 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.

Визначено нормативно-правове забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні як систему юридично-обов'язкових норм та 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. Зазначено, що мета державно-приватного партнерства щодо 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 та 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 вирішенню багатьох суспільних проблем (таких як забезпечення житлом, розвиток інфраструктури та покращення якості життя населення).

Виокремлено напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості: – відновлення об'єктів нерухомості; – розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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.

Визначено систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні, яку умовно 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. З'ясовано, 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 та управлінські прийоми і 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 та результативності співпраці, а також на реалізацію суспільно значущих завдань шляхом регулювання, координації та контролю державно-приватного партнерства.

Виокремлено 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 та 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.

Проведено аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, в результаті якого виявлено загальні характеристики країн територіальної Європи щодо системного нормативно-правового регулювання державно-приватного партнерства, та 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 Великобританії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі).

Сформовано основні напрямки розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення 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 із європейськими стандартами; 4) активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства; 5) вдосконалення 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.

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 наступних сферах: – науково-дослідній роботі – для теоретико-правового вдосконалення адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні; – законотворчій сфері – щодо формування та реалізації напрямків розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю; – освітньому процесі – щодо підготовки здобувачів вищої освіти, організації лекцій та викладання навчальної дисципліни «Актуальні проблеми теорії адміністративного права» для здобувачів вищої освіти.

Ключові слова: адміністративне законодавство, адміністративне регулювання, адміністративні процедури, гарантії, методи, напрямки, 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.*

Dissertation for obtaining the scientific degree of candidate of legal sciences, specialty 12.00.07 (081 - Law). Research Institute of Public 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.

It has been revealed that public-private partnerships in real estate management, as an object of administrative and legal regulation, are a subtype of public-private partnerships. These partnerships arise as a form of collaboration between the public sector and private entities (partners) in the process of involving private partners in real estate management, creating the need for comprehensive administrative and legal regulation to ensure the state's function as a guarantor of public interests, the distribution of risks between partners, and the general administration of the execution process of public-private agreements on real estate management.

The normative and legal framework for public-private partnerships in real estate management in Ukraine has been defined 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 assets.

The goals, tasks, and principles of public-private partnerships in real estate management have been defined. It is noted that the purpose of public-private partnerships in real estate management is to create a long-term partnership that

ensures sustainable societal development, improves the quality of life for the population, and enables efficient management of real estate through the rational use of financial, human, and technological resources. The tasks of such partnerships encompass a wide range of issues, from economic to social, whose implementation allows for more effective use of state property and contributes to solving various societal problems (such as housing provision, infrastructure development, and improving the quality of life).

The areas of implementation of public-private partnerships in real estate management are outlined as follows: Restoration of real estate assets; Development of infrastructure projects (primarily residential real estate, transportation, tourism infrastructure, water supply, etc.); Intellectualization of property management (Smart Property Management); Energy-efficient modernization of real estate objects; Real estate management with a focus on social responsibility; Rationalization of property management; Protection of real estate assets.

The system of entities involved in implementing public-private partnerships (PPPs) in real estate management in Ukraine has been identified and is conditionally divided into: 1) entities of legal regulation and provision; 2) parties to the public-private partnership; 3) additional entities whose activities are aimed at promoting the development of public-private partnerships. It was determined that the forms of implementation of public-private partnerships in real estate management are tools used by public administration entities to provide regulatory, enforcement, and administrative services that ensure the functioning of public-private partnerships mechanisms in property management.

Administrative methods for implementing public-private partnerships in real estate management were disclosed, describing organizational-legal and managerial techniques and approaches used by public authorities to ensure effective interaction between the state and the private sector in managing, utilizing, and developing real estate assets. These methods aim to achieve a balance of interests between public and private sides, ensure transparency, legality, and effectiveness of cooperation,

and realize socially significant objectives through regulation, coordination, and control of public-private partnerships.

The administrative procedures for implementing public-private partnerships (PPPs) in real estate management have been outlined, including the following: Administrative preparation and initiation of PPP implementation (formulation, justification, and submission of the initiative); Procedure for analysis and evaluation of PPP efficiency; Decision-making on the feasibility of PPP implementation; Administrative organization of the competition for selecting a private partner; Administrative control and monitoring of compliance with the terms of the PPP.

An analysis of international experience in implementing PPPs in real estate management has been conducted, identifying general characteristics of European countries regarding systematic regulatory frameworks for PPPs and specific features such as: Regulatory simplifications to support PPPs (German experience); Codified legislation in PPP relations (French experience); Evolution of approaches to cooperation between the state and private sector (UK experience); Emphasis on long-term mechanisms of collaboration (Latvian experience); Detailed contractual regulation with risk distribution (Polish experience).

The main directions for developing administrative legislation to improve the administrative and legal tools for implementing PPPs in real estate management have been established: Optimization of the administrative permitting system for business partners in the real estate sector; Digitization of administrative procedures in the PPP sector; Harmonization of administrative and legal regulations for PPPs with European standards; Active introduction of alternative dispute resolution mechanisms in the PPP sector; Improvement of administrative and legal guarantees for the sustainability of PPPs; Strengthening public oversight in administering the efficiency of PPPs; Enhancement of administrative and legal mechanisms of accountability in the PPP sector.

The practical significance of the obtained results lies in their focus on improving the implementation of public-private partnerships in real estate management in Ukraine. These results can be applied in the following areas:

research activities to theoretically and legally refine the administrative and legal foundations of implementing public-private partnerships in real estate management in Ukraine; legislative work for the development and implementation of directions for improving administrative legislation, specifically enhancing the administrative and legal tools for public-private partnerships in real estate management; educational process to prepare higher education students, organize lectures, and teach the academic discipline "Current Issues in the Theory of Administrative Law" for higher education students.

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

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. Серія: Право.* 2021. № 3. С. 201-205.
2. Доленко І.В. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Держава та регіони. Серія: Право.* 2022. № 3. С. 189-194.
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. Випуск 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 міжнародної науково-практичної конференції* (Київ, 12–13 серп. 2020 р.) Київ: Науково-дослідний інститут публічного 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 міжнародної науково-практичної конференції* (Київ, 19–20 жовт. 2022 р.). Київ: Науково-дослідний інститут публічного 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 міжнародної науково-практичної конференції* (Київ, 13–14 берез. 2023 р.). Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2023. С. 142–145.

ЗМІСТ

ВСТУП	13
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ	23
1.1. Поняття та сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання	23
1.2. Нормативно-правове забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю	37
1.3. Мета, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.....	52
1.4. Напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.....	66
Висновки до розділу 1	80
РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ	86
2.1. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості	86
2.2. Форми і методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості	102
2.3. Адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.....	117
Висновки до розділу 2	133
РОЗДІЛ 3 ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ	138
3.1. Зарубіжний досвід реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості	138

3.2. Розвиток адміністративного законодавства в частині удосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю.....	155
Висновки до розділу 3	169
ВИСНОВКИ.....	173
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	177
ДОДАТКИ.....	197

ВСТУП

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 та економічного зростання. У цьому контексті державно-приватне партнерство виступає одним із 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.

Незважаючи на 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 у розподілі прав, обов'язків та 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 та неефективного використання бюджетних коштів.

Сучасна ситуація в Україні, зокрема наслідки військової 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. Разом з тим, відсутність системного підходу до адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства може стати бар'єром для залучення інвестицій та реалізації довгострокових проєктів у цій сфері.

Розвиток державно-приватного партнерства, в тому числі, у сфері управління нерухомістю, сприяє адаптації українського законодавства до європейських стандартів та залученню іноземних інвесторів, формуванню ефективного бізнес-середовища, покращенню інвестиційного клімату, та 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 в 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 в 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. Єр'оміна, 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. Пильтій, С. Писаревський, М. Сатановська, О. Самков, М. Смокович, О. Струневич, І. Хоменко, Л. Шемаєва, П. Шилепницький, О. Шулюк, М. Яворська, О. Ястремський, Н. Яценко та ін.

При цьому, комплексних досліджень у сфері адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні замало, 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 та напрямки розвитку адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні.

Для вирішення поставленої мети, у роботі заплановано розв'язати наступні *завдання*:

- розкрити поняття державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкту адміністративно-правового регулювання;
- визначити нормативно-правове забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні;
- розкрити завдання державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю;
- виокремити напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості;
- визначити систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні;
- розкрити форми та методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості;
- виокремити адміністративні процедур реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю;
- здійснити аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості;
- сформулювати основні напрямки розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення 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, загально-наукові та спеціально-юридичні підходи. Метод *діалектики* дозволив сформулювати сутність та напрямки державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкту адміністративно-правового регулювання (підрозділи 1.1, 1.4). Мету, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо 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'єкту адміністративно-правового регулювання (підрозділ 1.1). *Індукція* та *дедукція* дозволили визначити напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості (підрозділ 1.4). Активно використовувалися в роботі методи *аналізу* та *синтезу* як підходи до виділення особливостей реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю (розділ 2).

Формально-юридичний метод використано щодо 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 при здійсненні компаративістичного аналізу реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості (підрозділ 3.1). Метод *теоретико-правового прогнозування* дозволив виділити напрямки розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення

адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю (підрозділ 3.2).

Емпіричну базу дисертації 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 та 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, в результаті проведення якого сформовано низку нових напрямків розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення 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, до яких віднесено: раціонального управління нерухомістю; стратегічного планування використання об'єктів нерухомості; оптимізації експлуатаційних витрат; балансу між суспільною та комерційною цінністю; врахування 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 напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні, до яких віднесено відновлення об'єктів нерухомості, розвиток інфраструктурних проектів, 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 у процесах відбору приватних партнерів; створення гарантій для сторін, включаючи захист прав інвесторів та забезпечення інтересів суспільства; регулювання механізмів контролю за виконанням проектів та моніторингу їх ефективності; визначення процедур вирішення спорів між партнерами у 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 і раціонального використання державного та комунального майна;

– класифікаційний поділ адміністративних методів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, до яких віднесено: заохочення шляхом надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства); переконання шляхом інформаційно-роз'яснювальної, консультаційної, навчальної та просвітницької роботи у

сфері державно-приватного партнерства); адміністративний примус; контроль за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства; проведення перевірки виконання договорів, укладених у рамках 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 та організаційно регламентованого процесу здійснення правових, організаційно-управлінських та 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 Великобританії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі);

– напрями розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення 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 із європейськими стандартами; активного впровадження

альтернативних механізмів врегулювання спорів; вдосконалення 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 наступних сферах:

– *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* – щодо формування та реалізації напрямків розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю;

– *освітньому процесі* – щодо підготовки здобувачів вищої освіти, організації лекцій та викладання навчальної дисципліни «Актуальні проблеми теорії адміністративного права» для здобувачів вищої освіти (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» (Київ, 12–13 серп. 2020 р.), «Проблемні питання юридичної науки в контексті реформування правової системи України» (Київ, 19–20 жовт. 2022 р.), «Пріоритетні напрями розвитку юридичної науки в умовах сьогодення» (Київ, 13–14 берез. 2023 р.).

Публікації. Основні положення та висновки дисертації відображено у семи наукових статтях, з яких шість опубліковано у наукових фахових

виданнях України, одна – в іноземному науковому виданні, а також у трьох тезах наукових повідомлень на міжнародних науково-практичних конференціях.

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.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

1.1. Поняття та сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання

Сучасні виклики, зокрема економічна нестабільність, потреба у сталому розвитку міської та регіональної інфраструктури, вимагають розробки чітких правових рамок, що врівноважують інтереси держави, громади та приватного сектору, а відтак існує необхідність у подоланні недостатньої ефективності традиційних моделей управління державною нерухомістю, що часто призводить до нераціонального використання активів, корупційних ризиків та значних витрат бюджетних коштів. Запровадження державно-приватного партнерства може стати альтернативним шляхом, що сприятиме підвищенню ефективності управління та збереженню державного контролю над стратегічними об'єктами. Однак, відсутність єдиних підходів до адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства у сфері нерухомості створює правову невизначеність для учасників ринку, гальмує залучення інвестицій та впровадження інноваційних підходів до управління, що робить питання правового врегулювання даної сфери особливо важливим.

Держава завжди займала важливе місце на ринку і як регулятор, і як повноцінний гравець. Традиційно за державою закріпилися певні монопольні сфери, у який господарювання здійснює лише вона. Але який наслідок має виключно державне регулювання? По-перше, відсутність ризиковості, ініціативності, що притаманна підприємництву. По-друге, відсутність персональної відповідальності у вигляді майнових втрат. Саме виникає таке

явище як державно-приватне партнерство, яке покликане усунути названі недоліки. В Україні правове поле для державно-приватного партнерства лише починає розвиватися, але важливість даного інституту є однозначною. Тому вивчення концепцій розуміння та визначення основних ознак є вагомим внеском у розвиток юридичної науки та практики [138, с. 119-128].

Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 1 липня 2010 року № 2404-VI визначає державно-приватне партнерство (далі – ДПП) як співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що згідно із Законом України «Про управління об'єктами державної власності» здійснюють управління об'єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національною академією наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому Законом України «Про державно-приватне партнерство» та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства, визначеним Законом України «Про державно-приватне партнерство» [88].

Термін «державно-приватне партнерство» (синоніми «приватно-державне партнерство», «публічно-приватне партнерство», «приватно-публічне партнерство», «Public-PrivatePartnership») стає відомим з 90-х років ХХ ст. і пов'язаний, головним чином, з «британською моделлю» державно-приватного партнерства. У 1992 уряд Д. Мейджора оголосив про так звані «приватні фінансові ініціативи» («PrivateFinanceInitiative»), які представляли собою модернізовану концепцію управління держвласністю. Суть її полягала в тому, щоб в рамках договорів та угод про державно-приватне партнерство передати приватному сектору функції фінансування (будівництва, реконструкції, експлуатації, управління та ін.) об'єктів соціально-культурної та виробничої інфраструктури, що перебувають у державній власності. Така

кардинальна зміна системи державного управління у Великобританії спричинила істотні зміни інституційного середовища, а також взаємовідносин державного та приватного бізнесу [13, с. 5-8].

Поняття державно-приватного партнерства, як вказує І. Петрова, пов'язано із впровадженням нової економічної форми взаємодії держави і приватного сектору для ефективного залучення та використання фінансових коштів і організаційних можливостей бізнесу в умовах обмеженості інвестиційних ресурсів держави. Різноманітність форм і сфер застосування партнерської взаємодії держави і бізнесу робить його універсальним інструментом для вирішення державних завдань в пріоритетних сферах економіки та підвищення рівня конкурентоспроможності країни, забезпечення стійкого національного й регіонального зростання, формування інноваційної економіки. Основними характеристиками ДПП, які розкривають специфіку партнерської взаємодії держави та приватного сектору як економічної категорії, є: наявність державного й приватного секторів; офіційні відносини між державними і приватними учасниками; взаємовідносини сторін носять партнерський, тобто рівноправний характер; довгострокові відносини між державою та приватним сектором; об'єднання активів (ресурсів і компетенцій) учасників; державна власність як об'єкт партнерства або спільна участь держави і бізнесу в господарській організації корпоративного типу; мета полягає в вирішенні державних завдань соціально-економічного розвитку країни / регіону в пріоритетних сферах економіки; розподілення ризиків між партнерами; перерозподіл відповідальності між сторонами партнерства для більш ефективної реалізації проекту; наявність доходного етапу в реалізації проекту ДПП [81, с. 88-99].

Державно-приватне партнерство Н. Л. Яценко визначає як співпрацю державного (органи державної влади та органи місцевого самоврядування) та приватного партнера у рамках встановлених законом та на основі поділу ризиків, збереженні юридичної рівності та адресності кожного проекту з метою забезпечення кращого результату, ніж без такої співпраці. Відповідно

ознаками ДПП, окрім легальних (надання прав управління (користування, експлуатації) об'єктом партнерства або придбання, створення (будівництво, реконструкція, модернізація) об'єкта державно-приватного партнерства з подальшим управлінням (користуванням, експлуатацією), за умови прийняття та виконання приватним партнером інвестиційних зобов'язань відповідно до договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства; довготривалість відносин (від 5 до 50 років); передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства; внесення приватним партнером інвестицій в об'єкти партнерства із джерел, не заборонених законодавством) є також обов'язкова участь держави, мета у вигляді досягнення суспільного блага, адресність ДПП як принцип унікальності кожного з проектів тощо [138, с. 119-128].

О. В. Захаріна, Є. І. Ходаківський, В. П. Якобчук пропонують авторське визначення державно-приватного партнерства як системи інституційно-організованої взаємодії держави, бізнесу та громади, створеної на довготривалій і взаємовигідній основі для досягнення синергетичного ефекту на базі синтезу матеріальних і нематеріальних ресурсів цих інститутів з метою підвищення ефективності розвитку економіки регіону та зростання якості життя його населення [44, с. 26–33]. З позиції К. Павлюк, державно-приватне партнерство – це «конструктивне співробітництво держави, суб'єктів підприємницької діяльності та громадянських інститутів в економічній, політичній, соціальній, гуманітарній та інших сферах суспільної діяльності для реалізації суспільно значущих проектів на засадах пріоритетності інтересів держави, її політичної підтримки, консолідації ресурсів сторін, ефективного розподілу ризиків між ними, рівноправності і прозорості відносин для забезпечення поступального розвитку суспільства» [78, с. 10-19].

Таким чином, можна сказати, 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 та комунальних підприємств), яка передбачає спільну участь у реалізації проектів суспільного значення шляхом об'єднання ресурсів, компетенцій та розподілу ризиків. ДПП спрямоване на забезпечення ефективного управління об'єктами державної та комунальної власності, впровадження інноваційних рішень, залучення інвестицій, підвищення якості публічних послуг та створення умов для сталого соціально-економічного розвитку. Ключовими ознаками такого партнерства є рівноправність сторін, довгостроковість взаємовідносин, орієнтація на досягнення суспільно значущих результатів, юридична відповідальність учасників та відповідність проектів стратегічним пріоритетам розвитку держави та регіонів.

В свою чергу, державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю – це довгостроковий договірний механізм співпраці між державними органами та приватним сектором, спрямований на ефективне управління об'єктами нерухомості, що належать до державної чи комунальної власності та передбачає передачу приватному партнеру права на управління, експлуатацію та розвиток такого об'єкта за умови здійснення ним необхідних інвестицій та виконання умов договору з метою залучення додаткових інвестицій, підвищенні ефективності використання державної та комунальної власності, покращенні якості надання публічних послуг та розвитку інфраструктури.

В науковій літературі зустрічаються підходи до розуміння сутності державно-приватного партнерства у вузькому та широкому сенсі. Так, наприклад, у широкому сенсі під ДПП мається на увазі будь-яка офіційна конструктивна взаємодія влади та бізнесу в економіці, політиці, культурі, науці тощо. У цьому аспекті ДПП розглядається як комплексний інструмент залучення інвестицій у капіталомісткі інфраструктурні проекти [71]. Тракується державно-приватне партнерство у широкому сенсі і як взаємовигідне середньо - і довгострокове співробітництво між державою і бізнесом, що реалізується в різних формах (починаючи від контрактів на виконання робіт, акціонування і закінчуючи консультаціями держави і бізнес

асоціацій) і яке ставить за мету вирішення політичних і суспільно значимих завдань на національному, регіональному і місцевому рівнях [78, с. 11]. У вузькому сенсі ДПП характеризує взаємодію бізнесу і влади у процесі реалізації соціально значущих проектів, що мають загальнодержавне значення. У цьому аспекті ДПП розглядається як пряма економічна форма державної підтримки підприємницької діяльності, що полягає в участі держави у фінансуванні певної соціально значущої діяльності суб'єктів підприємництва [40]. Згідно з поглядами Павлюка С.М. державно-приватне партнерство у вузькому сенсі описує довгострокове співробітництво між державою і приватним сектором, що регулюється договором, з метою виконання суспільних завдань, яке охоплює весь життєвий цикл відповідного проекту: від планування до їх експлуатації, включаючи технічне обслуговування [78, с. 10; 122, с. 172].

О. В. Єрємін пропонує дефініцію ДПП розглядати у вузькому та широкому розумінні: – у широкому аспекті – це механізм узгодження цілей і забезпечення балансу інтересів держави і бізнесу в межах реалізації соціально-економічних проектів, націлених на досягнення спільної вигоди; – у вузькому розумінні – це довгострокові фінансові відносини між державними органами влади та приватним сектором на взаємовигідних умовах, які передбачають інвестування коштів приватного партнера в об'єкти державної власності і здійснення спільного управління ними, з метою задоволення громадських питань, який включає весь життєвий цикл певного проекту [42, с. 43-51].

Якщо звернути науковий пошук в міжнародний напрям, то Європейська Комісія визначає, що ДПП — це форма співпраці між органами державної влади та приватним сектором, яка спрямована на забезпечення фінансування, будівництва, реконструкції, управління і технічного обслуговування інфраструктури або надання послуг. Елементи ДПП: відносно довга тривалість відносин, включаючи співпрацю між державним партнером та приватним партнером з різних аспектів запланованого проекту; метод фінансування проекту, частково з приватного сектору, інколи засобами

комплексної угоди між різними учасниками; розподіл ризиків між державним та приватним партнерами, відповідно до якого ризики, що зазвичай належать державному сектору, переходять до приватного. Точний розподіл ризиків визначається в кожному випадку окремо, залежно від відповідної можливості залучених сторін оцінювати, контролювати та управляти ними [149, с. 3; 81, с. 88-99]. За тлумаченням Міжнародної організації цивільної авіації, державно-приватне партнерство – це партнерство між державним сектором і приватним сектором з метою реалізації проекту або надання послуг, які традиційно надаються державним сектором. Перевага ДПП полягає в тому, що управлінські навички та фінансова кмітливість приватного бізнесу можуть створити кращу цінність для платників податків за умови належного співробітництва між державним і приватним секторами. ДПП може підвищити якість, ефективність і конкурентоспроможність державних послуг. ДПП може доповнити обмежені можливості державного сектору та залучити додаткове фінансування в умовах бюджетних обмежень. Найкраще використання операційної ефективності приватного сектору може підвищити якість для громадськості та здатність прискорити розвиток інфраструктури [161]. Організація з економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР) ДПП визначає як угоду між урядом та одним чи кількома приватними партнерами (які можуть включати операторів та фінансистів), згідно з якою приватні партнери постачають послуги таким чином, що цілі надання послуг урядом узгоджуються з цілями прибутку приватних партнерів, а ефективність узгодженості залежить від відповідної передачі ризику до приватних партнерів [132, с. 16; 81, с. 88-99].

Вінник О. визначив державно-приватне партнерство, як інституціональний і організаційний альянс між державою і бізнесом з метою реалізації суспільно-значущих проектів і програм в широкому спектрі галузей промисловості і областей наукових досліджень. При цьому, державно-приватне партнерство також може розумітися як пряма економічна форма державної підтримки підприємницької діяльності, яка полягає в участі

держави у фінансуванні певної соціально-значущої діяльності суб'єктів підприємництва, а також, наприклад, надання у володіння і користування об'єктів нерухомості, що перебувають у державній власності. Автор виділяє такі ознаки державно-приватного партнерства: – сторони партнерства представлені державним і приватним секторами економіки; – взаємовідносини сторін зафіксовані в документах (договорах, контрактах та ін.); – взаємовідносини сторін носять партнерський, тобто рівноправний характер; – сторони мають спільні цілі і чітко певний державний інтерес; – сторони об'єднують свої вклади для досягнення загальних цілей; – сторони розподіляють між собою витрати і ризики, що беруть участь у використанні отриманих результатів [15, с. 24].

Круглов В.В. досліджуючи механізми державного регулювання розвитку державно-приватного партнерства в Україні, зазначає, що державно-приватне партнерство – це комплексний механізм інституційно визначених взаємовигідних організаційно-правових і економічних відносин суб'єктів державного управління з господарськими суб'єктами приватної форми власності, які здійснюються в різних сферах соціально-економічної діяльності у вигляді делегування державою приватному партнеру окремих функцій, та мають обумовлені характеристики (довгостроковість, поєднання фінансових та управлінських ресурсів, розподіл повноважень, ризиків, витрат, відповідальності) з метою отримання синергічного ефекту в реалізації суспільних та державних інтересів (сталий розвиток суспільства, ефективний розвиток економіки, зростання якості життя населення, створення суспільних благ тощо) шляхом створення й експлуатації інфраструктурних об'єктів і надання суспільних послуг [60].

Законодавцем визначено, що «за рішенням державного партнера державно-приватне партнерство може застосовуватися в інших сферах діяльності, які передбачають надання суспільно значущих послуг, крім видів господарської діяльності, які відповідно до закону дозволяється здійснювати виключно державним підприємствам, установам та організаціям. Державно-

приватне партнерство застосовується з урахуванням особливостей правового режиму щодо окремих об'єктів та окремих видів діяльності, встановлених законом» [88].

Так, Ліснич В.М. досліджуючи сутність державно-приватного партнерства в публічному управлінні зазначає, що з точки зору економічної теорії можна запропонувати таке визначення поняття державно-приватного партнерства – це юридично-оформлена система економічних відносин, що відображають взаємовигідну взаємодію державної та приватної власності з метою прибуткового її використання за рахунок мінімізації ризиків діяльності та ефективного використання всіх наявних ресурсів для задоволення суспільних потреб, у рамках якої реалізуються суспільно-значущі проекти або заходи з використанням державного майна, заснована на розподілі між сторонами повноважень, ризиків, фінансових витрат і відповідальності, з метою підвищення ефективності виконання державою своїх функцій, що здійснюється на основі договору, предметом якого є відновлення інфраструктури, будівництво та експлуатація нових соціальних об'єктів, об'єктом якого є інфраструктура. Авторка виділила наступні базові ознаки державно-приватного партнерства: 1. Сторони партнерства повинні бути представлені як державним, так і приватним сектором економіки. 2. Взаємини сторін повинні бути зафіксовані в юридичних документах (договорах, контрактах). 3. Взаємовідносини сторін повинні носити партнерський, тобто рівноправний характер. 4. Сторони державно-приватного партнерства повинні мати спільні цілі, сформовані на базі суспільних інтересів. 5. Сторони повинні об'єднати свої ресурси (матеріальні, фінансові, трудові) для досягнення спільних цілей. 6. Сторони державно-приватного партнерства повинні розподіляти між собою витрати і ризики, а також спільно брати участь у використанні отриманих результатів [64].

Тобто, можна сказати, що сутність державно-приватного партнерства полягає в гармонізації інтересів сторін через ефективний розподіл ризиків, обов'язків і ресурсів. Держава отримує можливість залучати фінансові та

управлінські ресурси приватного партнера, водночас зберігаючи стратегічний контроль над об'єктами, тоді як приватний сектор отримує доступ до вигідних інвестиційних проектів із гарантованим попитом на послуги або продукцію, що створюється в рамках партнерства.

Поряд з цим, ми можемо виділити такі ключові ознаки державно-приватного партнерства в управлінні нерухомістю:

1) довгостроковість співпраці, яка передбачає багаторічні зобов'язання, які забезпечують сталість проекту та 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 ДПП може набувати різних форм, зокрема концесії, лізингу, управлінського контракту тощо, залежно від особливостей проекту.

Цей інститут виступає складовою державного управління майновим комплексом та охоплює сукупність правових норм, які визначають умови, процедури, права та обов'язки учасників партнерства, а також механізми контролю та відповідальності в процесі реалізації таких проектів.

Досліджуючи поняття та сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання, варто сказати, що на думку А.Т. Комзюка, правове регулювання – це специфічний вплив, який здійснюється правом як особливим нормативним інституційним регулятором. При цьому правове регулювання має цілеспрямований, організаційний, результативний характер і здійснюється

за допомогою цілісної системи засобів, що реально виражають саму матерію права як нормативного інституту утворення – регулятора [54, с. 47]. В свою чергу, І.М. Шопіна досліджувала поняття правового регулювання з декількох позицій, а саме: в інструментальному аспекті правове регулювання – це частина (елемент) правового впливу держави на суспільні відносини за допомогою специфічних правових засобів (норм права, правовідносин, актів реалізації права) з метою упорядкування, закріплення, охорони і розвитку суспільних відносин; у діяльнісному аспекті правове регулювання – це діяльність держави, її органів і посадових осіб, а також уповноважених на те громадських організацій щодо встановлення обов’язкових для виконання юридичних норм (правил) поведінки суб’єктів права їх реалізації в конкретних відносинах та застосування державного примусу до правопорушників із метою досягнення стабільного право- порядку в суспільстві [134, с. 1059].

Теремецький В.І. розтлумачує адміністративно-правове регулювання, «як цілеспрямований вплив правових норм, прийнятих державою, який забезпечується відповідними адміністративно-правовими засобами, за допомогою якого врегульовуються суспільні відносини» [123, с. 51]. Аналогічної точки зору дотримується також Литовченко П. В., який визначає адміністративно-правове регулювання, як планомірний вплив адміністративно-правових норм на визначені суспільні відносини, що здійснюється за допомогою адміністративно-правових засобів, із ціллю забезпечення прав, свобод і інтересів фізичних чи юридичних осіб, зокрема, у публічно-правовій сфері, для звичного функціонування суспільства та держави [63, с. 130]. Загуменник В.В. під адміністративно-правовим регулюванням пропонує розуміти цілеспрямований вплив норм адміністративного права на суспільні відносини з метою забезпечення за допомогою адміністративно-правових заходів прав, свобод і публічних законних інтересів фізичних і юридичних осіб нормального функціонування громадянського суспільства й держави [43].

Аналізуючи механізм адміністративно-правового регулювання, В.К. Колпаков та О.В. Кузьменко визначають, що загальне функціонування правової системи забезпечує комплекс державно-правових механізмів, а в умовах сьогодення детермінована та діє ціла низка правових механізмів: механізм правового регулювання; механізм дії права; механізм правотворчості; механізм соціального управління; механізм правового впливу; механізм державного управління; механізм забезпечення правових режимів [52, с. 152].

Таким чином, адміністративно-правове регулювання ДПП у сфері 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 та підтримання належного технічного стану об'єктів нерухомості.

Усе вищевикладене дає змогу зробити наступні висновки стосовно поняття та сутності державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання:

- 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 та комунальних підприємств), яка передбачає спільну участь у реалізації проектів суспільного значення шляхом об'єднання ресурсів, компетенцій та розподілу ризиків. ДПП спрямоване на забезпечення ефективного управління об'єктами державної та комунальної власності, впровадження інноваційних рішень, залучення інвестицій, підвищення якості

публічних послуг та створення умов для сталого соціально-економічного розвитку. Ключовими ознаками такого партнерства є рівноправність сторін, довгостроковість взаємовідносин, орієнтація на досягнення суспільно значущих результатів, юридична відповідальність учасників та відповідність проектів стратегічним пріоритетам розвитку держави та регіонів.

- в свою чергу, державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю – це довгостроковий договірний механізм співпраці між державними органами та приватним сектором, спрямований на ефективне управління об'єктами нерухомості, що належать до державної чи комунальної власності та передбачає передачу приватному партнеру права на управління, експлуатацію та розвиток такого об'єкта за умови здійснення ним необхідних інвестицій та виконання умов договору з метою залучення додаткових інвестицій, підвищенні ефективності використання державної та комунальної власності, покращенні якості надання публічних послуг та розвитку інфраструктури.

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

- ключовими ознаками державно-приватного партнерства в управлінні нерухомістю є: 1) довгостроковість співпраці, яка передбачає багаторічні зобов'язання, які забезпечують сталість проекту та 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 ДПП може набувати різних форм, зокрема концесії, лізингу, управлінського контракту тощо, залежно від особливостей проекту.

- інститут державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю виступає складовою державного управління майновим комплексом та охоплює сукупність правових норм, які визначають умови, процедури, права та обов'язки учасників партнерства, а також механізми контролю та відповідальності в процесі реалізації таких проектів.

- адміністративно-правове регулювання державно-приватного партнерства у сфері 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 та підтримання належного технічного стану об'єктів нерухомості.

Таким чином, 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 та 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.

1.2. Нормативно-правове забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю

Ринкова економіка визначає функціонування суб'єктів господарювання усіх форм власності в конкурентному середовищі, що має створювати рівні умови для їх розвитку. У результаті трансформації національної економіки сформувався досить потужний приватний сектор, залишивши державний сектор із найменш перспективними об'єктами. У даний час такі сфери державного сектору економіки, як вугільна промисловість, інфраструктура, комунальне господарство та соціальна сфера, перебувають у вкрай незадовільному стані. І оскільки держава не спроможна самотійно вирішити їх проблеми, вона потребує залучення приватних інвестицій. Найбільш привабливим механізмом у цій ситуації виступає державно-приватне партнерство [66, с. 115-123].

Поглиблення взаємодії державних та приватних партнерів в інтересах соціально-економічного розвитку є однією з характерних рис сучасної економічної політики розвинених країн. Позитивний досвід країн Західної Європи з публічно-приватного партнерства (ППП) (у національному законодавстві воно визначено як державно-приватне партнерство – ДПП) може виступати орієнтиром для формування національної моделі ДПП. Західний підхід до регулювання відносин у сфері PPP відзначається відсутністю уніфікованої або єдиної нормативно-правової бази, натомість в Україні намагаються створити всеохоплююче нормативно-правове підґрунтя з питань ДПП [66, с. 115-123].

Правова неоднозначність у сфері ДПП не дозволяє ефективно розвивати цей інститут, що потенційно спроможний забезпечити вирішення найбільш гострих проблем розвитку державного сектору економіки. На сучасному етапі відносини ДПП регулюються достатньо розгалуженою законодавчою та нормативно-правовою базою, що засновується на низці законів та підзаконних актів [66, с. 115-123].

Якщо піднімати питання нормативно-правового забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю, слід в першу чергу, визначити складові такого забезпечення. На наш погляд, до основних складових нормативно-правового забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю віднесено: 1) конституційні засади; 2) законодавчі акти; 3) підзаконні нормативно-правові акти; 4) міжнародно-правові зобов'язання; 5) договірна база державно-приватного партнерства; 6) адміністративно-процесуальний базис.

Розкриємо кожен з вищенаведених складових. Стаття 13 Конституції України визначає, що власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Стаття 19 встановлює, що правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України [57].

Відповідно, 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.

Щодо законодавчого регулювання, то Закон України «Про державно-приватне партнерство» від 1 липня 2010 року № 2404-VI є основним спеціальним актом, що визначає організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі [88]. Також до спеціального Закону України відноситься «Про концесії» від 3 жовтня 2019 №

155-IX, що визначає правові, фінансові та організаційні засади реалізації проектів, що здійснюються на умовах концесії, з метою модернізації інфраструктури та підвищення якості суспільно значущих послуг [109].

Окрему роль відіграють кодифіковані акти, а саме Господарський кодекс України [21] та Цивільний кодекс України [128], якими визначено окремі особливості договірних та статутних правовідносин, зокрема, у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні.

Важливу роль у забезпеченні інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні відіграє Закон України «Про управління об'єктами державної власності» від 21 вересня 2006 року № 185-V, що відповідно до Конституції України визначає правові основи управління об'єктами державної власності. Об'єктами управління державної власності є, зокрема, державне майно, передане та/або створене (збудоване) на підставі договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (у тому числі концесійного договору) [115].

Отже, нормативну основу державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні складають Закон України «Про державно-приватне партнерство», Закон України відноситься «Про концесію», Закон України «Про управління об'єктами державної власності», кодифіковані акти (Господарський кодекс України та Цивільний кодекс України).

Серед інших законодавчих актів, якими врегульовано окремі питання державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні є:

– Закон України “Про особливості передачі в оренду об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності” від 21 жовтня 2010 року № 2624-VI, що визначає особливості передачі в оренду об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності,

особливості оренди таких об'єктів [110];

– Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” від 17.02.2011 № 3038-VI, що встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Зокрема, Законом визначено, містобудівні умови, обмеження та технічні умови для проектування об'єктів будівництва в рамках здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, можуть надаватися приватному партнеру, концесіонеру на підставі документа, що засвідчує право користування земельною ділянкою, виданого підприємству, установі, організації, що є балансоутримувачем майна, що передається у концесію, за умови, що така земельна ділянка (або її частина) відповідно до положень договору необхідна для здійснення державно-приватного партнерства або реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії [112];

– Закон України “Про режим іноземного інвестування” від 19.03.1996 № 93/96-ВР визначає особливості режиму іноземного інвестування на території України, виходячи з цілей, принципів і положень законодавства України [113];

– законодавство у сфері діяльності місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування;

– податкове законодавство;

– земельне, лісове, водне законодавство;

– житлово-комунальне та трудове законодавство.

Щодо підзаконного регулювання, то воно відіграє право-реалізаційну роль. Прикладами серед яких є [73]:

– Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 № 384 "Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства", що визначає механізм підготовки та проведення із застосуванням принципів відкритості, рівності, об'єктивності та відсутності дискримінації конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного

партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим (далі - конкурс), визначення переможця конкурсу та укладення відповідних договорів у рамках здійснення державно-приватного партнерства, передбачених частиною першою статті 5 Закону України "Про державно-приватне партнерство", крім концесійного договору (далі - договір державно-приватного партнерства) [26].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 16.02.2011 № 232 "Про затвердження Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними", що застосовується під час проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства, прийняття рішень про його здійснення, розподіл ризиків між державним і приватним партнерами на кожному етапі здійснення державно-приватного партнерства, укладення договору між ними [90].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 01.07.2020 № 541 "Про затвердження Порядку заміни приватного партнера (концесіонера) за договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства (концесійним договором)", що визначає механізм заміни приватного партнера (концесіонера) у разі залучення приватним партнером (концесіонером) фінансування проекту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства (концесії) (далі - проект), на підставі договору про фінансування [99].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 22.07.2020 № 621 "Про затвердження Порядку повернення концесіодавцю об'єкта концесії після припинення дії концесійного договору" [102].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 706 "Про затвердження Методики розрахунку концесійних платежів" [91].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 09.10.2020 № 950 "Про затвердження Порядку залучення радників для підготовки проекту, що здійснюється на умовах концесії", що визначає механізм залучення на конкурсних засадах радників для надання послуг з підготовки проекту, що

здійснюється на умовах концесії, критерії відбору та механізм оплати послуг радників (виплати винагороди) [97].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.2021 № 909 "Про порядок проведення концесійного конкурсу та конкурентного діалогу в електронній торговій системі", що визначає механізм проведення концесійного конкурсу, конкурентного діалогу та публікації документів у процедурі прямих переговорів з орендарем державного майна, що передається в концесію, з використанням електронної торгової системи, включаючи порядок функціонування, випадки використання електронної торгової системи для проведення концесійних конкурсів, розмір, порядок, строки сплати та повернення винагороди оператора електронного майданчика відповідно до положень Закону України "Про концесію" [111].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 04.11.2022 № 1241 "Про затвердження Порядку ведення Реєстру довгострокових зобов'язань у рамках державно-приватного партнерства", що визначає механізм ведення Реєстру довгострокових зобов'язань у рамках державно-приватного партнерства, перелік відомостей, що вносяться до такого Реєстру, та інформації, що розміщується на офіційному веб-сайті Мінекономіки [96].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 08.02.2023 № 117 "Про затвердження Порядку прийняття рішення про надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства", що визначає механізм прийняття рішення про надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства, якщо така державна підтримка надається за рахунок коштів державного, місцевого бюджетів шляхом виплати приватному партнеру плати за експлуатаційну готовність та здійснення інших платежів, передбачених договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійним договором [104].

– Постанова Кабінету Міністрів України від 14.03.2023 № 222 "Про затвердження Порядку спрямування коштів на підготовку проектів державно-приватного партнерства та виконання довгострокових зобов'язань у рамках

державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної власності", що визначає механізм ведення Реєстру довгострокових зобов'язань у рамках державно-приватного партнерства, перелік відомостей, що вносяться до такого Реєстру, та інформації, що розміщується на офіційному веб-сайті Мінекономіки [105].

– Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 07.06.2016 № 944 "Про затвердження Методичних рекомендацій щодо застосування Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними", що застосовуються під час проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства, прийняття рішень про його здійснення, розподіл ризиків між державним і приватним партнерами на кожному етапі здійснення державно-приватного партнерства, укладення договору між ними [92].

– Наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 26.05.2020 № 986 "Про затвердження Порядку подання державними партнерами (концесієдавцями) щорічного звіту про виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору" зареєстрований у Міністерстві юстиції України від 06.07.2020 № 628/34911, що визначає процедуру подання щорічного звіту державними партнерами (концесієдавцями) про виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору [103].

– Наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 22.12.2020 № 2721 "Про затвердження Порядку конкурсного відбору незалежних експертів", зареєстрований в Міністерстві юстиції України 15.02.2021 № 191/35813, що визначає механізм залучення державним партнером (концесієдавцем) незалежних експертів для надання послуг, які полягають у наданні роз'яснень, рекомендацій, консультацій та висновків з питань, що потребують спеціальних знань, під час проведення

конкурсу з визначення приватного партнера (концесійного конкурсу) [100].

– Наказ Міністерства економіки України від 14.12.2021 № 1067 "Про затвердження Методики аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства", зареєстрований у Міністерстві юстиції України 31.01.2022 № 109/37445 [89].

Також важливу роль відіграють документи стратегічного характеру. Наприклад, у Стратегії економічного розвитку Донецької та Луганської областей на період до 2030 року для розв'язання проблем та надання адекватних ефективних відповідей на виклики передбачається після відповідного економічного обґрунтування застосування спеціальних інструментів економічного, правового та організаційного характеру, зокрема, формування привабливого інвестиційного іміджу Донецької та Луганської областей для диверсифікації виробництва підприємств з іноземних країн та ініціювання проектів державно-приватного партнерства на територіях (згідно із Законом України "Про державно-приватне партнерство"), що зазнали негативного впливу внаслідок збройної агресії Російської Федерації [106]. Окрім того, в Україні діяла Концепція розвитку державно-приватного партнерства в Україні на 2013-2018 роки від 14 серпня 2013 р. № 739-р, яка визначала, що основними проблемами надання державної підтримки у сфері державно-приватного партнерства є: дефіцит бюджетних коштів та складність механізму надання державної підтримки; відсутність щорічного фінансування довгострокових проектів державно-приватного партнерства; невизначеність методології надання державної підтримки в рамках реалізації проектів державно-приватного партнерства; невідповідність принципів і підходів у сфері державно-приватного партнерства міжнародним принципам; обмежені можливості отримання державних гарантій для реалізації проектів державно-приватного партнерства на місцевому рівні. Ураховуючи відсутність позитивних результатів у сфері реалізації проектів державно-приватного партнерства на національному та місцевому рівні, Концепція розвитку державно-приватного партнерства в Україні на 2013-2018 роки від 14 серпня

2013 р. № 739-р визначено необхідність розробки проекту Закону України “Про Стратегію розвитку державно-приватного партнерства в Україні” [58]. Однак, дану стратегію, на жаль, не розроблено урядовцями.

Щодо міжнародного регулювання, то міжнародна передова практика постійно уточнює концепцію ДПП завдяки зусиллям міжнародних інституцій, таких як Європейська комісія або Комісія ООН з міжнародного торгового права (далі - "UNCITRAL"). Такі визначення визнаються багатьма міжнародними гравцями у сфері ДПП (спонсорами, банками, установами з питань розвитку) як стандартні визначення ДПП. Визначення ДПП, дане Європейською комісією "Зелена книга" Європейської комісії щодо ДПП (далі - "Зелена книга ЄС щодо ДПП"), опублікована в 2004 році визначає ДПП як різноманітні "форми співпраці між органами державної влади та діловим співтовариством, метою якої є забезпечення фінансування, будівництва, реконструкції, управління та обслуговування інфраструктури. Зелена книга ЄС щодо ДПП налічує чотири елементи, які, зазвичай, характеризують ДПП: Відносно довга тривалість відносин, які передбачають співпрацю між державним партнером і приватним партнером з різноманітних аспектів запланованого проекту; Метод фінансування проекту, частково за рахунок приватного сектору, а частково за рахунок комплексних домовленостей між різноманітними суб'єктами. Незважаючи на це, в деяких випадках можливо залучення державних коштів, причому у великих розмірах; Важлива роль організації-експлуатанта, яка приймає участь на різноманітних стадіях проекту (проекткування, завершення, впровадження, фінансування). Державний партнер переважним чином концентрується на визначення цілей, яких необхідно досягти стосовно публічного інтересу, якості наданих послуг та політики ціноутворення, а відповідає також за моніторинг за дотриманням цих цілей; та Розподіл ризиків між державним партнером та приватним партнером, до якого переходять ризики, які зазвичай бере на себе державний партнер. Але ДПП не означає, що приватний партнер обов'язково бере на себе усі ризики або навіть левову частку ризиків, пов'язаних із проектом.

Конкретний розподіл ризиків визначається в кожному окремому випадку відповідно до здатності сторін контролювати та впоратись із ризиком [45; 28; 8].

Також серед міжнародних актів, що є нормативним базисом для ДПП, можливо виділити Угоду про асоціацію між Україною та Європейським Союзом 2014 року, що передбачає різні сфери співробітництва, наприклад, у реалізації морської політики, обмін інформацією та найкращими практиками щодо можливостей фінансування проектів, в тому числі державно-приватне партнерство. Також Сторони Угоди сприяють взаєморозумінню та двосторонньому співробітництву у сфері регіональної політики щодо методів формування та реалізації регіональних політик, зокрема багаторівневого управління та партнерства, з особливим наголосом на розвитку відсталих територій та на територіальному співробітництву, при цьому створюючи канали зв'язку та активізуючи обмін інформацією між національними, регіональними та місцевими органами влади, соціально-економічними утвореннями та представниками громадянського суспільства [126].

Також можливо виділити Конвенцію Організації Об'єднаних Націй про договори міжнародної купівлі-продажу товарів (Віденська конвенція, 1980), яка прямо не стосується ДПП, однак впливає на міжнародні комерційні відносини. Зокрема, Конвенція застосовується до договорів купівлі-продажу товарів між сторонами, комерційні підприємства яких перебувають у різних державах: а) коли ці держави є Договірними державами; або б) коли згідно з нормами міжнародного приватного права застосовано право Договірної держави. Та обставина, що комерційні підприємства сторін розміщені в різних державах, не береться до уваги, якщо це не впливає ні з договору, ні з ділових відносин або обміну інформацією між сторонами, що мали місце до чи в момент його укладення. Ні національна належність сторін, ні їх цивільний чи торговельний статус, ні цивільний чи торговельний характер договору не беруться до уваги при визначенні застосовності Конвенції [55].

Для ефективності ДПП важливо гарантувати захист інвестицій.

Інвестиції, прибутки, законні права та інтереси іноземних інвесторів на території України захищаються її законами. Іноземні інвестори мають дотримуватися законодавства України та не завдавати шкоди її державним, соціальним та економічним інтересам. Іноземним інвесторам гарантується перерахування за кордон їх прибутків та інших сум як в карбованцях, так і в іноземній валюті, що отримані на законних підставах. Іноземні інвестори можуть реінвестувати прибутки на території України. Іноземні інвестори сплачують податки, встановлені законодавством України [107]. Для захисту іноземних інвестицій, Україна ратифікувала Конвенція про порядок вирішення інвестиційних спорів між державами та іноземними особами, якою визначено, що Договірні держави, беручи до уваги потребу в міжнародному співробітництві для економічного розвитку та значення при цьому приватних іноземних інвестицій; маючи на увазі ймовірність того, що час від часу можуть виникати спори в зв'язку з такими іноземними інвестиціями між Договірними державами та особами інших Договірних держав; визнаючи, що, як правило, такі спори будуть підпорядковані національній процедурі вирішення, про те в певних випадках міжнародно правові засоби можуть бути застосовані; надаючи особливого значення доступності міжнародних засобів примирення або арбітражу, до яких Договірні держави та особи інших Договірних держав можуть звернутись, якщо вони того побажають; бажаючи встановити такі засоби під егідою Міжнародного банку реконструкції та розвитку; визнаючи, що взаємна згода сторін підпорядкувати такі спори процедурі примирення або арбітражу за допомогою таких засобів є угодою, що зобов'язує сторони, зокрема, в тому, що стосується рекомендацій, наданих посередниками, та рішень, прийнятих арбітрами; проголошуючи, що жодна з Договірних держав, лише в силу факту ратифікації, приєднання або схвалення Конвенції і без її згоди на те, не буде зобов'язаною підпорядкувати будь-який конкретний спір погоджувальній процедурі або арбітражу [56].

Як міжнародну дорожню карту можливо виділити Керівні принципи

ОЕСР для багатонаціональних підприємств, що є рекомендаціями урядів країн, в яких ведуть свою діяльність. Вони складаються з принципів і стандартів рекомендаційного характеру для відповідального ведення бізнесу відповідно до чинних законів. Керівні принципи спрямовані на забезпечення того, щоб діяльність цих підприємств була узгоджена з політикою уряду, спрямована на посилення основ взаємної довіри між корпораціями і товариствами, в яких вони ведуть свою діяльність, надання допомоги в поліпшенні іноземного інвестиційного клімату і на збільшення внеску ТНК у сталий розвиток. Керівні принципи є частиною Декларації ОЕСР "Про міжнародні інвестиції та багатонаціональні підприємства", в якій також йдеться про національний режим, про колізійні вимоги до корпорацій і про міжнародні інвестиції: прямі і портфельні. Керівні принципи визначають принципи добровільної дії та стандарти відповідальної ділової поведінки, відповідно до діючого законодавства і є визнаними в світі стандартами. Проте, країни, що дотримуються Керівних принципів, беруть на себе обов'язкове до виконання зобов'язання їх впровадження відповідно до Постанови Ради ОЕСР стосовно Керівних принципів ОЕСР щодо багатонаціональних підприємств. До того ж, питання, охоплені Керівними принципами, можуть також бути предметом національного законодавства та міжнародних зобов'язань [49].

На останок, слід виділити і рекомендації та директиви Європейського Союзу, зокрема, Директива Європейського Парламенту і Ради 2014/24/ЄС від 26 лютого 2014 року про публічні закупівлі та про скасування Директиви 2004/18/ЄС, що встановлює правила проведення публічними замовниками процедур закупівлі щодо публічних договорів, а також конкурсів проєктів, оцінна вартість яких є не нижчою за порогові значення. У розумінні Директиви «закупівлі» означає придбання за публічним договором робіт, продуктів або послуг одним чи більше публічними замовниками у суб'єктів господарювання, обраних такими публічними замовниками, незалежно від того, чи призначені такі роботи, продукти або послуги для публічних цілей. Директива не впливає на свободу держав-членів визначати, відповідно до

права Союзу, що вони вважають послугами загального економічного інтересу, як такі послуги повинні бути організовані та фінансовані, згідно з правилами про надання державної допомоги, і які конкретні зобов'язання слід до них застосовувати. Аналогічно, ця Директива не впливає на рішення публічних органів щодо того, наскільки, яким чином та в якій мірі вони самі бажають виконувати публічні функції [27].

Також, Європейський Союз (ЄС) активно розбудовує власні спроможності для забезпечення кібербезпеки держав-членів та здійснює масштабну діяльність у налагодженні державно-приватного партнерства у сфері кібербезпеки. Зважаючи на системність характеру загроз для кібербезпеки у поєднанні із постійним зростанням кіберзлочинності в останні роки, Європейська Комісія (ЄК) у співпраці з країнами – членами ЄС, іншими інституціями Євросоюзу та відповідними заінтересованими сторонами розробила узгоджену політику дій, що має регулювати функціонування цього сектору. У липні 2016 р. Європейська Комісія після низки громадських консультацій з усіма заінтересованими сторонами підписала угоду в галузі індустрії кібербезпеки, тим самим активізувавши зусилля, спрямовані на боротьбу з кіберзагрозами у формі ДПП [166; 9, с. 35]. В ініційованому Європейською Комісією Плані дій (Agreement with Industry on Cybersecurity and Steps up Efforts to Tackle Cyber-Threats) 4 окреслено рамки ДПП в галузі кібербезпеки, що надалі регулюватимуть цю сферу правових та економічних відносин. На реалізацію цієї стратегії було виділено 450 млн євро, основним джерелом перерозподілу коштів є програма досліджень та інновацій «Горизонт 2020». Також учасники ринку кібербезпеки, представлені Європейською організацією з кібербезпеки (European Cyber Security Organisation, ECSO), задекларували намір реалізації своїх інвестицій у межах цієї ініціативи [166; 9, с. 35].

Відповідно, міжнародно-правові зобов'язання (договори, угоди та інші міжнародні акти тощо) також впливають на регулювання взаємовідносин у межах державно-приватного партнерства, зокрема ті, що стосуються

залучення іноземних інвесторів, забезпечення їхніх прав та врахування екологічних стандартів.

Окрім того, до нормативно-правового забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні слід віднести договірну базу державно-приватного партнерства, яка побудована на нормах господарського права, але при взаємодії адміністративно-господарських норм та є базисом методичних рекомендацій взаємодії між державними та приватними партнерами, включаючи порядок розподілу ризиків, вигод та відповідальності. І окремо – адміністративно-процесуальний базис захисту прав сторін, включаючи врегулювання спірних питань та забезпечення механізмів компенсації у випадку порушення умов договору.

Загалом, проаналізувавши нормативно-правове забезпечення інституту державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні, слід виділити наступні висновки:

- 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, Закон 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 та врахування екологічних стандартів); 5) договірна база державно-приватного партнерства, яка побудована на нормах господарського права, але при взаємодії адміністративно-господарських норм є базисом методичних рекомендацій взаємодії між державними та приватними партнерами, включаючи порядок розподілу ризиків, вигод та відповідальності; 6) адміністративно-процесуальний базис захисту прав сторін, включаючи врегулювання спірних питань та забезпечення механізмів компенсації у випадку порушення умов договору.

— зміст нормативно-правового забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомістю в Україні 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 у процесах відбору приватних партнерів; створення гарантій для сторін, включаючи захист прав інвесторів та забезпечення інтересів суспільства; регулювання механізмів контролю за виконанням проектів та моніторингу їх ефективності; визначення процедур вирішення спорів між партнерами у разі виникнення конфліктів;

Отже, слід визначити нормативно-правове забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні як систему юридично-обов'язкових норм та 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 та соціальної спрямованості такого партнерства, шляхом встановлення чітких процедур, прав та обов'язків учасників, а також механізмів контролю за їх діяльністю.

1.3. Мета, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю

Останнім часом значного поширення у західних країнах отримало державно-приватне партнерство (далі - ДПП), яке створюється задля забезпечення планування, фінансування виробництва, експлуатації об'єктів та надання послуг. Такі кроки обумовлені тим, що ДПП є досить ефективною формою взаємовідносин, адже держава отримує можливість вирішити низку соціально-економічних проблем, а приватний бізнес – додаткові ресурси, що є необхідними для досягнення поставленої мети й окреслення стратегічних напрямів подальшого розвитку. З метою досягнення поставлених цілей бізнес може використовувати власний управлінський потенціал та капітал, а держава бере на себе зобов'язання забезпечення населення послугами на взаємовигідних умовах, що має позитивний вплив на економічний розвиток країни та покращення якості життя населення [59].

Державно-приватне партнерство (ДПП) стало одним з найефективніших інструментів модернізації інфраструктури та надання публічних послуг у багатьох країнах світу. В умовах обмежених бюджетних ресурсів держави, ДПП дозволяє залучити приватні інвестиції, підвищити ефективність управління державним майном та покращити якість життя населення. В Україні, як і в інших країнах, існує гостра потреба в оновленні та розвитку інфраструктури, особливо в таких сферах, як транспорт, енергетика, ЖКГ та соціальна сфера. ДПП може стати одним з ключових інструментів для вирішення цих завдань. Попри потенційні переваги ДПП, його реалізація у сфері управління нерухомістю стикається з низкою проблем, серед яких –

законодавчі обмеження, непрозорість процедур, труднощі у розподілі ризиків між партнерами та недостатня зацікавленість приватного сектору через високі фінансові ризики. Крім того, відсутність єдиного підходу до оцінки ефективності таких партнерств ускладнює їх масштабне впровадження. У зв'язку з цим, необхідність удосконалення механізмів реалізації ДПП, розробки нових стратегічних підходів та адаптації міжнародного досвіду до українських реалій є важливим напрямом наукового дослідження.

Таким чином, питання мети, завдань та принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості потребує глибокого аналізу та теоретичного обґрунтування. Вивчення особливостей цього механізму дозволить сформулювати ефективні моделі взаємодії державного та приватного секторів, що сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості, зменшенню фінансового навантаження на державний бюджет та забезпеченню сталого розвитку інфраструктури країни.

Державно-приватне партнерство є справді дієвим та ефективним механізмом розбудови інфраструктури будь-якої країни. Залучення приватного сектору з усім його досвідом, фінансовими та технічними ресурсами є ключовим елементом у стимулюванні економічного зростання кожної країни, а також у досягненні глобальних Цілей сталого розвитку. На сьогодні Україна потребує значних фінансових ресурсів для відновлення та модернізації інфраструктури. Ані державний бюджет, ані кошти міжнародної допомоги не можуть покрити потреби країни у фінансових ресурсах для розбудови її інфраструктури. За таких умов державно-приватне партнерство могло б стати ефективним фінансовим механізмом прискорення інфраструктурного розвитку. Проте без розбудови механізмів державної підтримки державно-приватного партнерства залучення приватного бізнесу в інфраструктурні проекти в нашій країні, особливо в соціальній та житлово-комунальній сферах, можна вважати проблематичним, оскільки доходи населення перебувають на низькому рівні, а платоспроможного попиту на більшість суспільно важливих послуг загалом немає [60, с. 92–102].

Стосовно мети державно-приватного партнерства (далі – ДПП), то В. Я. Вайсман вказує, що основною метою державно-приватного партнерства є соціальний ефект, що досягається в результаті взаємодії, який представлений в структурі двох категорій: — результат від інвестування засобів у розв'язання соціальних завдань через реалізацію відповідних проектів і програм, для якого необхідні ресурси в обсягах інвестиційних потреб проекту або програми; — економія бюджетних ресурсів в результаті організації державно-приватного партнерства, яка може забезпечити соціальний ефект при фінансуванні заходів, націлених на розв'язання актуальних соціально-економічних задач поза рамками досліджуваних проектів (програм) [14, с. 156-160]. Як вважає В. Круглов метою ДПП є отримання синергічного ефекту в реалізації суспільних та державних інтересів (сталий розвиток суспільства, ефективний розвиток економіки, зростання якості життя населення, продукування суспільних благ) шляхом створення та експлуатації інфраструктурних об'єктів і надання суспільних послуг [14, с. 103]. Метою державно-приватного партнерства в сфері інноваційного розвитку, як вважає О. Шевчук, є забезпечення довгострокового співробітництва між державою та приватним сектором шляхом об'єднання ресурсів для підвищення рівня інноваційної діяльності [131; 118].

Отже, мета державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості 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 та технологічних ресурсів.

Поряд з цим варто сказати, що ДПП у сфері управління нерухомістю спрямоване на мінімізацію фінансового навантаження на державний бюджет шляхом залучення приватних інвестицій. Це дає змогу зменшити витрати держави на утримання об'єктів та їх модернізацію, одночасно підвищуючи якість наданих послуг. Крім того, ефективна співпраця між державним і

приватним секторами дозволяє забезпечити економію бюджетних коштів, які можуть бути спрямовані на вирішення інших соціально значущих завдань.

Доповнюючи можна стверджувати, що мета державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості базується на поєднанні економічної ефективності з соціальною відповідальністю, що забезпечує сталий розвиток та покращення якості державного майна. Вона спрямована на забезпечення фінансової стійкості, підвищення інвестиційної привабливості, запровадження інноваційних механізмів управління та справедливий розподіл ризиків. Успішна реалізація цієї мети можлива лише за умови створення прозорих правових механізмів, які сприятимуть взаємовигідній співпраці між державою та приватним сектором.

Переходячи до завдань, сучасне розуміння завдань партнерства приватного власника та держави, як вважає В. Круглов, включає такі напрями: усунення «прогалин», що існують у національних інноваційних системах; делегування державою приватному сектору функціональних повноважень на основі володіння, експлуатації, будівництва та фінансування; реалізація суспільно важливих проєктів; досягнення спільних цілей держави та приватного партнера; розширення та якісне поліпшення надання інфраструктурних послуг; упровадження підприємницьких принципів господарської, інвестиційної та інноваційної діяльності; соціально-економічний розвиток територій, який поліпшує якість життя; досягнення цілей державного управління в суспільному секторі економіки; взаємодія державного та приватного секторів на основі перерозподілу ризиків, витрат, вигід, ресурсів та відповідальності у спільній проєктній діяльності; забезпечення сталого розвитку економіки, поступове вирівнювання між територіальних дисбалансів, підвищення конкурентоспроможності держави; поглиблення взаємодії органів державної влади, органів місцевого самоврядування, приватних суб'єктів господарювання, інститутів громадянського суспільства, що має за мету створення належних умов навколишнього середовища, забезпечення

суспільної безпеки, поширення соціального партнерства, поліпшення якості життя на державному, регіональному та місцевому рівнях [14, с. 102].

Завдання державно-приватного партнерства в сфері інноваційного розвитку полягають у: залученні приватного сектора до управління державними активами; зниження навантаження на бюджет; залучення інвестицій в інноваційний сектор; розширення моделей взаємодії держави та бізнесу [131; 118].

Таким чином, завдання ДПП щодо управління об'єктами нерухомості є багатогранними і охоплюють широкий спектр питань, від економічних до соціальних. Реалізація цих завдань дозволяє не тільки ефективніше використовувати державне майно, але й сприяє вирішенню багатьох суспільних проблем, таких як забезпечення житлом, розвиток інфраструктури та покращення якості життя населення.

На наш погляд, до завдань державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості слід віднести:

1. Оптимізація управління нерухомістю державного сектору, адже ДПП 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 ДПП 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 та енергоефективності.

3. Розширення доступності об'єктів соціальної інфраструктури, адже ДПП має на меті збільшення кількості доступних для населення об'єктів, таких як школи, лікарні, спортивні комплекси, шляхом залучення приватних партнерів до їх будівництва та експлуатації.

4. Підвищення енергоефективності та екологічності, оскільки ДПП може стимулювати впровадження енергозберігаючих технологій та екологічних стандартів при управлінні нерухомістю, що сприяє досягненню цілей сталого розвитку.

5. Впровадження інноваційних технологій, так як ДПП стимулює використання нових технологій в управлінні нерухомістю, таких як системи автоматизації, "розумні будинки" тощо.

Відносно принципів, то згідно Закону України «Про державно-приватне партнерство», до основних принципів здійснення державно-приватного партнерства належать: рівність перед законом державних та приватних партнерів; заборона будь-якої дискримінації прав державних чи приватних партнерів; узгодження інтересів державних та приватних партнерів з метою отримання взаємної вигоди; забезпечення вищої ефективності діяльності, ніж у разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера; незмінність протягом усього строку дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, цільового призначення та форми власності об'єктів, що перебувають у державній або комунальній власності чи належать Автономній Республіці Крим, переданих приватному партнеру; визнання державними та приватними партнерами прав і обов'язків, передбачених законодавством України та визначених умовами договору, укладеного у рамках державно-приватного партнерства; справедливий розподіл між державним та приватним партнерами ризиків, пов'язаних з виконанням договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства; визначення приватного партнера на конкурсних засадах, крім випадків, встановлених законом [88]. Закон України Про концесію» закріплює дотримання принципів відкритості, рівності відсутності дискримінації, конкурентності, рівноправності, загальної доступності, гласності, прозорості та незалежності [109].

Цікавою є думка Домбровської А.В., яка зазначає, що принцип рівності перед законом державних та приватних партнерів свідчить про

диспозитивність правового регулювання відносин державно-приватного партнерства. З цим принципом тісно пов'язаний принцип заборони дискримінації прав державних чи приватних партнерів та принцип узгодження інтересів державних та приватних партнерів з метою отримання взаємної вигоди, а також принцип справедливого розподілу між державним та приватним партнерами ризиків, пов'язаних з виконанням договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства. Наявність цих принципів свідчить про те, що відносинам, що складаються стосовно державно-приватного партнерства, притаманні риси господарсько-правових, а саме господарсько-виробничих відносин, тобто тих, що пов'язані зі здійсненням господарської діяльності, спрямовані на досягнення певної мети (прибутку та / або соціального ефекту) і мають ризиковий характер. Крім цього, авторка зазначає, що законом передбачено надання певних гарантій партнерам, що це віддзеркалюється у закріпленому цим нормативно-правовим актом принципі незмінності протягом усього строку дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, цільового призначення та форми власності об'єктів, що перебувають у державній або комунальній власності чи належать Автономній Республіці Крим, переданих приватному партнеру. На думку Домбровської А.В., одним зі стратегічних принципів державно-приватно-го партнерства є принцип забезпечення вищої ефективності діяльності, ніж у разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера. Це пов'язано з обмеженістю, вичерпаністю людських, фінансових, майнових ресурсів, які належать державі. Отже, рішення, що приймаються, повинні враховувати ефективний розподіл державних ресурсів у цілях оптимізації їх використання [39].

Конкретні принципи, на яких базується державно-приватне партнерство, вироблені багаторічним світовим досвідом. Використання базових принципів забезпечує взаємовигідний та відповідальний розподіл обов'язків сторін у процесі реалізації проектів ДПП, зокрема, як вважають вчені, це: прозорість - надання органами влади повної інформації інвесторам, концесіонерам, усім

зацікавленим сторонам; змагальність - створення рівних умов щодо залучення до партнерства для всіх потенційних приватних партнерів; підзвітність - відповідальність усіх партнерів перед громадськістю і взаємні зобов'язання, які є визначеними в договірному порядку; законність - створення партнерств у формі, яка дозволяється чинним законодавством та іншою нормативно-правовою базою; зрозумілість і передбачуваність - зрозумілість формулювання умов партнерства, зокрема у відповідному договорі, забезпечення можливості їх виконання без суттєвих змін; урахування специфіки - формування партнерств із урахуванням особливих потреб певного регіону (території, громади), галузі соціально-економічного життя; економічна і фінансова сталість - урахування рівня споживання послуг, що створюються в результаті партнерства, і позитивних наслідків для розвитку економіки в цілому; гнучкість - забезпечення можливості швидкого реагування та врахування змін у середовищі, в якому діє партнерство; рівність - забезпечення доступу до послуг для соціально вразливих прошарків населення, зокрема бідних; соціальне залучення - створення умов для залучення до процесу планування та реалізації партнерств різних суспільних груп [109, с. 18; 18, с. 43-49].

Отже, 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. Вони відображають баланс інтересів сторін, забезпечують прозорість, ефективність та стабільність партнерських відносин, а також спрямовані на досягнення максимальної соціальної та економічної користі.

Систему принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості складають 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.

Основними принципами ДПП, як вважає Н. Бондар, є: прозорість та відповідальність, конкурсність, законність, передача ризику, забезпечення конкурентоспроможності характеристик послуг, виконання яких передається приватному сектору, збереження активів у державній власності, зрозумілість та передбачуваність, стабільність та гнучкість умов контракту, інноваційний розвиток, рівність учасників державно-приватно-го партнерства, врахування специфіки об'єкта, галузі; безперервність надання послуг, економічна та фінансова стійкість, невтручання держави у господарську діяльність приватного партнера, гарантії та інші види державно підтримки державно-приватного партнерства, компенсація, оптимальне публічне управління, забезпечення співвідношення ціни та якості, захист державою інтересів споживачів послуг, справедливість, розширення прав і можливостей соціальних груп [12, с. 237].

Розглядаючи принципи активізування державно-приватного партнерства в умовах розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності, Г. Комарницька наголошує на тому, що такі принципи можуть мати як загальний, так і специфічний характер. До загальних таких принципів вченою віднесено принципи цілеспрямованості, науковості, мотивованості, достовірності, системності, відповідальності, завершеності, адаптивності, достатності інформаційного забезпечення, зворотного зв'язку, безперервності, зрозумілості, компетентності, економічності, контрольованості, врахування розвитку, уніфікованості, часової погодженості та об'єктивності. Своєю чергою, серед специфічних принципів активізування державно-приватного партнерства в умовах розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності відзначено такі: інтегрування активізування в загальну систему управління, принцип орієнтації на розвиток людського капіталу, принцип домінування стратегічних аспектів активізування над тактичними, принцип створення умов для розвитку конкуренції у державно-приватному партнерстві та принцип обов'язкової державної участі в активізуванні [53, с. 82].

Основними принципами ДПП В. Круглов визначає: рівність перед законом партнерів; урахування інтересів партнерів; досягнення цілей ДПП; розподіл прав та обов'язків, ризиків, вигід і гарантій; вільний доступ до участі у проєктах та прозорість процедур; конкурентний відбір приватного партнера; ефективність управління та діяльності; сталість правової системи, дотримання екологічних норм та стандартів; соціальну та суспільну спрямованість; відповідальність; терміновість проєкту; гарантування джерел партнерських ресурсів [60, с. 3].

Цікавою є думка К. Палажченко, який зазначає, що забезпечення виконання принципів зазначених в Закон України «Про державно-приватне партнерство» можливе за допомогою додаткових законодавчих ініціатив, оскільки Закон України «Про державно-приватне партнерство» дійсно передбачає можливість регулювання конкретних недостатньо вдосконалених аспектів функціонування державно-приватного партнерства на підставі підзаконних нормативно-правових актів [79].

Проте, попри затверджені Методику виявлення ризиків, пов'язаних з державно-приватним партнерством, їх оцінки та визначення форми управління ними, Порядок проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності та об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим (із внесеними змінами у 2020 році), Порядок проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства (із внесеними змінами у 2020 році), є чимало не врегульованих питань, пов'язаних із регулюванням принципів і засад державно-приватного партнерства [129].

Відповідно до Практичних рекомендацій з питань ефективного управління у сфері державно-приватного партнерства, розроблених у 2008 році, є перелік принципів, які досі не запроваджені в українському законодавстві про державно-приватне партнерство, серед яких слід назвати принципи «добросовісної поведінки», прозорості, підзвітності, сталого розвитку [85].

У Практичних рекомендаціях слушно відображено значення і практичне застосування цих принципів, тому пропонується імплементувати ці принципи шляхом зазначення та всіх умов реалізації останніх. Принцип «добросовісної поведінки» – це принцип, відповідно до якого створення правил і контроль за виконанням правил державно-приватного партнерства здійснюються без заподіяння шкоди приватному партнерові з уникненням невдоволення з боку населення. Важливо наголосити на тому, що в контексті цього принципу необхідно імплементувати відповідні правила щодо балансу державного та приватного інтересів шляхом запровадження громадського обговорення проєктів державно-приватного партнерства та соціальних зобов'язань приватного партнера перед територіальною громадою, в межах якої здійснюватиметься державно-приватне партнерство. Принцип прозорості – це принцип відкритості усього процесу здійснення державно-приватного партнерства, згідно з яким результат кожної стадії державно-приватного партнерства повинен бути відкритим та опублікованим у засобах масової інформації, на вебсайтах державних партнерів, вебсайтах державних органів (наприклад, укладені договори державно-приватного партнерства мають стати відкритими та доступними усім зацікавленим інвесторам). Цей принцип урегульований у Законі України «Про концесію», і, дійсно, документи щодо найбільших концесійних проєктів в Україні, таких як концесії Херсонського порту та порту «Ольвія», є відкритими і доступними на вебсайтах державних органів. Проте договори та результати проходження стадій державно-приватного партнерства щодо інших об'єктів в Україні є недоступними. Принцип підзвітності – це принцип, згідно з яким як представники державного партнера, так і представники приватного партнера нести будуть персональну відповідальність за зобов'язання щодо угоди про державно-приватне партнерство. У цьому контексті важливо взяти до уваги договори концесії портів, які укладені влітку 2020 року, однак ще досі не передані у користування концесіонерів через проблеми, зокрема, із землевідведенням, отриманням дозволу Антимонопольного комітету [129; 85].

Таким чином, державно-приватне партнерство у сфері управління об'єктами нерухомості функціонує на основі фундаментальних принципів, закріплених у Законі України «Про державно-приватне партнерство» та Законі України «Про концесію». Основоположними серед них є рівність перед законом державних і приватних партнерів, заборона дискримінації, узгодження інтересів партнерів, справедливий розподіл ризиків, а також збереження цільового призначення державного майна протягом усього строку партнерства. Дотримання цих принципів забезпечує баланс між державними та приватними інтересами, сприяючи залученню інвестицій та підвищенню ефективності управління об'єктами нерухомості. Аналіз принципів ДПП свідчить про те, що вони є основою для формування справедливих, передбачуваних і стабільних договірних відносин. Принцип конкурсного відбору приватного партнера відіграє ключову роль у запобіганні корупційним ризикам та забезпеченні рівного доступу бізнесу до участі у проєктах. Водночас принцип ефективності, закріплений у законі як необхідність досягнення кращих результатів у порівнянні з реалізацією проєктів без залучення приватного партнера, підтверджує важливість оптимального розподілу державних ресурсів. Визнання державою та приватним партнером договірних прав та обов'язків є гарантією стабільності та правової визначеності в межах ДПП.

Тобто, реалізація державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості можлива лише за умови чіткого дотримання законодавчо встановлених принципів, які забезпечують правову визначеність, рівноправність партнерів, справедливий розподіл ризиків та узгодженість інтересів сторін. Водночас необхідність подальшого розвитку нормативного регулювання ДПП у цій сфері зумовлює актуальність наукових досліджень, спрямованих на вдосконалення механізмів правозастосування та адаптацію найкращих міжнародних практик до українських реалій.

Усе вищевикладене дозволяє зробити наступні загальні висновки стосовно мета, завдання та принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості:

- мета державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості 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 та технологічних ресурсів.

- державно-приватне партнерство у сфері управління нерухомістю спрямоване на мінімізацію фінансового навантаження на державний бюджет шляхом залучення приватних інвестицій. Це дає змогу зменшити витрати держави на утримання об'єктів та їх модернізацію, одночасно підвищуючи якість наданих послуг. Крім того, ефективна співпраця між державним і приватним секторами дозволяє забезпечити економію бюджетних коштів, які можуть бути спрямовані на вирішення інших соціально значущих завдань.

- мета державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості базується на поєднанні економічної ефективності з соціальною відповідальністю, що забезпечує сталий розвиток та покращення якості державного майна. Вона спрямована на забезпечення фінансової стійкості, підвищення інвестиційної привабливості, запровадження інноваційних механізмів управління та справедливий розподіл ризиків. Успішна реалізація цієї мети можлива лише за умови створення прозорих правових механізмів, які сприятимуть взаємовигідній співпраці між державою та приватним сектором.

- завдання ДПП щодо управління об'єктами нерухомості є багатогранними і охоплюють широкий спектр питань, від економічних до соціальних. Реалізація цих завдань дозволяє не тільки ефективніше використовувати державне майно, але й сприяє вирішенню багатьох суспільних проблем, таких як забезпечення житлом, розвиток інфраструктури та покращення якості життя населення.

- 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. Вони відображають баланс інтересів сторін, забезпечують прозорість, ефективність та стабільність партнерських відносин, а також спрямовані на досягнення максимальної соціальної та економічної користі.

- систему принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості складають 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.

- державно-приватне партнерство у сфері управління об'єктами нерухомості функціонує на основі фундаментальних принципів, закріплених у Законі України «Про державно-приватне партнерство» та Законі України «Про концесію». Основоположними серед них є рівність перед законом державних і приватних партнерів, заборона дискримінації, узгодження інтересів партнерів, справедливий розподіл ризиків, а також збереження цільового призначення державного майна протягом усього строку партнерства. Дотримання цих принципів забезпечує баланс між державними та приватними інтересами, сприяючи залученню інвестицій та підвищенню ефективності управління об'єктами нерухомості. Аналіз принципів ДПП свідчить про те, що вони є основою для формування справедливих, передбачуваних і стабільних договірних відносин. Принцип конкурсного відбору приватного партнера відіграє ключову роль у запобіганні корупційним ризикам та забезпеченні рівного доступу бізнесу до участі у проєктах. Водночас принцип ефективності, закріплений у законі як необхідність досягнення кращих результатів у порівнянні з реалізацією проєктів без залучення приватного партнера, підтверджує важливість оптимального розподілу державних ресурсів. Визнання державою та приватним партнером

договірних прав та обов'язків є гарантією стабільності та правової визначеності в межах ДПП.

- реалізація державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості можлива лише за умови чіткого дотримання законодавчо встановлених принципів, які забезпечують правову визначеність, рівноправність партнерів, справедливий розподіл ризиків та узгодженість інтересів сторін. Водночас необхідність подальшого розвитку нормативного регулювання ДПП у цій сфері зумовлює актуальність наукових досліджень, спрямованих на вдосконалення механізмів правозастосування та адаптацію найкращих міжнародних практик до українських реалій.

1.4. Напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості

Сучасні виклики в управлінні об'єктами нерухомості вимагають пошуку ефективних механізмів співпраці між державним і приватним секторами. Державно-приватне партнерство (ДПП) є ключовим інструментом, що дозволяє об'єднати ресурси, експертизу та інноваційний потенціал бізнесу із стратегічним баченням держави. В умовах дефіциту бюджетних коштів і необхідності модернізації нерухомого майна, ефективна реалізація ДПП сприяє оптимізації управління об'єктами інфраструктури, зокрема житловими, комерційними та соціальними об'єктами, забезпечуючи їхню стійку експлуатацію та розвиток. Попри очевидні переваги державно-приватного партнерства, його впровадження супроводжується низкою правових, економічних та організаційних проблем. По-перше, існує нестача єдиних підходів до нормативно-правового регулювання ДПП у сфері управління нерухомістю, що ускладнює залучення приватних інвесторів. По-друге, недостатній рівень прозорості процедур відбору партнерів та укладання договорів часто призводить до корупційних ризиків і зловживань. Крім того,

низький рівень обізнаності органів державної влади та місцевого самоврядування щодо потенційних можливостей ДПП гальмує ефективну реалізацію таких проєктів.

Таким чином, дослідження напрямків реалізації державно-приватного партнерства в управлінні об'єктами нерухомості є вкрай важливим як з наукової, так і з практичної точки зору. Аналіз успішних міжнародних практик, адаптація нормативно-правової бази та розробка ефективних моделей співпраці дозволять підвищити ефективність використання державного майна, залучити інвестиції та створити передумови для сталого розвитку цієї сфери.

Для вирішення проблем, з якими стикається наша планета, необхідна співпраця між державним і приватним секторами. Ми все частіше звертаємось до державно-приватного партнерства (далі – ДПП) для створення соціальних та екологічних змін. Однак сьгоднішні ДПП далекі від тих, що діяли в минулі десятиліття, коли уряди та компанії співпрацювали у створенні інфраструктури чи наданні державних послуг [139].

Відповідно, на сьогодні важливо визначити напрямки державно-приватного партнерства, зокрема, у сфері управління об'єктами нерухомості.

Законодавством України прямо не визначено поняття «напрямки реалізації державно-приватного партнерства», в тому числі, щодо управління об'єктами нерухомості. Стаття 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначає сфери застосування державно-приватного партнерства, зокрема, державно-приватне партнерство застосовується в таких сферах: виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл і постачання природного газу; будівництво та/або експлуатація автострад, доріг, залізниць, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів і метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури; машинобудування; збір, очищення та розподілення води; охорона здоров'я; туризм, відпочинок, рекреація, культура та спорт; забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем; управління відходами, крім збирання та перевезення; виробництво, розподілення та постачання

електричної енергії; надання соціальних послуг, управління соціальною установою, закладом; виробництво та впровадження енергозберігаючих технологій, будівництво та капітальний ремонт житлових будинків, повністю чи частково зруйнованих внаслідок бойових дій на території проведення антитерористичної операції; встановлення модульних будинків та будівництво тимчасового житла для внутрішньо переміщених осіб; надання освітніх послуг та послуг у сфері охорони здоров'я; управління пам'ятками архітектури та культурної спадщини; донорство крові та/або компонентів крові, заготівля, переробка, тестування, зберігання, розподіл і реалізація донорської крові та/або компонентів крові; електронні комунікації. За рішенням державного партнера державно-приватне партнерство може застосовуватися в інших сферах діяльності, які передбачають надання суспільно значущих послуг, крім видів господарської діяльності, які відповідно до закону дозволяється здійснювати виключно державним підприємствам, установам та організаціям. Державно-приватне партнерство застосовується з урахуванням особливостей правового режиму щодо окремих об'єктів та окремих видів діяльності, встановлених законом [88].

При цьому, виникає питання, які ж існують напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості? На наш погляд, напрямки не слід ототожнювати із формами здійснення державного партнерства. Напрямки більш схожі з функціями та визначають функціональне призначення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.

На наш погляд, основними напрямками реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості є:

- відновлення об'єктів нерухомості;
- розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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.

Пропонуємо більш детально розглянути деякі з таких напрямків. У професійних колах для характеристики методів роботи з відновленням втрачених якостей об'єктів використовують кілька термінів, запозичених з суміжних наук: ревіталізація (з медицини), реабілітація (з медицини та юриспруденції), регенерація (з біології), ревалоризація (з фінансової справи), реновація (з економіки), реституція (з юриспруденції). Усі вони уособлюють набір змістів, які часто взаємно «перекриваються», а відтак стирається принципова різниця між ними. Навіть фахівці часто використовують ці терміни як синоніми, а іноді замінюють їх словами «відновлення» чи «відтворення». Зрештою, загальновідомо, що питання дефініцій – це питання суспільної домовленості щодо їх змісту. У разі, коли всі чітко розуміють, який набір характеристик і дій вкладається в той чи інший термін, настає ясність [19, с. 36].

У зв'язку з війною, в Україні постало гостре питання відновлення зруйнованої інфраструктури, людських домівок та підприємств. Українцям потрібне житло, дітям потрібно ходити до школи та дитячого садка, а бізнесу – відновлювати потужності, щоб економіка ставала міцнішою. На початку великої війни в Україні зруйновано або захоплено щонайменше 23,8 тис км доріг, 6,3 тис км залізничних колій, 41 залізничний міст, 643 лікувальні заклади, 1 123 заклади освіти, 621 дитсадок, 192 культурні та 115 релігійних споруд, 178 складів, 99 адмінбудівель, 28 нафтобаз та 19 торгових центрів. Відновлення цих об'єктів – пріоритет для України щонайменше на наступні

десять років, а ДПП є одним із найзручніших способів реалізації цього плану [80].

Отже, 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.

Цей напрямок реалізації має комплексний характер і передбачає виконання таких завдань таких 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.

Вважаємо, що для ефективної реалізації відновлення об'єктів нерухомості у межах державно-приватного партнерства (ДПП) необхідно розробляти поетапний план дій, який забезпечить системний та прозорий підхід до відбудови, який міг би виглядати наступним чином:

1. Аналітична та підготовча робота, яка повинна включати в себе наступні пункти: а) ідентифікація об'єктів, в саме проведення комплексного аудиту зруйнованих або пошкоджених об'єктів нерухомості для визначення їхнього стану та пріоритетності відновлення; б) створення бази даних з метою формування єдиного реєстру пошкоджених об'єктів, який міститиме інформацію про технічний стан, місцезнаходження, правовий статус, потенційних власників та інвесторів; в) оцінка потреб та ресурсів, що включає в себе визначення необхідних фінансових, технологічних, кадрових та

матеріальних ресурсів для реалізації проекту; г) вибір моделі ДПП, а саме повний аналіз правових можливостей та визначення оптимальної моделі співпраці держави та приватного сектора (концесія, державно-приватна корпорація, контрактне управління тощо).

2. Залучення партнерів та фінансування, що полягає в: а) розробці інвестиційних пропозицій через підготовку проектних ініціатив, що містять детальні фінансові розрахунки, правові гарантії та можливі вигоди для приватного сектора; б) пошук та залучення інвесторів, що може відбуватися через організацію відкритих конкурсів, тендерів або переговорів із приватними компаніями, міжнародними фондами та фінансовими установами; в) формування механізму співфінансування, а саме визначення джерел фінансування: державний бюджет, приватні інвестиції, міжнародні гранти, кредити міжнародних фінансових організацій; г) юридичне оформлення угод, що полягає у розробці договорів між державними установами та приватними партнерами з урахуванням зобов'язань, термінів та розподілу ризиків.

3. Безпосередня реалізація проектів відновлення, яка включає такі етапи: а) інфраструктурне планування, а саме визначення найбільш ефективного використання земельних ресурсів, інженерних мереж, екологічних стандартів при відбудові; б) проектування та експертиза, тобто розробка проектної документації з урахуванням сучасних технологій (енергоефективність, «розумне» управління нерухомістю, екологічні стандарти); в) проведення будівельних робіт, які можуть проявлятися у відновленні, реконструкції або нове будівництво об'єктів відповідно до проектів; г) впровадження контролю якості через механізм моніторингу виконання будівельних робіт та дотримання строків реалізації проекту.

4. Фінальний етап та експлуатація, тобто: а) прийняття в експлуатацію виключно через механізм технічної та юридичної перевірки відповідності об'єкта затвердженим проектам та стандартам; б) механізм подальшого управління, тобто визначення форми експлуатації об'єкта: державне управління, приватне управління, спільне управління у межах ДПП; в) оцінка

ефективності, яка полягає у проведенні післяпроектного аналізу для визначення економічної доцільності, соціального ефекту та перспектив удосконалення моделі ДПП.

Таким чином, реалізація відновлення об'єктів нерухомості через механізми державно-приватного партнерства потребує чіткої стратегії та планування. Використання ефективних механізмів фінансування, інноваційних підходів та громадського контролю сприятиме відбудові критичної інфраструктури, соціально значущих об'єктів і створенню комфортного життєвого простору. Державний сектор повинен забезпечити правові гарантії та сприятливі умови для приватних інвесторів, що, своєю чергою, дозволить залучити більше ресурсів для масштабної відбудови країни.

Інфраструктурний проект - взаємозв'язок послідовних дій по створенню і (чи) реконструкції конкретного об'єкта або комплексу технологічних дій інфраструктури з подальшою експлуатацією при використанні та підписанні проектної угоди. Об'єкти, які створені для задоволення основних потреб клієнта та зможуть покращити інфраструктурну систему країни, а також прискорити перехід України на новий інноваційний шлях розвитку, називаються інфраструктурними. Інфраструктурний проект має відмінності від звичайного будівництва або іншого виду діяльності [121; 127]. Інфраструктурний проект вчені охарактеризували як: інфраструктурний проект це стратегічний проект, що визначає конкурентоспроможність території з її стійким і збалансованим формуванням, припускає модернізацію об'єктів інфраструктури відповідно до потреб промисловості, підвищення якості послуг, що надаються клієнтам з поліпшенням соціально-економічної ситуації на відповідній території; інфраструктурний проект - це великий інвестиційно-будівельний проект, у якому беруть участь органи державної влади та управління, різні компанії, у тому числі й іноземні, має розвинену логістичну систему постачання і збуту продукції, що примушує враховувати зовнішнє оточення проекту. При виконанні інфраструктурного проекту, саме інвестиційно-будівельного проекту необхідно проаналізувати зовнішнє

середовище, бо при його реалізації задіяні багато сотень, навіть тисяч робіт різних органів державної влади та керівництва, велика кількість різноманітних компаній, можливо міжнародних, та необхідна добре налагоджена логістична система постачання та збуту продукції [127].

Однією з важливіших умов стабільного функціонування та соціально-економічного зростання окремих регіонів та країни в цілому є високий рівень ефективності її інфраструктурних галузей (транспорт, енергетика, житлово-комунальне господарство, освіта, медицина тощо). Перспективним напрямом активізації інвестиційної діяльності у інфраструктурних галузях є запровадження механізмів партнерських взаємодій між державою та приватним сектором, які на основі збереження державної власності дають змогу забезпечувати надання якісних послуг споживачам, а приватному сектору реалізовувати свої підприємницькі інтереси, створюючи при цьому додаткові робочі місця та сприяючи покращенню соціального клімату в регіоні. В той же час використання таких механізмів потребує обґрунтування, адже проекти державно-приватного партнерства (ДПП), як правило, носять довготривалий характер, потребують значних обсягів інвестицій і пов'язані з високими ризиками [11, с. 188–196].

Відповідно, розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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.

Цей напрямок реалізації включає наступні аспекти:

- забезпечення взаємовигідної співпраці;
- мобілізація інвестицій;
- модернізація об'єктів інфраструктури;

- підвищення якості послуг;
- розвиток місцевої економіки;
- справедливий розподіл ризиків;
- прозорість та підзвітність;
- сталий розвиток і екологічна відповідальність;
- забезпечення регіональної збалансованості.

Як і у випадку із відновленням об'єктів нерухомості у межах державно-приватного партнерства, реалізація розвитку інфраструктурних проєктів у межах державно-приватного партнерства (ДПП) є ключовим напрямом модернізації об'єктів нерухомості, що сприяє задоволенню суспільних потреб та стимулює економічний розвиток. Цей процес починається з розробки стратегічної основи, яка включає інвентаризацію наявних об'єктів, визначення пріоритетних напрямків розвитку та адаптацію законодавчої бази для створення сприятливих умов для приватного інвестування. Держава повинна інтегрувати екологічні стандарти та енергоефективні технології у процеси проєктування та будівництва, забезпечуючи сталий розвиток інфраструктури.

Наступним важливим етапом є залучення фінансування та пошук приватних партнерів. Цей процес включає створення фінансових стимулів для бізнесу, розробку моделей співфінансування, що комбінують державний бюджет, приватні інвестиції та міжнародні гранти. Прозорий конкурсний відбір забезпечує чесну конкуренцію між потенційними партнерами та мінімізує корупційні ризики. Укладання договорів між державними структурами та приватними компаніями має базуватися на чіткому розподілі ризиків і обов'язків, що гарантує взаємну вигоду обох сторін.

На етапі реалізації проєктів відбувається планування, будівництво та модернізація об'єктів інфраструктури із залученням сучасних технологій. Важливою складовою є підвищення якості наданих послуг через застосування інноваційних рішень у сферах управління нерухомістю, транспорту, енергетики та комунальних послуг. Особливу увагу необхідно приділяти

локалізації ресурсів, що передбачає залучення місцевих компаній і робочої сили, що сприятиме розвитку економіки регіонів.

Останнім етапом є контроль та оцінка ефективності реалізованих проєктів. Для цього необхідно впроваджувати системи моніторингу виконання робіт, незалежного аудиту та залучення громадськості до оцінки результатів. Прозорість та підзвітність мають стати основними принципами управління інфраструктурними об'єктами в межах ДПП. Довгострокова оцінка соціально-економічного впливу реалізованих проєктів дозволить визначити їхню ефективність та скоригувати майбутні підходи до планування та впровадження ДПП у сфері управління нерухомістю.

Таким чином, реалізація розвитку інфраструктурних проєктів у межах державно-приватного партнерства сприяє сталому економічному зростанню, модернізації житлової та комунальної сфери, підвищенню якості послуг та створенню нових робочих місць. Важливим чинником успіху є збалансований розподіл обов'язків, фінансових вкладень та ризиків між державою та приватними інвесторами, що забезпечить довготривалу ефективність та соціально-економічний розвиток регіонів.

Наступним напрямком є інтелектуалізація управління нерухомістю (Smart Property Management), яка відбувається для створення енергоефективного, комфортного та безпечного середовища. Першою ланкою Smart Property Management є побудова розумних будівель, кожна з яких є унікальною структурою з точки зору вимог і характеристик. Розумні будівлі є основною відправною точкою для перетворення міст на розумні міста. Розумні будівлі — це мікрокосми розумних міст, потреби яких перетинаються, від керування освітленням і енергією до забезпечення безпеки мешканцям [165].

Україна щорічно споживає близько 92 млн тон нафтового еквіваленту енергії (тне) та має одну з найбільш енергоємних економік в світі. Щоб створити 1 долар ВВП, ми палили до війни 193 грами нафтового еквіваленту (Туреччина – 6, Чехія – 104). В середньому по Світу 103 грами тне на 1 долар ВВП. Потенціал підвищення енергоефективності в промисловості сягає від

50% і вище. Основна причина таких показників – зношеність потужностей на українських підприємствах більше ніж на 60%. Тож відкладаючи сьогодні рішення про енергоефективну модернізацію у далекий сховок, підприємство продовжує викидати кошти «на вітер», сплачуючи за нераціонально використані енергоресурси, ціни на які постійно зростають, а також завдає шкоди довкіллю та ставить під загрозу задоволення потреб майбутніх поколінь. Енергоефективна модернізація – це комплекс заходів, впровадження яких дозволяє підприємству: знизити споживання електроенергії та газу, зменшити витрати на енергоресурси, досягти скорочення викидів CO₂, покращити умови праці для співробітників, знизити собівартість продукції, заощаджувати кошти для інвестицій у розвиток підприємства [41].

На розвиток державно-приватного партнерства в Україні покладають великі надії, хоча впровадження ДПП в практичну діяльність відбувається дуже повільно. Проте, грамотне застосування ДПП є підґрунтям для швидкого покращення соціальної сфери в державі. Успішний розвиток ДПП як засобу залучення приватних інвестицій у соціальну сферу можливий, якщо буде забезпечено баланс інтересів держави і приватного інвестора. Саме тут виключно важливим є знайти партнерам власний інтерес, який необхідний для реалізації соціально значимих проєктів. ДПП в соціальній сфері має специфічні риси, основними серед яких можна виділити: – масштабність та суспільна значимість; – необхідність підвищення рівня фінансової та публічно-правової грамотності населення. Для розвитку ДПП в соціальній сфері в Україні, на думку М. М. Александрова, основоположну роль можуть зіграти такі аспекти: – при загальній стандартизації умов, форм та інструментів ДПП розвивати індивідуальний підхід до соціальних програм в залежності від того чи іншого регіону країни, забезпечуючи розвиток договірної економіки; – активно запроваджувати договір не ціноутворення, коли в контрактах обумовлюють не абсолютні ціни; при цьому допустимим вважається їх перегляд а залежності від змін законодавства, реалізації ризиків інфляції, політичних, форс-мажорних обставин; – враховуючи

малозабезпечені та найбільш вразливі верстви населення вважаємо за потрібне субсидіювати споживачів соціальних послуг, а не їх виробників, особливо в освіті та охороні здоров'я; при цьому можливо використовувати, наприклад, ваучери, державні чеки, сертифікати тощо; – здійснювати фінансування соціальних програм ДПП із приватних джерел, а отримувачами послуг можуть бути державні юридичні особи, які визначають ціну послуг для їх споживачів; – в соціальних програмах та укладених договорах ДПП необхідно чітко розподіляти ризики держави і приватного партнера, створюючи умови не для разових проектів, а для довгострокових партнерських угод; – одним із напрямків удосконалення законодавчо-нормативного поля має стати передбачення підстав для відмови від участі в проектах та пропозиція участі приватних інвесторів у техніко-економічному обґрунтуванні соціальних проектів; – реалізовувати принцип контролю, особливо комплаєнсу, освіти й контакту з населенням, розробляючи механізм діалогу та публічного обговорення проектів; – забезпечити реалізацію принципу помірності лідерства держави тощо [6].

Отже, управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у тому, що це є збалансований підхід до використання державного та комунального майна, який передбачає залучення приватного капіталу та експертизи для досягнення не тільки економічних, але 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 із врахуванням екологічних аспектів, енергоефективність, використання відновлюваних джерел енергії, створення умов для збереження культурної спадщини.

Усе вищевикладене дозволяє зробити наступні висновки стосовно напрямків реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості:

- 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 таких 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.

- розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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 проектів включає наступні аспекти: - забезпечення взаємовигідної співпраці; - мобілізація інвестицій; - модернізація об'єктів інфраструктури; підвищення

якості послуг; - розвиток місцевої економіки; справедливий розподіл ризиків; - прозорість та підзвітність; - сталий розвиток і екологічна відповідальність; - забезпечення регіональної збалансованості.

- управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у тому, що це є збалансований підхід до використання державного та комунального майна, який передбачає залучення приватного капіталу та експертизи для досягнення не тільки економічних, але 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 із врахуванням екологічних аспектів, енергоефективність, використання відновлюваних джерел енергії, створення умов для збереження культурної спадщини.

Таким чином, напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості: – відновлення об'єктів нерухомості; – розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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.

Висновки до розділу 1

1. Визначено, 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 та комунальних підприємств), яка передбачає спільну участь у реалізації проектів суспільного значення шляхом об'єднання ресурсів, компетенцій та розподілу ризиків.

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

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

4. Виділено ключові ознаки державно-приватне партнерство щодо управління нерухомістю: 1) довгостроковість співпраці, яка передбачає багаторічні зобов'язання, які забезпечують сталість проекту та 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 ДПП може набувати різних форм, зокрема концесії, лізингу, управлінського контракту тощо, залежно від особливостей проекту.

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

6. 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 та підтримання належного технічного стану об'єктів нерухомості.

7. 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 проектів, що стосуються управління, розвитку, реконструкції та експлуатації об'єктів нерухомості.

8. 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, Закон 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 та врахування екологічних стандартів); 5) договірна база державно-приватного партнерства, яка побудована на нормах господарського права, але при взаємодії адміністративно-господарських норм є базисом методичних рекомендацій взаємодії між державними та приватними партнерами, включаючи порядок розподілу ризиків, вигод та відповідальності; 6) адміністративно-процесуальний базис захисту прав сторін, включаючи врегулювання спірних питань та забезпечення механізмів компенсації у випадку порушення умов договору.

9. Зазначено, що мета державно-приватного партнерства щодо 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 та технологічних ресурсів.

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

11. Розкрито, 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 та стабільність партнерських відносин, а також спрямовані на досягнення максимальної соціальної та економічної користі. Систему принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості складають 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.

12. Розкрито загальні принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю: законність; прозорість; добросовісність конкуренції; запобігання конфлікту інтересів; ефективного розподілу ризиків; відповідальності.

13. Розкрито, 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 таких 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.

14. Виділено, що розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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 проектів включає наступні аспекти: - забезпечення взаємовигідної співпраці; - мобілізація інвестицій; - модернізація об'єктів інфраструктури; підвищення якості послуг; - розвиток місцевої економіки; справедливий розподіл ризиків; - прозорість та підзвітність; - сталий розвиток і екологічна відповідальність; - забезпечення регіональної збалансованості.

15. Виділено, що управління об'єктами нерухомості з умовою соціальної відповідальності як напрям реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у тому, що це є збалансований підхід до використання державного та комунального майна, який передбачає залучення приватного капіталу та експертизи для досягнення не тільки економічних, але 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 із врахуванням екологічних аспектів, енергоефективність, використання відновлюваних джерел енергії, створення умов для збереження культурної спадщини.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

2.1. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості

Дослідження системи суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства (ДПП) щодо управління об'єктами нерухомості в Україні зумовлена необхідністю підвищення ефективності використання державного майна та залучення інвестицій у сферу нерухомості. У контексті постійних соціально-економічних викликів, спричинених війною, економічними кризами та інфраструктурними потребами, Україна стикається з потребою оптимізувати управління державними об'єктами, зокрема нерухомістю, через впровадження сучасних інструментів партнерства з приватним сектором. Водночас система суб'єктів ДПП має стратегічне значення, адже від чіткого розподілу їхніх функцій, повноважень та взаємодії залежить успіх реалізації проєктів, орієнтованих на відновлення і розвиток нерухомості, що має критичне значення для сталого розвитку країни. Крім того, інтеграція принципів прозорості, справедливості та взаємовигідної співпраці між державними і приватними партнерами потребує чіткого нормативно-правового регулювання діяльності всіх залучених суб'єктів. Недостатній рівень координації та ефективності роботи центральних і місцевих органів влади, державних підприємств та приватних партнерів створює ризики для реалізації довгострокових проєктів. Таким чином, актуальність дослідження полягає у необхідності удосконалення системи суб'єктів ДПП, що сприятиме відбудові інфраструктури, залученню інвестицій, створенню робочих місць та підвищенню рівня життя населення в умовах післявоєнної відбудови України.

Ці та інші фактори вказують на важливість дослідження системи суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні.

Законодавством України не визначено конкретно систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства. При цьому, умовно, слід система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні включає:

- 1) суб'єкти правового регулювання та забезпечення;
- 2) сторони державно-приватного партнерства;
- 3) додаткові суб'єкти, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства.

Суб'єкти правового регулювання та забезпечення визначені Законом України «Про управління об'єктами державної власності», відповідно до якого суб'єктами управління об'єктами державної власності є: Кабінет Міністрів України; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері управління об'єктами державної власності; міністерства, інші органи виконавчої влади та державні колегіальні органи (далі - уповноважені органи управління); Фонд державного майна України; органи, що забезпечують діяльність Президента України, Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України; органи, які здійснюють управління державним майном відповідно до повноважень, визначених окремими законами; державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, інші державні господарські організації (далі - господарські структури), державне підприємство, установа, організація або господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі [115].

Розкриємо детальніше статус суб'єктів, які є інституційною складовою державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. Кабінет Міністрів України (Уряд України) є вищим органом у системі органів виконавчої влади. Кабінет Міністрів України здійснює виконавчу владу безпосередньо та через міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, Раду міністрів Автономної Республіки Крим та місцеві державні адміністрації,

спрямовує, координує та контролює діяльність цих органів. Кабінет Міністрів України відповідальний перед Президентом України і Верховною Радою України, підконтрольний і підзвітний Верховній Раді України у межах, передбачених Конституцією України. До основних завдань Кабінету Міністрів України належать: 1) забезпечення державного суверенітету та економічної самостійності України, здійснення внутрішньої та зовнішньої політики держави, виконання Конституції та законів України, актів Президента України; 2) вжиття заходів щодо забезпечення прав і свобод людини та громадянина, створення сприятливих умов для вільного і всебічного розвитку особистості; 3) забезпечення проведення бюджетної, фінансової, цінової, інвестиційної, у тому числі амортизаційної, податкової, структурно-галузевої політики; політики у сферах праці та зайнятості населення, соціального захисту, охорони здоров'я, освіти, науки і культури, охорони природи, екологічної безпеки і природокористування; 4) розроблення і виконання загальнодержавних програм економічного, науково-технічного, соціального, культурного розвитку, охорони довкілля, а також розроблення, затвердження і виконання інших державних цільових програм; 5) забезпечення розвитку і державної підтримки науково-технічного та інноваційного потенціалу держави; 6) забезпечення рівних умов для розвитку всіх форм власності; здійснення управління об'єктами державної власності відповідно до закону; 7) здійснення заходів щодо забезпечення обороноздатності та національної безпеки України, громадського порядку, боротьби із злочинністю, ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій; 8) організація і забезпечення провадження зовнішньоекономічної діяльності, митної справи; 9) спрямування та координація роботи міністерств, інших органів виконавчої влади, здійснення контролю за їх діяльністю [108].

Кабінет Міністрів України реалізує також свої завдання у сфері державно-приватного партнерства, наприклад, згідно Закону України «Про державно-приватне партнерство» рішення про здійснення державно-приватного партнерства чи про недоцільність його здійснення, про проведення

конкурсу та затвердження результатів конкурсу з визначення приватного партнера приймаються щодо об'єктів: державної власності - центральним органом виконавчої влади, що здійснює відповідно до закону функції з управління відповідними об'єктами державної власності, а якщо такого органу не визначено - Кабінетом Міністрів України; Порядок проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної, комунальної власності або об'єктів, які належать Автономній Республіці Крим, встановлюється Кабінетом Міністрів України; Зміна приватного партнера відбувається відповідно до умов прямого договору та здійснюється в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України; Порядок проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства визначається Кабінетом Міністрів України з урахуванням особливостей, визначених законом тощо [88].

Загалом, Кабінет Міністрів України виконує нормотворчу, адміністративно-організаційну та стратегічну функцію у сфері державно-приватного партнерства щодо нерухомого майна, забезпечує баланс державних та приватних інтересів, сприяє розвитку інвестиційного потенціалу країни та формує умови для ефективного використання об'єктів державної власності.

Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України (Мінекономіки) є центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію: державної політики у сфері управління об'єктами державної власності, зокрема корпоративними правами держави; та державної політики у сфері державно-приватного партнерства [83]. До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства, належать: методологічне забезпечення проведення перевірки виконання договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства; підготовка пропозицій щодо забезпечення формування та реалізації державної політики у сфері державно-приватного партнерства; проведення моніторингу

ефективності діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері державно-приватного партнерства; розроблення концепції та проектів державних цільових програм щодо сприяння розширенню державно-приватного партнерства, вжиття заходів для їх виконання; сприяння захисту законних прав та інтересів державних і приватних партнерів у процесі здійснення державно-приватного партнерства; проведення моніторингу, узагальнення та оприлюднення в установленому порядку результатів здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі здійснення оцінки та моніторингу загального рівня ризиків державного партнера в договорах, укладених у рамках державно-приватного партнерства; проведення моніторингу дотримання вимог законодавства у сфері державно-приватного партнерства, у тому числі під час проведення конкурсів з визначення приватного партнера; проведення в межах своїх повноважень інформаційно-роз'яснювальної і консультаційної роботи; участь в організації навчання і підвищення кваліфікації фахівців у сфері державно-приватного партнерства; ведення обліку договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства; здійснення інших повноважень, передбачених законом [88]. Як суб'єкт регулювання сфери управління об'єктами державної власності, Мінекономіки Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері управління об'єктами державної власності, відповідно до покладених на нього завдань у сфері управління об'єктами державної власності: 1) забезпечує формування державної політики, визначення загальних принципів та пріоритетних напрямів розвитку у сфері управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави; 2) визначає критерії ефективності управління корпоративними правами держави; 3) разом з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику, забезпечує формування та реалізацію державної дивідендної політики в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; 4) здійснює методологічне та, у межах власних повноважень, нормативно-

правове забезпечення питань управління об'єктами державної власності, зокрема щодо: інвентаризації та обліку об'єктів державної власності; оцінки ефективності управління об'єктами державної власності; оцінки рівня кваліфікації керівників підприємств державного сектору економіки; управління корпоративними правами держави, зокрема забезпечення її представництва в органах управління господарських товариств, у статутних капіталах яких є державні корпоративні права; єдиного моніторингу ефективності управління об'єктами державної власності, в тому числі корпоративними правами держави; захисту майнових прав держави; 4-1) розробляє методичні рекомендації щодо підготовки листа очікувань власника; 5) отримує за затвердженою ним формою від органів управління інформацію про: фінансово-господарську діяльність кожного окремого суб'єкта господарювання державного сектору економіки, що перебуває у сфері їх управління; стан об'єктів державної власності, у тому числі корпоративних прав держави, що перебувають у їх управлінні; укладені контракти з керівниками суб'єктів господарювання державного сектору економіки [115].

Отже, Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України (Мінекономіки) є ключовим суб'єктом у сфері державно-приватного партнерства (ДПП) щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. Його статус визначається як центральний орган виконавчої влади, який забезпечує формування, реалізацію та координацію державної політики у сфері управління об'єктами державної власності та розвитку партнерських взаємовідносин між державним і приватним секторами. Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України є координатором, методологом та гарантом у сфері ДПП щодо управління об'єктами нерухомості, забезпечуючи взаємодію держави та приватного сектору для досягнення соціально-економічних цілей і раціонального використання державного майна.

Наступним суб'єктом є Фонд державного майна України, що є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує

державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. Фонд державного майна України відповідальний перед Президентом України. Діяльність Фонду державного майна України спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Особливості спеціального статусу Фонду державного майна України визначаються Конституцією та законами України, актами Президента України і полягають в особливому порядку призначення на посаду та звільнення з посади Голови Фонду державного майна України [116].

Фонд державного майна відіграє особливу роль серед органів виконавчої влади в управлінні нерухомим майном, на який покладено розвиток процесу зміни відносин власності, що є наслідком активізації приватизаційних процесів із метою оптимізації державного сектора економіки; здійснення ефективного управління державним майном шляхом оренди державного нерухомого майна, управління державними корпоративними правами; забезпечення державного регулювання оцінки майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності, що має значення для оцінки як державного, так і приватного нерухомого майна [20, с. 37-41].

До основних завдань Фонду державного майна України належать: 1) реалізація державної політики у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності; 2) організація виконання Конституції та законів України, актів Президента України і Кабінету Міністрів України, інших актів законодавства та здійснення контролю за їх виконанням; 3) управління об'єктами державної власності, зокрема корпоративними правами держави у статутних капіталах господарських товариств, щодо яких прийнято рішення про приватизацію та

затверджено план розміщення акцій; товариств, утворених у процесі перетворення (у тому числі шляхом корпоратизації) державних підприємств, що належать до сфери його управління, а також товариств, утворених за участю Фонду державного майна України; 4) захист майнових прав державних підприємств, а також державних пакетів акцій (часток), що належать до сфери управління Фонду державного майна України на території України; 5) здійснення контролю у сфері організації та проведення приватизації державного майна, відчуження державного майна у випадках, встановлених законодавством, передачі державного майна в оренду та користування; повернення у державну власність державного майна, що було приватизоване, відчужене або вибуло з державної власності з порушенням законодавства; управління корпоративними правами держави, які перебувають у сфері його управління; 6) державне регулювання у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності; 7) сприяння процесу демонополізації економіки і створенню умов для конкуренції виробників; 8) співробітництво з міжнародними організаціями у реалізації державної політики у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна у межах покладених на нього повноважень, управління корпоративними правами держави, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності [116].

Відповідно, Фонд державного майна України виступає як центральний орган виконавчої влади зі спеціальним статусом, діяльність якого спрямована на забезпечення ефективного використання державного майна, стимулювання приватизаційних процесів та залучення приватного капіталу до управління державними активами. Фонд державного майна України виконує функції посередника між державою та приватним сектором, регулюючи процеси приватизації, оренди, управління корпоративними правами держави та оцінки майна, що у контексті державно-приватного партнерства включає: формування прозорих механізмів передачі об'єктів нерухомості в управління приватним інвесторам; створення умов для ефективного використання

державного майна через оренду та концесію; запровадження інструментів оцінки економічної ефективності приватизації державної нерухомості; контроль за дотриманням законодавства при відчуженні майна та поверненні у державну власність активів, щодо яких було виявлено порушення правових норм.

Також до інституційних суб'єктів регулювання державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості відносяться інші центральні органи виконавчої влади, наприклад, Міністерство фінансів України, що забезпечує формування та реалізацію державної фінансової, бюджетної та боргової політики, державної політики у сфері міжбюджетних відносин та місцевих бюджетів, державної політики у сфері державного пробірної контролю, бухгалтерського обліку та аудиту, державної політики у сфері контролю за дотриманням бюджетного законодавства, державного фінансового контролю, державного внутрішнього фінансового контролю, спрямування бюджетних коштів відповідно до цілей та пріоритетів [95]; Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері автомобільного, залізничного, морського та внутрішнього водного транспорту, надання послуг поштового зв'язку, авіаційного транспорту, туризму та курортів, мультимодальних перевезень, захисту критичної інфраструктури, розвитку, будівництва, реконструкції, ремонту, облаштування та модернізації пунктів пропуску через державний кордон, їх утримання та експлуатації, у сфері державної регіональної політики, розвитку місцевого самоврядування, територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою, житлової політики тощо [94]; Державна аудиторська служба України, що здійснює контроль за відповідністю взятих розпорядниками бюджетних коштів довгострокових зобов'язань у рамках державно-приватного партнерства умовам договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства, та вимогам бюджетного законодавства тощо [93].

Важливу роль відіграє і Антимонопольний комітет України, що є державним органом із спеціальним статусом, метою діяльності якого є забезпечення державного захисту конкуренції у підприємницькій діяльності та у сфері публічних закупівель. Основним завданням Антимонопольного комітету України є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики в частині: 1) здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції; 2) контролю за концентрацією, узгодженими діями суб'єктів господарювання та дотриманням вимог законодавства про захист економічної конкуренції під час регулювання цін (тарифів) на товари, що виробляються (реалізуються) суб'єктами природних монополій; 3) сприяння розвитку добросовісної конкуренції; 4) методичного забезпечення застосування законодавства про захист економічної конкуренції; 5) здійснення контролю щодо створення конкурентного середовища та захисту конкуренції у сфері публічних закупівель; 6) проведення моніторингу державної допомоги суб'єктам господарювання та здійснення контролю за допустимістю такої допомоги для конкуренції [87].

Антимонопольний комітет України як суб'єкт адміністративно-господарської відповідальності та орган регулювання конкурентних відносин відіграє важливу роль у становленні конкурентної політики України. АМКУ є спеціальним державним органом, основним завданням якого є реалізація цієї державної конкурентної політики. Сьогодні взаємовідносини АМКУ з суб'єктами господарювання, з правоохоронними органами відіграють визначальну роль у реалізації конкурентних відносин, оскільки саме на основі розробки відповідних механізмів застосування законодавства про захист конкуренції, АМКУ здійснює захист і відновлення порушених прав учасників ринку та споживачів, запобігає подальшим порушенням, пов'язаним з обмеженням конкуренції, шляхом застосування та поєднання своїх функцій,

зокрема контролюючої та каральної, а також застосуванням адміністративно-господарських санкцій у разі порушення законодавства про захист економічної конкуренції та антимонопольного законодавства [120, с. 232-234].

У сфері здійснення контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції Антимонопольний комітет України має такі повноваження: 1) розглядати заяви і справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції та проводити розслідування за цими заявами і справами; 2) приймати передбачені законодавством про захист економічної конкуренції розпорядження та рішення за заявами і справами, перевіряти та переглядати рішення у справах, надавати висновки щодо кваліфікації дій відповідно до законодавства про захист економічної конкуренції; 3) розглядати справи про адміністративні правопорушення, приймати постанови та перевіряти їх законність та обґрунтованість; 4) перевіряти суб'єкти господарювання, об'єднання, органи влади, органи місцевого самоврядування, органи адміністративно-господарського управління та контролю щодо дотримання ними вимог законодавства про захист економічної конкуренції та під час проведення розслідувань за заявами і справами про порушення законодавства про захист економічної конкуренції; 5) при розгляді заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, проведенні перевірки та в інших передбачених законом випадках вимагати від суб'єктів господарювання, об'єднань, органів влади, органів місцевого самоврядування, органів адміністративно-господарського управління та контролю, їх посадових осіб і працівників, інших фізичних та юридичних осіб інформацію, в тому числі з обмеженим доступом; 6) призначати експертизу та експерта з числа осіб, які володіють необхідними знаннями для надання експертного висновку; 7) здійснювати інші повноваження, передбачені законодавством про захист економічної конкуренції та Законом України "Про публічні закупівлі" [87].

Отже, Антимонопольний комітет України відіграє важливу роль у забезпеченні конкурентного середовища в рамках державно-приватного

партнерства, зокрема у сфері управління об'єктами нерухомості, та здійснює державний контроль за дотриманням антимонопольного законодавства, запобігає концентрації ринку, зловживанням домінуючим становищем та антиконкурентним узгодженим діям, що можуть спотворювати конкуренцію у цій галузі.

Також, слід окремо сказати, що процесі реформи місцевого самоврядування та децентралізації влади в Україні з'являється можливість подолання багатьох викликів, зокрема інфраструктурної та фінансової слабкості громад. Партнерські відносини між державою, територіальними громадами та приватним сектором можуть стати інструментом забезпечення ефективного розвитку територіальних громад. Проблемою залишається низький рівень інституційної спроможності публічної влади в умовах реалізації політики державно-приватного партнерства [17]. Тому, до суб'єктів правового регулювання та забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні належать і органи місцевого самоврядування.

Загалом, до системи суб'єктів правового регулювання та забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні належать:

- 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.

Якщо проаналізувати сторони державно-приватного партнерства, то за своїм трактуванням, державно-приватне партнерство – це співробітництво між

державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що згідно із Законом України "Про управління об'єктами державної власності" здійснюють управління об'єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національною академією наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів). Пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства готуються центральними, місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування чи органами Автономної Республіки Крим, Національною академією наук України, галузевими академіями наук, державними, комунальними підприємствами, установами, організаціями, господарськими товариствами, 100 відсотків акцій (часток) яких належить державі, територіальній громаді чи Автономній Республіці Крим, або особами, які можуть бути приватними партнерами, і подаються до органу, уповноваженого проводити аналіз ефективності здійснення державно-приватного партнерства [88]. Згідно Закону України «Про концесію», Сторонами концесійного договору є концесіонер та концесіодавець. Концесіодавцем одночасно можуть виступати декілька органів державної влади та/або органів місцевого самоврядування, Національна академія наук України, національні галузеві академії наук, державне підприємство, установа, організація, господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі. У такому разі їхні права та обов'язки, пов'язані із спільною участю на стороні концесіодавця, визначаються договором, що укладається між ними [109].

Таким чином, сторони державно-приватного партнерства (ДПП) – це суб'єкти, які беруть участь у взаємовигідній співпраці для реалізації проектів, 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 із метою досягнення комерційної вигоди у межах реалізації проектів ДПП, якими є юридичні особи, крім державних і комунальних підприємств, установ та організацій, які мають фінансові, організаційні та технічні можливості для участі в проєктах.

Щодо додаткових суб'єктів, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства, ними, в першу чергу, виступають громадські організації, професійні асоціації, експертні організації, торгово-промислові палати, науково-дослідні установи та освітні заклади. Для ефективної реалізації державно-приватного партнерства необхідно постійно здійснювати науково-дослідно, стратегічно-нормотворчу, інноваційну, контрольню-наглядову діяльність для:

- лобіювання інтересів бізнесу;
- здійснення моніторингу та контролю прозорості реалізації державно-приватного партнерства;
- сприяння залученню іноземних інвестицій;
- оцінки ринкової вартості нерухомості;
- проведення досліджень в галузі управління нерухомістю;
- модернізації моделей управління нерухомістю в рамках державно-приватного партнерства тощо.

Усе вищевикладене дозволяє зробити наступні загальні висновки стосовно системи суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості:

- законодавством України не визначено конкретно систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства. При цьому, умовно, слід система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління

об'єктами нерухомості в Україні включає: 1) суб'єкти правового регулювання та забезпечення; 2) сторони державно-приватного партнерства; 3) додаткові суб'єкти, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства.

– Кабінет Міністрів України виконує нормотворчу, адміністративно-організаційну та стратегічну функцію у сфері державно-приватного партнерства щодо нерухомого майна, забезпечує баланс державних та приватних інтересів, сприяє розвитку інвестиційного потенціалу країни та формує умови для ефективного використання об'єктів державної власності.

– Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України (Мінекономіки) є ключовим суб'єктом у сфері державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. Його статус визначається як центральний орган виконавчої влади, який забезпечує формування, реалізацію та координацію державної політики у сфері управління об'єктами державної власності та розвитку партнерських взаємовідносин між державним і приватним секторами. Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України є координатором, методологом та гарантом у сфері ДПП щодо управління об'єктами нерухомості, забезпечуючи взаємодію держави та приватного сектору для досягнення соціально-економічних цілей і раціонального використання державного майна.

– Фонд державного майна України виступає як центральний орган виконавчої влади зі спеціальним статусом, діяльність якого спрямована на забезпечення ефективного використання державного майна, стимулювання приватизаційних процесів та залучення приватного капіталу до управління державними активами. Фонд державного майна України виконує функції посередника між державою та приватним сектором, регулюючи процеси приватизації, оренди, управління корпоративними правами держави та оцінки майна, що у контексті державно-приватного партнерства включає: формування прозорих механізмів передачі об'єктів нерухомості в управління

приватним інвесторам; створення умов для ефективного використання державного майна через оренду та концесію; запровадження інструментів оцінки економічної ефективності приватизації державної нерухомості; контроль за дотриманням законодавства при відчуженні майна та поверненні у державну власність активів, щодо яких було виявлено порушення правових норм.

– Антимонопольний комітет України відіграє важливу роль у забезпеченні конкурентного середовища в рамках державно-приватного партнерства, зокрема у сфері управління об'єктами нерухомості, та здійснює державний контроль за дотриманням антимонопольного законодавства, запобігає концентрації ринку, зловживанням домінуючим становищем та антиконкурентним узгодженим діям, що можуть спотворювати конкуренцію у цій галузі.

– до системи суб'єктів правового регулювання та забезпечення державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні належать: – 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.

– сторони державно-приватного партнерства (ДПП) – це суб'єкти, які беруть участь у взаємовигідній співпраці для реалізації проектів, 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 із метою досягнення

комерційної вигоди у межах реалізації проектів ДПП, якими є юридичні особи, крім державних і комунальних підприємств, установ та організацій, які мають фінансові, організаційні та технічні можливості для участі в проєктах.

– щодо додаткових суб'єктів, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства, ними, в першу чергу, виступають громадські організації, професійні асоціації, експертні організації, торгово-промислові палати, науково-дослідні установи та освітні заклади. Для ефективної реалізації державно-приватного партнерства необхідно постійно здійснювати науково-дослідно, стратегічно-нормотворчу, інноваційну, контрольню-наглядову діяльність для: – лобіювання інтересів бізнесу; – здійснення моніторингу та контролю прозорості реалізації державно-приватного партнерства; – сприяння залученню іноземних інвестицій; – оцінки ринкової вартості нерухомості; – проведення досліджень в галузі управління нерухомістю; – модернізації моделей управління нерухомістю в рамках державно-приватного партнерства тощо.

2.2. Форми і методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості

На сучасному етапі розвитку публічного управління, впровадження державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості набуває особливого значення. Це зумовлено необхідністю ефективного використання державного та комунального майна, залучення приватного капіталу для модернізації інфраструктури, а також пошуку оптимальних механізмів управління нерухомістю, що забезпечували б баланс інтересів держави, бізнесу та суспільства. Значний інтерес до цього питання пояснюється зростаючими вимогами до прозорості та ефективності управлінських процесів, підвищенням рівня правової визначеності у сфері державно-приватного партнерства та необхідністю удосконалення правових

механізмів реалізації спільних проєктів. Державні органи, виступаючи суб'єктами публічної адміністрації, повинні використовувати широкий спектр правових форм для забезпечення стабільності, прогнозованості та ефективності співпраці з приватними партнерами.

Законодавство України чітко визначає форми здійснення державно-приватного партнерства [88]. У рамках здійснення державно-приватного партнерства відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство» та інших законодавчих актів України можуть укладатися: концесійний договір; договір управління майном (виключно за умови передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань приватного партнера); договір про спільну діяльність; інші договори. Договір, укладений у рамках державно-приватного партнерства, може містити елементи різних договорів (змішаний договір), умови яких визначаються відповідно до цивільного законодавства України. Відносини, пов'язані з ініціюванням державно-приватного партнерства, вибором приватного партнера, підготовкою до укладення, визначенням змісту договору, укладенням та виконанням договорів, укладених у рамках здійснення державно-приватного партнерства, регулюються нормами Закону України «Про державно-приватне партнерство», якщо інший порядок вибору приватного партнера, підготовки до укладення, визначення змісту договору, укладення та виконання таких договорів не визначений законом, що регулює відповідну форму здійснення державно-приватного партнерства. У разі якщо договір, що має укладатися в рамках державно-приватного партнерства, є змішаним договором, відносини щодо ініціювання державно-приватного партнерства, підготовки до укладення договору та вибору приватного партнера регулюються нормами Закону України «Про державно-приватне партнерство» [88].

Але, чи тотожні поняття «форми державно-приватного партнерства» та «форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства»? У загальнонауковому розумінні під формою (від. лат. *forma*)

розуміють «контури, зовнішній вираз сутності». Форми діяльності публічної адміністрації – це зовнішнє вираження однорідних за своїм характером і правовою природою груп адміністративних дій суб'єктів публічної адміністрації, здійснене в рамках режиму законності та компетенції для досягнення адміністративно-правової мети – публічного забезпечення прав і свобод людини і громадянина, нормального функціонування громадянського суспільства та держави [5, с. 132].

Традиційні форми ДПП розглядаються вченими як первинні економічні та організаційно-правові механізми взаємовідносин між державою і бізнесом, які впроваджувались на початкових етапах розвитку цих взаємозв'язків, підтвердили свою ефективність та мають широке застосування у світовій практиці державно-приватного партнерства в різних сферах господарювання [76, с. 57-65].

Широке використання традиційних форм ДПП зумовило подальшу перспективу розвитку нових форм взаємодії держави та бізнесу, зокрема в науково-технічній та інноваційній діяльності. Це дозволило В. І. Павлов, О. О. Ляхович виокремити інноваційні форми, під якими слід розуміти перспективні економічні та організаційно-правові механізми взаємодії державного та приватного секторів на основі системи державно-приватного партнерства, що сприяють підвищенню ефективності розробки та впровадження проектів у науково-технічній та інноваційній діяльності суб'єктів господарювання та зростанню конкурентоспроможності економіки і добробуту населення країни. При цьому, В. І. Павлов, О. О. Ляхович визначають дві інноваційні форми ДПП. Пряма форма передбачає безпосередню участь держави у ДПП через державне фінансування, зокрема базового та програмно-цільового характеру, державне замовлення на проведення досліджень та прикладних розробок на конкурсній основі, кредитування, лізинг, державне страхування, спільне підприємництво. Відповідно пряма участь держави передбачає дві основні форми: адміністративно-відомчу і програмно-цільову. Перша форма полягає у прямому дотаційному фінансуванні на підставі чинного законодавства з

метою безпосереднього стимулювання розробки та впровадження новацій. Друга форма прямої державної підтримки інноваційної діяльності передбачає використання цільових програм. За цільовими програмами створюється система державних контрактів на придбання товарів та послуг (контрактне фінансування), що розвиває контрактні і субпідрядні підсистеми та здійснюються заходи стимулювання кооперації тощо [76, с. 57-65]. Форми державно-приватного партнерства у сфері медицини, як вважають В.М. Лобас, С.М. Вовк, М.М. Шутов, є формою об'єднання державних і приватних інвестицій з організацією спільного управління, націленою на вирішення важливих державних і регіональних завдань соціально-економічної політики в охороні здоров'я, що дає змогу підвищити ефективність вкладень капіталу у стан здоров'я населення за рахунок поділу ризиків і більш ефективного використання ресурсів [65, с. 55-60].

На наш погляд, поняття «форми державно-приватного партнерства» та «форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства» є взаємопов'язаними, але не тотожними поняттями. Форми державно-приватного партнерства відображають різноманітні економічні, правові та організаційні механізми взаємодії державного і приватного секторів – саме державно-приватне партнерство як цілісний механізм. Форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства, у свою чергу, застосовуються державою для впровадження партнерських відносин на практиці, та включають конкретні інструменти державного впливу та адміністрування на механізм державно-приватного партнерства. Таким чином, 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 рамках державної політики та правового регулювання.

Отже, 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.

Вчені-адміністративісти за характером і правовою природою форми діяльності суб'єктів публічної адміністрації поділяють на: 1) видання адміністративних актів: - видання підзаконних нормативно-правових актів; - видання індивідуальних адміністративних актів. Видання підзаконних нормативно-правових актів – це правотворчий напрямок діяльності публічної адміністрації, що передбачає розпорядчу діяльність, спрямовану на виконання законів шляхом розроблення та встановлення підзаконних правил загального характеру. Видання індивідуальних адміністративних актів є найбільш поширеним способом реалізації адміністративних повноважень органів публічної адміністрації; без їх видання не може бути вирішено жодної більш-менш важливої справи в цій сфері; 2) укладення адміністративних договорів; 3) учинення інших юридично значущих адміністративних дій. До них належать такі дії, які безпосередньо створюють нове юридичне положення, змінюють наявні правовідносини або стають необхідною умовою для настання зазначених правових наслідків – незалежно від того, були вони спрямовані на ці наслідки чи ні. Прикладом таких дій можуть бути реєстрація, документування, прийняття присяги, примусове виконання міліцією адміністративних стягнень, застосування примусових заходів без попереднього видання таких актів; 4) здійснення матеріально-технічних операцій. Під здійсненням матеріально-технічних операцій мається на увазі забезпечення публічною адміністрацією збирання, зберігання й оброблення інформації, використання технічних засобів, створення матеріально-технічних умов праці тощо. Вони в системі форм адміністративного діяльності суб'єктів публічної адміністрації виконують допоміжну роль [5, с. 132–139]. У спеціальній літературі залежно від призначення та засобів виконання виокремлюють такі матеріально-технічні операції: діловодські (операції, пов'язані з виготовленням документів органами управління, яким

притаманний технічний характер, – листування, передрук, розмноження тощо); безпосереднє виконання приписів правових актів, якщо воно має матеріальний (технічний) характер (операції про передання засобів або майна, видання виконавчих документів, проведення конфіскації, оплатного вилучення і т. ін.); реєстраційні, що мають самостійне значення (реєстрація фактів і подій у сфері управління); статистичні (збирання та оброблення статистичної інформації відповідно до встановлених правил); інформаційно-довідкові (складання та опрацювання доповідних записок, довідок за результатами перевірок, підготовка довідників і довідок про роботу органів управління, надання відповідних роз'яснень і консультацій на підставі інформаційних матеріалів); щодо систематизації матеріалів, зокрема правових актів (створення комплексних інформаційно-аналітичних систем для державних потреб); інформаційно-технологічні (упровадження інформаційних технологій у різних ланках державного управління) [1, с. 230; 4, с. 224–225].

Таким чином, 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 та регламентів, внесення змін до існуючого 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 рамках 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;
- впровадження інформаційних технологій в систему управління нерухомістю та автоматизовані системи контролю стану об'єктів тощо.

Що стосується методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, то слід сказати, що дуалізм місця держави в публічному управлінні процесами адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства виражається тим, що, по-перше, держава має можливість виступати в якості правовласника і їй слід застосовувати заходи, що орієнтовані на постійне вдосконалення системи адміністративно-правового регулювання стосовно державно-приватного партнерства. А по-друге, як головному регулятору суспільних відносин державі слід залишатись регулятором усієї системи суспільних відносин. Спосіб адміністративно-правового регулювання обов'язково знаходить прояв в формі адміністративно-правового регулювання. Тобто, якби не було форми адміністративно-правового регулювання, способи адміністративно-правового регулювання, були б взагалі позбавлені будь-якого сенсу, оскільки публічно-управлінський вплив залишився б лише ідеєю, бажанням і був би позбавлений формального змісту. Тобто, розв'язання задач адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства здійснюється певними суб'єктами в напрямі використання відповідних способів впливу – методів адміністративної діяльності [48].

Відповідно до тлумачного словника «метод» (від гр. *methodos* – «шлях, спосіб дослідження, навчання викладу») – це сукупність прийомів і операцій

пізнання і практичної діяльності; спосіб досягнення певних результатів у пізнанні і практиці. Застосування того чи іншого методу визначається метою пізнавальної або практичної діяльності, предметом вивчення або дії та умовами, в яких здійснюється діяльність. Кожна сфера людської діяльності має свої специфічні методи: можна говорити про методи художньої творчості; методи оброблення інформації; методи ведення війни. Так, філософія розглядає переважно методи пізнання [72, с. 564; 84, с. 200].

З позиції вчених-адміністративістів, методи адміністративної діяльності публічної адміністрації – це способи, прийоми цілеспрямованого впливу норм адміністративного права на поведінку учасників адміністративно-правових відносин із метою публічного забезпечення прав і свобод людини та громадянина, нормального функціонування громадянського суспільства та держави [5, с. 153].

На наш погляд, адміністративні методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості – це організаційно-правові та управлінські прийоми і 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 та результативності співпраці, а також на реалізацію суспільно значущих завдань шляхом регулювання, координації та контролю державно-приватного партнерства.

Основними методами адміністративного права є заохочення, переконання і примус. В сфері державно-приватного партнерства заохочення виражається через державну підтримку здійснення державно-приватного партнерства, що може надаватися: шляхом надання державних гарантій та місцевих гарантій; шляхом фінансування за рахунок коштів державного чи місцевих бюджетів та інших джерел згідно із загальнодержавними та місцевими програмами; шляхом виплати приватному партнеру платежів, передбачених договором, укладеним у рамках державно-приватного

партнерства, зокрема плати за експлуатаційну готовність; шляхом придбання державним партнером певного обсягу товарів (робіт, послуг), що виробляються (виконуються, надаються) приватним партнером за договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства; шляхом постачання приватному партнеру товарів (робіт, послуг), необхідних для здійснення державно-приватного партнерства [88].

Наступним методом є переконання. За допомогою заходів переконання стимулюється належна поведінка учасників адміністративно-правових відносин. Переконання виявляється у використанні різних роз'яснювальних, виховних, організаційних заходів для формування волі суб'єктів адміністративного права або її корекції. Тим самим особи добровільно підпорядковуються юридичним приписам і свідомо беруть участь в їх виконанні. Для переконання характерним є таке: воно використовується постійно і стосовно всіх осіб, що перебувають у зоні впливу суб'єктів публічної адміністрації; забезпечують добровільне виконання правових норм, законних вказівок, приписів публічної адміністрації; зрештою виховує правові переконання об'єктів публічного управління та «звичку» свідомо дотримуватись правових норм. Переконання – метод адміністративного права, який полягає в попередженні правопорушень шляхом впливу на свідомість і поведінку людей, у результаті чого ті свідомо дотримуються правових норм. Найпоширеніші форми його використання публічною адміністрацією: 1) здійснення систематичної роз'яснювальної роботи щодо норм адміністративно-правових актів (агітаційно- пропагандистська робота); 2) критика антигромадських вчинків; 3) інформування населення про стан забезпечення правопорядку; 4) заохочення громадян, які беруть участь в охороні правопорядку [5, с. 143–151]. Переконання у сфері державно-приватного партнерства реалізується шляхом проведення в межах своїх повноважень інформаційно-роз'яснювальної і консультаційної роботи; участі в організації навчання і підвищення кваліфікації фахівців у сфері державно-приватного партнерства тощо [88].

Дещо владним, але необхідним методом є адміністративний примус. Відповідно до призначення заходи адміністративного примусу поділяються на три групи: 1) адміністративно-запобіжні заходи; 2) заходи адміністративного припинення; 3) адміністративні стягнення. Адміністративно-запобіжні заходи – це комплекс заходів впливу морального, фізичного, організаційного та іншого характеру, які дозволяють виявляти і не допускати правопорушення, забезпечувати правопорядок за різних обставин. Заходи адміністративного припинення мають за мету своєчасне реагування на ті чи інші антигромадські діяння, припинення, переривання протиправної поведінки і тим самим – недопущення настання її шкідливих наслідків. Вони спрямовані на примусове переривання (припинення) діянь, які мають ознаки адміністративного правопорушення, а в окремих випадках – і кримінально-правовий характер, недопущення шкідливих наслідків протиправної поведінки, забезпечення провадження в справі про адміністративне правопорушення і притягнення винних до адміністративної, а у виняткових випадках – до кримінальної відповідальності. Адміністративні стягнення становлять третю складову адміністративного примусу. КУпАП надає органам публічної адміністрації численні повноваження щодо здійснення такої адміністративно-юрисдикційної діяльності: по-перше, складати протоколи про адміністративні правопорушення; по-друге, розглядати справи в квазісудовому порядку за деякими з них; по-третє, здійснювати адміністративне провадження щодо виконання адміністративних стягнень [5, с. 143–151].

Отже, адміністративний примус як метод реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості спрямований на забезпечення правомірності, ефективності та 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.

Як окремі методи, виділяють також контроль та нагляд. Контроль за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства, здійснюють державний партнер, інші державні органи та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи відповідно до їхніх повноважень у порядку, встановленому законом та/або договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства. Під час здійснення контролю за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства, не допускається втручання в господарську діяльність приватного партнера або третіх сторін, залучених державним партнером, а також розголошення конфіденційної інформації, що стала відомою під час здійснення контролю [88].

Серед методів слід виділити і проведення перевірки. Проведення перевірки як інструмент публічного адміністрування – це засіб адміністративної діяльності публічної адміністрації щодо обстеження підконтрольного об'єкта з метою з'ясування дотримання приватними особами диспозицій заборонних норм, правильності ведення публічних обліків та наявності матеріальних цінностей, що здійснюються відповідно до наданої компетенції, ретельно прописаних підстав, предмета і процедурних дій, за допомогою планових і у виняткових випадках – позапланових перевірок, щоб не припустити з боку органів-перевірювачів корупційних чи інших протиправних дій [4, с. 231]. Так, зокрема, відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство» до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства, належать методологічне забезпечення проведення перевірки виконання договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства [88].

Моніторинг є також методом реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості. Здійснення моніторингу як інструмент публічного адміністрування – це комплекс взаємопов'язаних заходів технічного, організаційного та правового характеру, що здійснюється уповноваженими на це суб'єктами публічної адміністрації для отримання, аналізу, зберігання та використання інформації про визначені об'єкти моніторингу [4, с. 232]. Моніторинг виконання договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства, здійснюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства, шляхом отримання щорічних звітів від державних партнерів про виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, що надаються в порядку та згідно з формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства [88]. Також, згідно законодавства, до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства, належать: проведення моніторингу ефективності діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері державно-приватного партнерства; проведення моніторингу, узагальнення та оприлюднення в установленому порядку результатів здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі здійснення оцінки та моніторингу загального рівня ризиків державного партнера в договорах, укладених у рамках державно-приватного партнерства; проведення моніторингу дотримання вимог законодавства у сфері державно-приватного партнерства, у тому числі під час проведення конкурсів з визначення приватного партнера [88].

Таким чином, до адміністративних методів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості належать:

- заохочення (реалізується шляхом надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства);

- переконання (реалізується шляхом інформаційно-роз'яснювальної, консультаційної, навчальної та просвітницької роботи у сфері державно-приватного партнерства);
- адміністративний примус;
- контроль за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства;
- проведення перевірки виконання договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства;
- моніторинг виконання договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства; ефективності діяльності у сфері державно-приватного партнерства; загального рівня ризиків державного партнера; дотримання вимог законодавства у сфері державно-приватного партнерства.

Усе вищевикладене дозволяє зробити наступні висновки стосовно форм і методів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості:

- поняття «форми державно-приватного партнерства» та «форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства» є взаємопов'язаними, але не тотожними поняттями. Форми державно-приватного партнерства відображають різноманітні економічні, правові та організаційні механізми взаємодії державного і приватного секторів – саме державно-приватне партнерство як цілісний механізм. Форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства, у свою чергу, застосовуються державою для впровадження партнерських відносин на практиці, та включають конкретні інструменти державного впливу та адміністрування на механізм державно-приватного партнерства. Таким чином, 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 рамках державної політики та правового регулювання.

- 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.

- 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 та регламентів, внесення змін до існуючого 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 проектної документації); – планування; 4) матеріально-технічне забезпечення: – статистичний аналіз ефективності використання об'єктів нерухомості в рамках 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; – впровадження інформаційних технологій в систему управління нерухомістю та автоматизовані системи контролю стану об'єктів тощо.

- адміністративні методи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості – це організаційно-правові та управлінські прийоми і 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 та результативності співпраці, а також на реалізацію

суспільно значущих завдань шляхом регулювання, координації та контролю державно-приватного партнерства.

- адміністративний примус як метод реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості спрямований на забезпечення правомірності, ефективності та 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.

- до адміністративних методів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості належать: – заохочення (реалізується шляхом надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства); – переконання (реалізується шляхом інформаційно-роз'яснювальної, консультаційної, навчальної та просвітницької роботи у сфері державно-приватного партнерства); – адміністративний примус; – контроль за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства; – проведення перевірки виконання договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства; – моніторинг виконання договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства; ефективності діяльності у сфері державно-приватного партнерства; загального рівня ризиків державного партнера; дотримання вимог законодавства у сфері державно-приватного партнерства.

2.3. Адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю

Визначальною ознакою розвитку законодавства, зокрема адміністративного, у демократичних країнах є його спрямованість на забезпечення прав і законних інтересів осіб у відносинах із державою та її органами. Однією з найважливіших гарантій цього є чітка регламентація процедурного аспекту відносин особи і влади. За таких умов державний службовець чи службовець органу місцевого самоврядування діє не свавільно, а керуючись чітко встановленим порядком. Це, по-перше, забезпечує рівність осіб перед законом, адже до всіх однопорядкових справ застосовується однакова процедура, а, по-друге, існування законодавчо встановленої процедури є вихідною точкою для здійснення контролю, зокрема судового, за законністю діяльності органів влади [4, с. 259].

Від якості та недвозначності адміністративних процедур прямо залежить те, наскільки ефективно суб'єктами здійснення державної влади будуть забезпечуватися основоположні права, свободи та законні інтереси людини і громадянина, адже адміністративно-правові процедури роблять управлінську діяльність зрозумілою та ефективною. Під час її реалізації надійно охороняються фундаментальні блага, а держава гарантує всім суб'єктам цього процесу об'єктивну рівність і неупередженість [50, с. 64-68]. Адміністративні процедури посідають важливе місце в системі адміністративного права України, відіграючи значну роль у повсякденних процесах, що відбуваються в цій галузі права. Підвищення ефективності реалізації сучасних адміністративних процедур стане запорукою успішного функціонування всієї державної системи України [50, с. 64-68].

Погляди на сутність адміністративної процедури науковців в Україні залишаються кардинально відмінними. Відсутність «спільного знаменника» - усталеного підходу до поняття адміністративна процедура, на нашу думку, не

можна цілковито виправдати свободою наукової творчості, яка передбачає різноманітність наукових поглядів. У випадку з адміністративною процедурою така різноманітність в адміністративно-правовій доктрині видається одним із факторів, що зумовлює кілька не надто позитивних наслідків. По-перше, тривалі коливання українського законодавця в частині правового забезпечення адміністративної процедури і, відповідно, відсутність системного розвитку адміністративно-процедурного законодавства. По-друге, що пов'язане з першим - проблеми з практичною реалізацією та захистом прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб у відносинах з публічною адміністрацією. По-третє, у навчальному процесі - дезорієнтацію студента, який вивчає право і натрапляє у підручниках та навчальних посібниках діаметрально протилежні позиції щодо сутності адміністративної процедури та адміністративного процесу. Подібного немає в інших провідних галузях національного права, принаймні, щодо базових категорій [133, с. 185].

За онтологічним описом терміну «процедура» є: 1) сукупність засобів та методів здійснення державної влади; 2) офіційно встановлений порядок реалізації закріплених у законодавстві правил та норм; 3) діяльність органів публічного управління щодо вирішення індивідуальних адміністративних справ, результатом якої є прийняття адміністративного акта або укладення адміністративного договору [7, с. 121-123]. З правової точки зору процедурою є регламентований юридичною нормою порядок дій або регулювання відповідних суспільних відносин у сфері правозастосування. С. Гусаров змісту поняття "адміністративна процедура" розуміє встановлений законом порядок розгляду та вирішення індивідуальних справ органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, який закінчується прийняттям адміністративного акта або укладанням адміністративного договору [24, с. 6–18; 74]. У довідковій літературі поняття адміністративної процедури тлумачиться у вузькому та широкому значеннях. Згідно з першим, адміністративна процедура – це порядок розгляду та вирішення уповноваженим органом державної влади (переважно органом виконавчої влади) конкретних індивідуальних справ,

пов'язаних зі зверненнями громадян та організацій до відповідного органу з метою реалізації чи захисту своїх прав і законних інтересів. Адміністративна процедура регулюється законом або підзаконним нормативним актом (порядок розгляду скарг громадян, правила реєстрації юридичних осіб, правила видачі ліцензій, дозволу на носіння, зберігання, перевезення зброї тощо). У більш широкому розумінні адміністративна процедура є порядком здійснення органом виконавчої влади, посадовою особою встановлених для них повноважень (порядок розроблення, обговорення й прийняття правового акта, оформлення документа, що має юридичне значення, порядок прийому особи на державну службу, проходження атестації та оформлення відповідних документів, порядок розгляду матеріалів про заохочення службовців, про притягнення до дисциплінарної відповідальності; порядок оформлення контрольно-наглядової діяльності тощо) [25, с. 131; 46, с. 182-190; 74].

В Україні прийнято Закон України «Про адміністративну процедуру» від 17 лютого 2022 року № 2073-IX, що регулює відносини органів виконавчої влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших суб'єктів, які відповідно до закону уповноважені здійснювати функції публічної адміністрації, з фізичними та юридичними особами щодо розгляду і вирішення адміністративних справ у дусі визначеної Конституцією України демократичної та правової держави та з метою забезпечення права і закону, а також зобов'язання держави забезпечувати і захищати права, свободи чи законні інтереси людини і громадянина. Відповідним Законом України «Про адміністративну процедуру» № 2073-IX визначено, що адміністративна процедура – це визначений законом порядок розгляду та вирішення справи [86]. Однак, ми не будемо обмежуватися лише законодавчою позицією. Тому, вважаємо, слід проаналізувати інші наукові позиції.

Під адміністративною процедурою І. Бойко розуміє структурований, нормативно закріплений порядок прийняття адміністративних актів (у тому числі й укладення адміністративно-правових договорів), спрямований на

вирішення конкретних справ у сфері публічного управління [10, с. 113-124]. Н. Углик визначає, що адміністративна процедура — це юридично значима та законодавчо закріплена частина адміністративного процесу, яка являє собою окрему процесуальну дію, що здійснюється за певним порядком та у визначеній послідовності та спрямована на досягнення певного правового результату [125, с. 226-228]. Також, Н. Углик розкриває, що адміністративна процедура це: 1) спосіб або ж порядок здійснення окремих дій; 2) юридично значима складова адміністративного процесу; 3) порядок реалізації суб'єктами адміністративного процесу належних їм правомочностей; 4) визначена законодавцем послідовність реалізації правовідносин при розгляді та вирішенні конкретних адміністративних справ [125, с. 226-228].

Під адміністративною процедурою О. Левченко розуміє встановлену законом сукупність послідовно здійснюваних суб'єктом публічної адміністрації процедурних дій з розгляду та вирішення адміністративної справи, результатом якої є прийняття адміністративного акту, який встановлює, змінює чи припиняє права та обов'язки суб'єктів адміністративно-правових відносин [62, с. 106-111]. В свою чергу, під адміністративною процедурою Ю. Басова розуміє встановлений адміністративно-правовими нормами послідовний порядок правозастосовчої діяльності органів публічної адміністрації щодо вирішення індивідуальних адміністративних справ, результатом якої є прийняття адміністративного акта або укладення адміністративного договору [7, с. 121-123]. Адміністративна процедура, з позиції вчених адміністративного права, це визначений законодавством порядок розгляду та вирішення суб'єктами публічного адміністрування конкретної адміністративної справи, а також порядок ухвалення та виконання адміністративного акта з метою забезпечення реалізації прав і законних інтересів особи та виконання нею визначених законом обов'язків, захисту її прав, свобод і законних інтересів [4, с. 260].

І. М. Малик є прихильниками ідеї про існування адміністративно-процедурного права, норми якого і є по факту обслуговуючими для норм

матеріального адміністративного права, інструментами їх реалізації. У свою чергу, адміністративна процедура, як визначений законом порядок розгляду та вирішення адміністративної справи, є механізмом реалізації адміністративно-правового статусу учасників адміністративних правовідносин, який, що природньо, закріплюється матеріальними нормами адміністративного права [67, с. 355-361]. І. Юрійчук пропонує авторське визначення поняття «адміністративна процедура» як нормативно закріплений алгоритм (порядок дій для досягнення результату) розгляду та вирішення органами публічної адміністрації індивідуальних адміністративних справ, що здійснюється з метою сприяння реалізації та захисту прав, свобод та законних інтересів фізичних та юридичних осіб та забезпечення верховенства права в українському соціумі [136, с. 151-156].

Адміністративно-правові процедури за своїми суттю і змістом уособлюють увесь адміністративний процес, адже процесуальною частиною будь-якої галузі права варто називати той перелік норм, правил, порядку та послідовностей, у повній відповідності до яких і відбуватиметься адміністративне провадження або вирішення певної індивідуально визначеної справи. Тому і підкреслюється, що, виходячи з характеру та функціонального призначення адміністративних процедур, їх В. Кікінчук визначає однією із ключових засад як матеріальної, так і процесуальної частин адміністративного права. Вони виділяються правознавцями як своєрідний феномен, який, беручи свої зміст і сутність із норм матеріального права, покликаних регулювати адміністративно-процесуальні провадження [23; 50, с. 64-68].

З урахуванням вищевикладеного, на наш погляд, слід визначити авторське теоретичне розуміння адміністративної процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як нормативно та організаційно регламентованого процесу здійснення правових, організаційно-управлінських та 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.

Правова процедура характеризується такими ознаками: попередньо визначена модель її застосування у реальному житті, через яку досягається необхідний результат; юридична сила, тобто норми, що визначають процедурну діяльність, закріплені у законі, як і основні; межі регулятивного "впливу" процедурних норм. Процедурні норми не торкаються змістової (внутрішньої) сторони реалізації основних норм, лише передбачають зовнішній процес їх впровадження; синхронність, тобто з виникненням основної норми відразу приймається процедурна. Це забезпечує нерозривність правотворчості та правореалізації, теорії та практики; законність — відповідність процедури нормативній моделі, закріпленій у нормативно-правовому акті; ознака демократизму правової процедури стосується тільки тих, які є шляхом до реалізації владних відносин [24, с. 6–18]. З позиції вчених адміністративного права ознаками адміністративної процедури є такі: — має правовий характер, оскільки реалізація адміністративної процедури зумовлюється дотриманням норм права; — спрямована на ухвалення та виконання (реалізацію) адміністративних актів; — регламентує діяльність як суб'єктів публічного адміністрування, так і поведінку приватних осіб; — направлена на вирішення конкретної адміністративної справи, що стосується публічно-правових відносин щодо забезпечення реалізації прав і законних інтересів особи та виконання нею визначених законом обов'язків, захисту її прав, свобод і законних інтересів; — породжує настання сукупності прав та обов'язків як у суб'єктів публічного адміністрування, так і приватних осіб; — здійснюється суб'єктом публічного адміністрування відповідно до врегульованого адміністративною процедурою порядку розгляду й вирішення конкретної адміністративної справи, ухвалення та виконання адміністративного акта [4, с. 260].

У свою чергу, ознаками адміністративної процедури О. Левченко визначає: сфера об'єктивізації - діяльність публічної адміністрації (офіційний

характер); правова детальна регламентація, специфічний суб'єктний склад, цілеспрямованість; результатом є прийняття адміністративного акту, який встановлює, змінює чи припиняє права та обов'язки суб'єктів адміністративно-правових відносин [62, с. 106-111].

До основних ознак адміністративної процедури І. Бойко відносить такі: правовий характер, оскільки принципи та правила, що визначають адміністративну процедуру, містяться в приписах нормативно-правових актів; владний характер, що виявляється в приписах суб'єктів публічного управління, які носять розпорядчий характер і є обов'язковими для інших осіб; вміщує в себе сукупність норм, що регламентують як діяльність суб'єкта публічного управління, так і поведінку приватних осіб; спрямована на прийняття адміністративного акта суб'єктом владних управлінських повноважень; застосовується для вирішення конкретної адміністративної справи; має основним призначенням забезпечення ефективної реалізації прав приватних осіб та унеможливлення їх порушення; тягне за собою настання зовнішніх наслідків, тобто застосування процедурних правил породжує права й обов'язки осіб, які знаходяться поза системою публічного управління; має, як правило, безспірний характер, тобто завдяки адміністративній процедурі вирішуються позитивні управлінські справи. Виняток становить процедура розгляду скарг, оскільки при оскарженні рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів публічного управління у сторін правовідносин, що регулюються процедурними нормами, існують різні уявлення про те, як слід вчинити в конкретній адміністративній справі [10, с. 113-124].

Ознаками адміністративної процедури, які максимально рельєфно відбивають її сутність, з позиції І. М. Малик, є: адресний, індивідуальний характер; у результаті видається (приймається) уповноваженим суб'єктом адміністративний акт; зовнішній характер дії; спрямованість на реалізацію матеріальних норм адміністративного права та досягнення певних юридичних результатів для конкретних суб'єктів [67, с. 355-361]. Р. Ігонін виділяє такі особливості адміністративних процедур: 1) адміністративні процедури

застосовуються в публічній сфері; 2) адміністративні процедури застосовуються при здійсненні правозастосовної діяльності; 3) адміністративні процедури охоплюють управлінську діяльність позитивної спрямованості, тобто діяльність, спрямовану на створення умов для ефективної реалізації прав і законних інтересів громадян та організацій; 4) адміністративні процедури спрямовані на упорядкування діяльності уповноважених органів виконавчої влади. 5) для адміністративних процедур характерний особливий суб'єктний склад (однією зі сторін в адміністративній процедурі завжди виступає державний орган або посадова особа, наділені державно-владними повноваженнями); 6) адміністративні процедури закріплюються адміністративно-процесуальними нормами, які, своєю чергою, регулюють застосування матеріальних норм адміністративного та інших галузей права (фінансового, господарського, трудового та ін.) і при цьому регламентують діяльність уповноважених органів і посадових осіб [46, с. 182-190].

Отже, з урахуванням загальнотеоретичних положень, слід визначити, що адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають системний та послідовний характер, та спрямовані на забезпечення публічних інтересів, підвищення ефективності використання державного та комунального майна, та створення умов для прозорого партнерства між державою та бізнесом. При цьому, адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають наступні особливості: 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 у відповідності до законодавчих вимог, що забезпечує правову визначеність та формалізацію дій суб'єктів публічної адміністрації); 3) спрямованість на гарантування ефективного використання державної та комунальної

нерухомості, збереження суспільно значущих об'єктів та мінімізацію потенційних ризиків у співпраці з приватним сектором; 4) забезпечення прозорості та конкурентності; 5) використання контрольного-наглядового інструментарію при реалізації усіх адміністративних процедур.

Комплексний характер та широкий спектр адміністративних процедур, що реалізуються, породжує їх поділ за різними критеріями. Залежно від суб'єкта ініціювання адміністративної процедури виділяють такі: адміністративна процедура ініційована особою (фізичною чи юридичною); адміністративна процедура ініційована суб'єктом публічного адміністрування. Залежно від залучення до адміністративної процедури третіх осіб виділяють прості та складні процедури. Залежно від кількості адміністративних органів, що залучаються до проведення адміністративної процедури: індивідуальні (здійснюються одним суб'єктом) та колективні (здійснюються із залученням декількох суб'єктів публічної адміністрації). Залежно від правових наслідків, що настають внаслідок застосування адміністративної процедури, бувають: правонадавальні (наприклад, реєстрація речових прав на нерухоме майно), правообмежувальні (наприклад, викуп земельної ділянки чи інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб), зобов'язальні (наприклад, проведення перевірок контролюючими органами). Залежно від сутності адміністративні процедури бувають: реєстраційні, дозвільні, інспекційні, екзаменаційні, акредитаційні, ліцензійні тощо [4, с. 260–262].

На наш погляд, при виділенні видів адміністративних процедур, в першу чергу, слід розмежувати адміністративні та адміністративно-господарські процедур, які побудовані на симбіозі господарських та адміністративних норм та стосуються економічної взаємодії сторін у межах договору державно-приватного партнерства.

Адміністративні процедури, на відміну від адміністративно-господарських, стосуються саме адміністрування та забезпечення державно-

приватного партнерства, коли як адміністративно-господарські відносяться саме до реалізації такого партнерства.

Відповідно, з урахуванням Закону України «Про державно-приватне партнерство», необхідно виокремити наступні адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю:

- 1) адміністративну підготовку та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства (формування, обґрунтування та подання ініціативи);
- 2) процедуру аналізу та 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.

Далі слід охарактеризувати кожен з вищенаведених процедур. Відносини, пов'язані з ініціюванням державно-приватного партнерства, вибором приватного партнера, підготовкою до укладення, визначенням змісту договору, укладенням та виконанням договорів, укладених у рамках здійснення державно-приватного партнерства відповідно до частини першої цієї статті, регулюються нормами Закону України «Про державно-приватне партнерство», якщо інший порядок вибору приватного партнера, підготовки до укладення, визначення змісту договору, укладення та виконання таких договорів не визначений законом, що регулює відповідну форму здійснення державно-приватного партнерства. У разі якщо договір, що має укладатися в рамках державно-приватного партнерства, є змішаним договором, відносини щодо ініціювання державно-приватного партнерства, підготовки до укладення договору та вибору приватного партнера регулюються нормами Закону України «Про державно-приватне партнерство» [88].

Пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства готуються центральними, місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування чи органами Автономної Республіки Крим, Національною академією наук України, галузевими академіями наук, державними, комунальними підприємствами, установами, організаціями, господарськими товариствами, 100 відсотків акцій (часток) яких належить державі, територіальній громаді чи Автономній Республіці Крим, або особами, які відповідно до цього Закону можуть бути приватними партнерами, і подаються до органу, уповноваженого проводити аналіз ефективності здійснення державно-приватного партнерства. Пропозиція про здійснення державно-приватного партнерства складається з техніко-економічного обґрунтування здійснення державно-приватного партнерства, зміст якого визначається Порядком проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства, затвердженим Кабінетом Міністрів України. На першому етапі здійснюється підготовка концептуальної записки здійснення державно-приватного партнерства, зміст якої визначається Порядком проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства, затвердженим Кабінетом Міністрів України, проведення її детального аналізу, за результатами якого приймається рішення щодо доцільності або недоцільності підготовки техніко-економічного обґрунтування [88].

Аналіз ефективності проводиться на підставі пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства (далі - пропозиція), яка складається з техніко-економічного обґрунтування, органом, уповноваженим на здійснення аналізу ефективності. Аналіз ефективності проводиться на підставі пропозиції шляхом: 1) детального обґрунтування соціально-економічних та екологічних наслідків здійснення державно-приватного партнерства за результатами аналізу: економічних та фінансових показників фінансової моделі здійснення державно-приватного партнерства, враховуючи: - економічний вплив / наслідки реалізації проєкту: - фінансові аспекти; 2) обґрунтування вищої ефективності проєкту із залученням приватного партнера порівняно з

реалізацією проєкту без такого залучення; 3) виявлення видів ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ризиками, зокрема виявлені усі ризики та проведено аналіз чутливості проєкту до суттєвих ризиків. Окрім цього, представлена стратегія пом'якшення виявлених ризиків та план управління ризиками дозволяють зменшити ймовірність їх виникнення та/або мінімізувати наслідки їх виникнення до рівня, прийнятного для реалізації проєкту; 4) визначення форми здійснення державно-приватного партнерства; 5) визначення соціально-економічних та екологічних перспектив після закінчення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. За результатами аналізу ефективності складається один з таких висновків про: доцільність прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства; недоцільність прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства [89].

Відповідно, процедура аналізу та оцінки ефективності державно-приватного партнерства є специфічною експертною оцінкою соціально-економічної доцільності, відповідності законодавчим вимогам та потенційних ризиків реалізації проєкту в межах державно-приватного партнерства, з обов'язковим врахуванням суспільних інтересів. Аналіз ефективності передбачає детальне вивчення та співставлення ключових факторів, що можуть впливати на успішність проєкту. Зокрема, оцінюються економічна доцільність, фінансова спроможність, соціальні та екологічні наслідки, а також потенційні ризики та шляхи їх мінімізації.

Орган, що прийняв рішення про здійснення державно-приватного партнерства чи про недоцільність здійснення такого партнерства, зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з дня прийняття відповідного рішення повідомити у письмовій формі про таке рішення особу, яка подала пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства, та центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства. Рішення про здійснення

державно-приватного партнерства може передбачати необхідні заходи щодо підготовки проведення конкурсу з визначення приватного партнера, у тому числі: 1) утворення конкурсної комісії; 2) підготовку об'єкта до передачі приватному партнеру за договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства, зокрема формування та/або державна реєстрація речових прав на земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, та проведення інвентаризації (у разі необхідності); 3) організацію інформаційного супроводження проекту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства, зокрема з вивчення зацікавленості серед потенційних інвесторів; 4) залучення радників (у разі необхідності); 5) інші заходи за рішенням державного партнера [88].

В разі прийняття позитивного рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства утворюється конкурсна комісія (далі - комісія) протягом строку, передбаченого рішенням про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, але не пізніше ніж через шість місяців з дня прийняття такого рішення. До завдань комісії належать: визначення строків проведення конкурсу, зокрема строку для проведення попереднього відбору (прекваліфікації); розроблення конкурсної документації та подання її на затвердження державному партнеру; реєстрація заявок; забезпечення претендентів і учасників необхідною інформацією (документами) для підготовки та подання заявки та конкурсної пропозиції; надання претендентам або учасникам роз'яснень щодо конкурсної документації; подання на затвердження державному партнеру рішення щодо допущення (недопущення) претендентів до участі в конкурсі; повідомлення претендентів про допущення (недопущення) до участі в конкурсі; реєстрація, розгляд та оцінка конкурсних пропозицій учасників; подання протоколу про результати конкурсу (про визначення переможця конкурсу, про відхилення всіх конкурсних пропозицій без визначення переможця чи про оголошення конкурсу таким, що не відбувся) на затвердження державному партнеру; повідомлення переможця та інших учасників про результати конкурсу; отримання в установленому

порядку від органів державної влади, підприємств, установ і організацій документів та інших матеріалів, необхідних для виконання покладених на комісію завдань; інші завдання, пов'язані з організацією та проведенням конкурсу [26].

Загалом, адміністративна підготовка та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства є регламентованим процесом формування, обґрунтування та подання ініціативи щодо укладення партнерства відповідними державними органами чи органами місцевого самоврядування. Після підготовки та прийняття рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства відбувається безпосередній конкурс з визначення приватного партнера, який має забезпечуватися певними адміністративними формами та методами організації.

Після проведення конкурсу відбувається укладення договору в рамках державно-приватного партнерства з переможцем конкурсу. Важливо, що законодавством передбачено контроль за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства, що здійснюють державний партнер, інші державні органи та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи відповідно до їхніх повноважень у порядку, встановленому законом та/або договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства. Під час здійснення контролю за виконанням договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства, не допускається втручання в господарську діяльність приватного партнера або третіх сторін, залучених державним партнером, а також розголошення конфіденційної інформації, що стала відомою під час здійснення контролю. Моніторинг виконання договорів, укладених в рамках державно-приватного партнерства, здійснюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства, шляхом отримання щорічних звітів від державних партнерів про виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, що надаються в порядку та згідно з формою, затвердженою центральним

органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства. Після закінчення виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, проводиться завершальна оцінка здійснення державно-приватного партнерства. Державний та приватний партнери повинні надати органу, що проводить завершальну оцінку здійснення державно-приватного партнерства, необхідну інформацію для її проведення. За результатами проведеної завершальної оцінки здійснення державно-приватного партнерства готується звіт, що надсилається центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері державно-приватного партнерства, для аналізу [88].

Отже, слід акцентувати увагу на здійсненні адміністративного контролю та моніторингу за виконанням умов державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю, що дозволяє гарантувати принцип законності у відносинах між державою та партнерами, сприяти ефективному використанню державного майна, та значно знизити рівень корупційних ризиків в секторі нерухомості.

Усе вищевикладене дозволяє зробити наступні висновки:

- слід визначити авторське теоретичне розуміння адміністративної процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як нормативно та організаційно регламентованого процесу здійснення правових, організаційно-управлінських та 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.

- адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають системний та послідовний характер, та спрямовані на забезпечення публічних інтересів, підвищення ефективності використання державного та комунального майна, та створення

умов для прозорого партнерства між державою та бізнесом. При цьому, адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають наступні особливості: 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 у відповідності до законодавчих вимог, що забезпечує правову визначеність та формалізацію дій суб'єктів публічної адміністрації); 3) спрямованість на гарантування ефективного використання державної та комунальної нерухомості, збереження суспільно значущих об'єктів та мінімізацію потенційних ризиків у співпраці з приватним сектором; 4) забезпечення прозорості та конкурентності; 5) використання контрольного-наглядового інструментарію при реалізації усіх адміністративних процедур.

– при виділенні видів адміністративних процедур, в першу чергу, слід розмежувати адміністративні та адміністративно-господарські процедур, які побудовані на симбіозі господарських та адміністративних норм та стосуються економічної взаємодії сторін у межах договору державно-приватного партнерства. Адміністративні процедури, на відміну від адміністративно-господарських, стосуються саме адміністрування та забезпечення державно-приватного партнерства, коли як адміністративно-господарські відносяться саме до реалізації такого партнерства.

– необхідно виокремити наступні адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю: 1) адміністративну підготовку та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства (формування, обґрунтування та подання ініціативи); 2) процедуру аналізу та 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.

– процедура аналізу та оцінки ефективності державно-приватного партнерства є специфічною експертною оцінкою соціально-економічної доцільності, відповідності законодавчим вимогам та потенційних ризиків реалізації проекту в межах державно-приватного партнерства, з обов'язковим врахуванням суспільних інтересів. Аналіз ефективності передбачає детальне вивчення та співставлення ключових факторів, що можуть впливати на успішність проекту. Зокрема, оцінюються економічна доцільність, фінансова спроможність, соціальні та екологічні наслідки, а також потенційні ризики та шляхи їх мінімізації.

– адміністративна підготовка та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства є регламентованим процесом формування, обґрунтування та подання ініціативи щодо укладення партнерства відповідними державними органами чи органами місцевого самоврядування. Після підготовки та прийняття рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства відбувається безпосередній конкурс з визначення приватного партнера, який має забезпечуватися певними адміністративними формами та методами організації.

– слід акцентувати увагу на здійсненні адміністративного контролю та моніторингу за виконанням умов державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю, що дозволяє гарантувати принцип законності у відносинах між державою та партнерами, сприяти ефективному використанню державного майна, та значно знизити рівень корупційних ризиків в секторі нерухомості.

Висновки до розділу 2

1. 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.

2. 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.

3. 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 із 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 та технічні можливості для участі в проєктах.

4. До додаткових суб'єктів, діяльність яких спрямована на розвиток державно-приватного партнерства, належать громадські організації, професійні асоціації, експертні організації, торгово-промислові палати, науково-дослідні установи та освітні заклади. Визначено, що для ефективної

реалізації державно-приватного партнерства необхідно постійно здійснювати науково-дослідно, стратегічно-нормотворчу, інноваційну, контрольну-наглядову діяльність для: – лобіювання інтересів бізнесу; – здійснення моніторингу та контролю прозорості реалізації державно-приватного партнерства; – сприяння залученню іноземних інвестицій; – оцінки ринкової вартості нерухомості; – проведення досліджень в галузі управління нерухомістю; – модернізації моделей управління нерухомістю в рамках державно-приватного партнерства тощо.

5. Виявлено, що поняття «форми державно-приватного партнерства» та «форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства» є взаємопов'язаними, але не тотожними поняттями. Форми державно-приватного партнерства відображають різноманітні економічні, правові та організаційні механізми взаємодії державного і приватного секторів – саме державно-приватне партнерство як цілісний механізм. Форми як адміністративні інструменти реалізації державно-приватного партнерства, у свою чергу, застосовуються державою для впровадження партнерських відносин на практиці, та включають конкретні інструменти державного впливу та 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 рамках державної політики та правового регулювання.

6. Виявлено, 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 та регламентів, внесення змін до існуючого 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 рамках 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; – впровадження інформаційних технологій в систему управління нерухомістю та автоматизовані системи контролю стану об'єктів тощо.

7. 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 та 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.

8. Виявлено необхідність розмежування адміністративних та адміністративно-господарських процедур, які побудовані на симбіозі господарських та адміністративних норм та стосуються економічної взаємодії сторін у межах договору державно-приватного партнерства.

9. Визначено, що адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають системний та послідовний характер, та спрямовані на забезпечення публічних інтересів, підвищення ефективності використання державного та комунального майна, та створення умов для прозорого партнерства між державою та бізнесом. Окремо виявлено, що адміністративні процедури реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю мають наступні особливості: 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 у відповідності до законодавчих вимог, що забезпечує правову визначеність та формалізацію дій суб'єктів публічної адміністрації); 3) спрямованість на гарантування ефективного використання державної та комунальної нерухомості, збереження суспільно значущих об'єктів та мінімізацію потенційних ризиків у співпраці з приватним сектором; 4) забезпечення прозорості та конкурентності; 5) використання контрольного-наглядового інструментарію при реалізації усіх адміністративних процедур.

10. Розкрито, що адміністративна підготовка та ініціювання реалізації державно-приватного партнерства є регламентованим процесом формування, обґрунтування та подання ініціативи щодо укладення партнерства відповідними державними органами чи органами місцевого самоврядування.

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

РОЗДІЛ 3

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

3.1. Зарубіжний досвід реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості

У світовій практиці механізми державного та приватного партнерства використовуються для залучення приватних компаній із метою довгострокового фінансування та управління об'єктами інфраструктури та галузями економіки. Вибір напрямку реалізації проектів залежить від рівня соціально-економічного розвитку та пріоритетності завдань певної країни або регіону [135, с. 31].

У Німеччині немає єдиного спеціалізованого закону, який би комплексно регулював сферу державно-приватного партнерства. Натомість, правове регулювання ДПП здійснюється через низку законодавчих актів, які охоплюють різні аспекти співпраці між державним та приватним секторами. Зокрема, Закон про боротьбу з обмеженнями конкуренції (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen, GWB) служить для забезпечення вільної, безперешкодної та дієвої конкуренції між учасниками ринку. GWB вважається «основним законом економіки» та містить центральну нормативну базу німецького антимонопольного законодавства та права конкуренції. В інтересах чесної конкуренції він захищає учасників ринку від антиконкурентної поведінки, такої як антиконкурентні угоди [3]. Також в Німеччині діє Розпорядження про державні закупівлі (Vergabeverordnung або VgV), що визначає процедури та правила проведення державних закупівель, включаючи ті, що здійснюються в рамках ДПП. VgV містить передусім процедурні правила щодо проведення державних закупівель товарів і послуг, якщо вартість закупівлі перевищує порогові значення ЄС. Загальні положення

та вимоги до комунікації в першому розділі VgV, а також розділ 2, підрозділ 2 (спеціальні методи та інструменти у процедурах закупівель) застосовуються також до закупівель будівельних робіт, якщо їхня вартість перевищує порогові значення ЄС. У той час як у четвертій частині GWB викладено загальні принципи проведення процедур закупівель, VgV деталізує та конкретизує правила закупівельних процедур, яких повинні дотримуватися державні замовники при закупівлях, що перевищують порогові значення ЄС – особливо при закупівлі товарів і послуг. Зокрема, VgV визначає, за яких умов можна обирати певний вид процедури закупівлі, а також містить правила щодо її проведення. Вона встановлює загальні рамки для проведення закупівель, строки їх реалізації тощо. Також у документі визначено конкретні змістовні вимоги до процедур закупівель, наприклад, щодо оголошень, тендерної документації та її доступності, опису предмета закупівлі, встановлення критеріїв відповідності та критеріїв присудження контракту, а також оцінки та аналізу пропозицій [169]. Постанова про концесії (Konzessionsvergabeverordnung, KonzVgV) регулює надання концесій приватним партнерам для виконання публічних завдань, що є однією з форм ДПП [5]. 30 червня 2005 року було прийнято Закон про прискорення реалізації державно-приватного партнерства (ÖPP-Beschleunigungsgesetz), що вніс зміни до різних законодавчих актів з метою спрощення та прискорення процесів впровадження ДПП [146].

В Німеччині державно-приватне партнерство (ДПП) останнім часом набуло більшого значення у сфері забезпечення громадською інфраструктурою. ДПП – це довгострокові договірні відносини між державним та приватним партнерами з метою надання громадської інфраструктури. Приватний партнер бере на себе будівництво, експлуатацію та, за необхідності, фінансування інфраструктури й отримує за це від державного партнера платежі або право стягувати плату з користувачів інфраструктури. Наразі не існує загальноприйнятого визначення того, які саме форми співпраці між державним і приватним секторами слід вважати ДПП.

Водночас існує спільне розуміння, що в рамках ДПП приватний партнер відповідає як за створення, так і за експлуатацію громадської інфраструктури. До громадської інфраструктури в цьому контексті належать не лише об'єкти високого та низького будівництва (адміністративні будівлі, освітні установи, дороги, мости тощо). [142].

У доповіді Наукової ради при Федеральному міністерстві фінансів Німеччини вказується, що державне-приватне партнерство як альтернатива традиційному фінансуванню інфраструктури має як переваги, так і ризики. Переваги полягають у тому, що ДПП може допомогти уникнути нерентабельних державних інвестицій в інфраструктуру, а також забезпечити більш економічно ефективно надання інфраструктурних послуг завдяки стимулам до мінімізації витрат з боку приватного партнера. Ризики пов'язані з тим, що такі стимули до скорочення витрат можуть призводити до зниження якості інфраструктури. Крім того, ДПП супроводжується високими транзакційними витратами, від яких виграють переважно консалтингові компанії, а не суспільство загалом. Нарешті, ДПП може використовуватися державним партнером для перенесення фінансових зобов'язань, пов'язаних з інфраструктурою, на майбутнє, уникаючи при цьому їхнього відображення як державного боргу сьогодні. Те, чи переважають переваги або ризики, залежить від специфічних характеристик інфраструктурного проєкту. Загальна рекомендація щодо того, чи слід віддавати перевагу ДПП як формі фінансування громадської інфраструктури, є недоцільною. Вирішальними факторами є характеристики інфраструктури, передбачене фінансове навантаження та інституційні рамки, в межах яких ухвалюються рішення щодо реалізації проєктів. Для кращого розуміння того, які особливості інфраструктурних проєктів сприяють використанню ДПП або, навпаки, роблять доцільнішою традиційну модель фінансування, необхідно систематично проводити супутню оцінку державних інфраструктурних інвестицій [142].

В Німеччині, релевантність ризиків для прийняття рішень у сфері державно-приватного партнерства у нерухомості наразі обговорюється досить суперечливо. Існує загальний консенсус, що такі партнерства істотно впливають на ризикову позицію державного сектору. Тому цілком очевидно, що реалістична оцінка економічної доцільності ДПП у сфері нерухомості має враховувати цей ризик-трансфер. Однак залишається неясним, які саме ризики слід брати до уваги в рамках економічного порівняння та, головне, яким чином їх слід оцінювати в грошовому вираженні. При закупівлі та управлінні державним фондом нерухомості державний сектор, так само як і кожен приватний власник та користувач, зазнає значних ризиків. Основними ризиками є ризик додаткових витрат, ризик дотримання строків, а також ризик обслуговування та ремонту. Завдяки державно-приватному партнерству існує інструмент, що дозволяє передати ці ризики, характерні для «традиційного» способу закупівлі та надання, приватному партнеру. Велика частина економічної вигоди від ДПП порівняно з традиційною закупівлею обумовлена не лише перевагами у вартості виконання робіт, а й ефективним розподілом ризиків, у межах якого приватний партнер може краще впоратися з певними ризиками, ніж державний сектор. Однак якщо приватний партнер не виконує свої зобов'язання у передбаченій договором формі або якщо внаслідок партнерства держава втрачає важливу гнучкість у використанні та відчуженні об'єктів, це може завдати їй шкоди. Такий ризик слід враховувати у порівняльному аналізі економічної ефективності ДПП нарівні з перевагами, що виникають у зв'язку з передачею ризиків [141].

Загалом, слід вказати, 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.

Натхненні іноземними прикладами (ініціативою «Project Finance Initiative», запущеною у Великій Британії у 1992 році), державно-приватні партнерства були створені у Франції відповідно до постанови від 17 червня 2004 року у формі «контракту партнерства». Метою було вийти за межі класичних форм адміністративних контрактів (делегування громадських послуг і державних закупівель), надаючи державному сектору більшу гнучкість у управлінні, зберігаючи при цьому контроль над наданням громадських послуг. Однак Генеральна інспекція фінансів, а згодом і Рахункова палата Франції розкритикували додаткові витрати, спричинені державно-приватними партнерствами. У зв'язку з цим реформа державних закупівель, запроваджена у 2016 році, встановила жорсткіші рамки для використання ДПП. Рішення про укладення партнерського контракту може бути ухвалене лише після проведення попередньої оцінки способу реалізації проєкту та аналізу його фінансової життєздатності. Обидва ці дослідження мають отримати висновок Головного управління державних фінансів. З моменту підписання першого державно-приватного партнерства у 2005 році (будівництво Інституту зору у XII окрузі Парижа) було укладено багато подібних угод, зокрема для реалізації таких проєктів: - Hexagone-Balard – комплекс, що об'єднує штаби збройних сил Франції (відкритий у 2015 році); - швидкісна залізнична лінія (LGV) Bretagne-Pays-de-la-Loire (2017 рік); - Палац правосуддя в Парижі (2018 рік) [164].

ДПП, у Франції, це форма державних контрактів, які укладаються між державним органом (державою, місцевими органами влади, державними установами, зокрема лікарнями) та одним або кількома приватними учасниками з метою реалізації проєкту. Приватній стороні доручається комплексне завдання: будівництво або модернізація споруд чи обладнання, необхідних для забезпечення публічних послуг, а також їхнє утримання, технічне обслуговування, експлуатація або управління. Хоча в 2010-х роках

спостерігався спад, ринок ДПП зберігає динаміку у Франції. У 2022 році він навіть став найбільшим у Європі як за обсягом (4,2 мільярда євро), так і за кількістю угод (21), згідно з даними European PPP Expertise Centre (ЕРЕС). Основними рушіями цього ринку є транспортні проєкти, а також сфери, що активно розвиваються, такі як надшвидкісний інтернет і теплові мережі. У найближчі роки екологічна тематика відіграватиме ще більшу роль у цих проєктах. Виклики, пов'язані з декарбонізацією економіки та енергетичним переходом, вимагають значних інвестицій, які державні установи можуть залучати через ДПП [156].

У Франції перша стадія запуску державно-приватного партнерства – отримання схвалення від компетентного державного органу. Наприклад, у разі укладання договорів від імені держави це можуть бути міністри, відповідальні за бюджет і економіку. Відповідні інстанції мають оцінити доцільність проєкту, спираючись на низку критеріїв: джерело доходу приватного партнера, розподіл комерційних, юридичних і політичних ризиків проєкту, співвідношення витрат і вигод або передбачених доходів. Також проводиться попередній аналіз способу реалізації проєкту та дослідження його фінансової стійкості, які подаються на розгляд Головного управління державних фінансів. ДПП у Франції є складним контрактом. Тому державний орган повинен створити команду, відповідальну за підготовку та управління проєктом, а також залучити до цього процесу консультативні бюро, інженерні компанії та експертів із супроводу проєктів. Після відбору виконавця та узгодження фінансових аспектів договір укладається і підписується обома сторонами. Реалізація проєкту підлягає регулярному моніторингу та контролю якості наданих послуг. За необхідності в договір можуть бути внесені зміни, що стануть предметом нових переговорів. Кожен проєкт завершується оцінкою, яка ґрунтується на критеріях, визначених незалежною від державного органу структурою [156].

Термін "ДПП" у Франції охоплює кілька типів інструментів, що є винятком із загального законодавства про державні закупівлі. Оскільки

концепція ДПП не підпадає під конкретну юридичну категорію, існують наступні форми ДПП у Франції: партнерські контракти, передбачені указом від 17 червня 2004 року, які є найбільш відомими юридичними інструментами; дозволи на тимчасове користування в поєднанні з договорами оренди з правом викупу (AOT-LOA), запроваджені законом від 25 липня 1994 року, що доповнює Кодекс державної власності та регулює створення речових прав на державне майно; адміністративні емфітевтичні оренди (BEA), запроваджені законом від 5 січня 1988 року з метою покращення децентралізації; лікарняні емфітевтичні оренди (BEN), які є лікарняною версією попереднього механізму; секторні механізми, створені для задоволення потреб судової системи, поліції чи жандармерії відповідно до законів від 29 серпня 2002 року про орієнтацію та програмування у сфері внутрішньої безпеки (LOPSI) та від 9 вересня 2002 року про орієнтацію та програмування у сфері юстиції (LOPJ) [147].

У Франції правове регулювання державно-приватного партнерства (ДПП) здійснюється через кілька основних законодавчих актів:

- Кодекс про державні закупівлі набув чинності 1 квітня 2019 року. Він структурований відповідно до хронології життєвого циклу договору – від його підготовки до виконання – і слугує справжнім «інструментарієм» для учасників сфери державних закупівель. Крім того, він включає всі механізми, пов'язані з альтернативним врегулюванням спорів, щоб заохотити учасників до швидкого та неконфліктного вирішення розбіжностей [143];

- Загальний кодекс місцевої влади (Code général des collectivités territoriales), що регулює діяльність місцевих органів влади, включаючи їхні повноваження щодо укладання договорів ДПП для реалізації місцевих проектів [145];

- Кодекс будівництва та житлового господарства (Code de la construction et de l'habitation) є кодексом, який об'єднує законодавчі та нормативні положення, що стосуються будівництва, розвитку нерухомості, соціального житла та інших питань, пов'язаних з нерухомістю. Він містить положення, що

стосуються будівельних проектів, які можуть бути реалізовані в рамках ДПП [144].

Франція активно застосовує модель «partenariats public-privé». У розмовній мові вираз «партнерство держави та приватного сектору» (ПДП) використовується для позначення партнерських контрактів. Відповідно до Кодексу про державні закупівлі, партнерський контракт дозволяє «доручити економічному оператору або групі економічних операторів (...) будівництво, реконструкцію, модернізацію, демонтаж або знищення споруд, обладнання чи нематеріальних активів, необхідних для надання державних послуг або виконання місії загального інтересу, а також повністю або частково їх фінансування» (Кодекс про державні закупівлі: стаття L1112-1). Укладання партнерського контракту повинно бути схвалене компетентним органом (наприклад, міністрами, відповідальними за бюджет та економіку, у випадку контрактів, укладених державою) [143; 164].

У Франції договір партнерства є загальним контрактом. Він доручає контрагенту виконання комплексного завдання, що включає: - будівництво або переобладнання споруд чи обладнання, необхідного для надання публічних послуг; - фінансування цих операцій; - обслуговування, технічне обслуговування, експлуатацію або управління цими спорудами; - а також, за необхідності, інші послуги, що сприяють виконанню особою публічного права покладеної на неї місії з надання публічних послуг. Цей договір дозволяє залучати одного або кількох приватних підприємців до будівництва, обслуговування та/або управління об'єктом публічного призначення. Договір партнерства передбачає переважно приватне фінансування. Цей контракт передбачає відтерміновану оплату за рахунок публічних коштів. Приватне підприємство отримує винагороду у формі орендних платежів, починаючи з моменту введення в експлуатацію побудованих об'єктів. Розмір цієї винагороди залежить від критеріїв ефективності, встановлених у договорі для кожного з його етапів [164].

Загалом, слід вказати, що Франція сформувала розвинену правову та інституційну базу для реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю. Окремою рисою моделі Франції є кодифікованість законодавства у відносинах державно-приватного партнерства. 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.

У Британії створення ДПП було обумовлено тим, що до 1948 року будівництво лікарень і закладів громадського здоров'я було відповідальністю місцевих органів влади. Однак через спадщину Другої світової війни більшість із них не могли дозволити собі фінансувати такі проєкти. У середині 1950-х років поступове виділення фінансування дозволило будувати нові лікарні в окремих районах. Консервативний уряд запровадив ініціативу приватного фінансування (Private Finance Initiative або PFI) у 1992 році з метою використання ефективності, управлінських і комерційних навичок приватного сектору. Лейбористський уряд продовжив її після приходу до влади у 1997 році. PFI передбачає укладання довгострокових контрактів із приватними компаніями для проєктування, будівництва, фінансування та управління об'єктами державного сектору. PFI застосовувався там, де були необхідні значні інвестиції для будівництва активів, за якими слідували довготривалі потреби у послугах. Угоди PFI використовувалися для будівництва шкіл, лікарень, доріг і в'язниць [160].

Згодом модель PFI була замінена на PF2. PFI та PF2 є формами державно-приватного партнерства. У таких формах, приватний постачальник залучається для проєктування, будівництва, фінансування, обслуговування та експлуатації інфраструктурних об'єктів і пов'язаних послуг. Ризики, пов'язані із затримками будівництва, перевищенням кошторису та обслуговуванням об'єкта, передаються приватному партнеру. Державний орган не сплачує за об'єкт під час будівництва, оскільки витрати на будівництво фінансує приватний сектор. Після введення об'єкта в експлуатацію та початку надання

послуг державний орган виплачує приватному постачальнику щомісячну плату – так званий "унітарний платіж". Цей платіж включає витрати на будівництво, фінансування, заміну активів упродовж життєвого циклу, обслуговування та надання послуг. Розмір платежу залежить від якості наданих послуг: якщо вони не відповідають стандартам, встановленим у контракті, виплати зменшуються. Такий механізм стимулює приватного партнера виконувати свої зобов'язання та забезпечує передачу ризиків приватному сектору. ДПП використовувалися для залучення інвестицій в інфраструктуру в різних секторах, зокрема у лікарнях, школах, дорожньому будівництві, пенітенціарних установах, управлінні відходами, інфраструктурі переробки відходів в енергію, житловому будівництві, військовому житлі та обладнанні. До 2012 року PFI була основною державно-приватною моделлю уряду. У 2012 році її замінили на PF2 у відповідь на занепокоєння щодо ефективності використання коштів. Контракти PF2 забезпечували вищу прозорість фінансових результатів компаній, що реалізують проєкти [159].

У жовтні 2018 року уряд Британії оголосив, що більше не використовуватиме модель PFI. У більшості контрактів PFI активи – будь то будівля лікарні або ІТ-система – були повернуті у власність державного органу після завершення контракту [155].

Не зважаючи на зміни, Британська федерація нерухомості (British Property Federation) активно підтримує розвиток ДПП, наголошуючи на важливості співпраці між державним і приватним секторами для стимулювання економічного зростання та підвищення стійкості економіки [16]. Крім того, у 2024 році було створено партнерство між Barratt Developments, Lloyds Banking Group та урядовим агентством Homes England під назвою Made Partnership. Це партнерство спрямоване на розвиток великих житлових проєктів, включаючи нові поселення та реконструкцію промислових зон, з метою збільшення пропозиції житла у Великій Британії [167].

Загалом, модель реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості Великобританії 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.

У Литві, як і в багатьох країнах світу, зростає потреба в інвестиціях для розвитку громадської інфраструктури та державних послуг і підвищення їх якості. Обмежена здатність державного сектору виділяти достатнє фінансування для цієї мети спонукає до пошуку нових заходів і можливостей. У міжнародній практиці одним із них є державно-приватне партнерство, яке створює умови для залучення приватних капітальних інвестицій для задоволення потреб державного сектору. У широкому розумінні це партнерство у Литві визначають як співпрацю між державним і приватним секторами в реалізації інфраструктурних проєктів або наданні державних послуг. Міністерство фінансів має завдання стратегічного керівництва, управління процесами та координації у питаннях сприяння державно-приватному партнерству в Литві: підготувати правову базу, необхідну для розвитку та реалізації партнерства; бере участь у розробці адміністративної системи державно-приватного партнерства та координує діяльність цієї системи; надати висновки (або висновки) щодо можливостей фінансування фінансових моделей конкретних партнерських проєктів (включаючи концесії) та можливого впливу на фінансові показники держави; збирати, аналізувати та поширювати досвід у процесі національного та міжнародного партнерства [170].

Литва активно застосовує механізми державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю. Законодавчу базу для цього становить Закон Литовської Республіки про управління, використання та розпорядження

державним і муніципальним майном [153]. Відповідно до цього закону, державні та муніципальні установи можуть співпрацювати з приватними партнерами для оновлення та ефективного управління нерухомістю. Це включає реконструкцію існуючих об'єктів або придбання нових, коли реконструкція є недоцільною. Політику щодо реконструкції державного нерухомого майна формує та реалізує Міністерство фінансів, а організацію та координацію ремонту окремих об'єктів покладає на державне підприємство Turto bankas (організатор реконструкції державного нерухомого майна), підпорядковане міністерству [168].

Крім того, у Литві правові засади державно-приватного партнерства регулюються кількома нормативно-правовими актами. Основним є Закон Литовської Республіки «Про державно-приватне партнерство» (Lietuvos Respublikos viešojo ir privataus sektorių partnerystės įstatymas), що визначає принципи, форми та умови співпраці між державним і приватним секторами. Правила підготовки та реалізації проектів державно-приватного партнерства регулюють підготовку та оцінку проектів державно-приватного партнерства: проектів державно-приватного партнерства та проектів концесії, прийняття рішень щодо доцільності реалізації проектів партнерства, а також права та обов'язки установ-учасників процесу партнерства. Партнерство планується в порядку, встановленому нормативно-правовими актами, що регулюють систему стратегічного управління. Якщо інвестиційний проект, підготовлений у порядку, встановленому цими нормативно-правовими актами, планується реалізувати за допомогою методів партнерства, встановлених Законом про інвестиції, державний суб'єкт, який реалізує проект центрального державного партнерства, готує проект партнерства та подає його до центру компетенції відповідно до затверджених центром компетенції методичних документів партнерства [154].

Додатково, Закон Литовської Республіки «Про концесії» (Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymas) регулює порядок надання концесій, які є однією з форм ДПП [22]. Також важливим є Закон Литовської Республіки

«Про інвестиції» (Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas), який встановлює загальні умови для інвестування в Литві, включаючи проекти ДПП [151].

Отже, литовський досвід державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю полягає у застосуванні системного та прозорого підходу до залучення приватного капіталу в розвиток державних активів, покращення інфраструктури та зменшення фіскального навантаження. Головною особливістю литовської моделі є чітка нормативно-правова база врегулювання партнерських відносин між державою та бізнесом, а також існування державних інституцій, відповідальних за стратегічне управління активами.

Законодавство Латвії у сфері державно-приватного партнерства регулюється Законом про державно-приватне партнерство, прийнятим 18 червня 2009 року, що визначає правові основи співпраці між державними та приватними партнерами, встановлює принципи, форми та процедури реалізації ДПП. За Законом, державно-приватне партнерство – співпраця державного та приватного секторів, яка одночасно характеризується такими ознаками: а) співпраця відбувається між одним або декількома державними партнерами та одним або декількома приватними партнерами, залученими до процедури державно-приватного партнерства, б) співробітництво відбувається для забезпечення потреб суспільства у виконанні будівельних робіт або наданні послуг, в) це довгострокове співробітництво, яке триває до 30 років, але у випадках, передбачених законом, також довше, d) державний і приватний партнер об'єднує та використовує доступні йому ресурси (наприклад, власність, фінансові ресурси, знання та досвід), (e) відповідальність і ризики розподіляються між державним партнером і приватним партнером [163].

У Латвії з 2009 року Міністерство фінансів визначене як провідний орган державного управління, відповідальний за розробку політики ДПП та координацію її реалізації. З 2003 року цю функцію виконувало Міністерство економіки, однак після розгляду проєкту Закону про державно-приватне

партнерство в Кабінеті Міністрів було ухвалено рішення передати ці функції, а також функції підпорядкованого йому Державного агентства «Агентство інвестицій та розвитку Латвії» (LIAA) до Міністерства фінансів. Одночасно були передані фінансові ресурси та людські ресурси, передбачені для виконання цих функцій. Окрім розробки політики ДПП та координації її реалізації, Міністерство фінансів перед кожною реалізацією проєкту ДПП надає висновок щодо передбаченого впливу умов фінансових та економічних розрахунків проєкту на обсяг довгострокових зобов'язань державного бюджету та державний борг. Державна установа «Центральне агентство фінансів та договорів» (CFLA), що підпорядковується Міністерству фінансів, відповідно до положень про діяльність наглядового органу та подання звітів про виконання договорів публічного партнера або його представника, затверджена Кабінетом Міністрів як наглядовий орган, передбачений Законом про державно-приватне партнерство. Бюро нагляду за закупівлями, що підпорядковується Міністерству фінансів, здійснює нагляд за процедурами ДПП, а також розглядає скарги щодо порушень процедур ДПП. Реєстр підприємств, що підпорядковується Міністру юстиції, здійснює облік та реєстрацію укладених договорів ДПП у Державному реєстрі договорів державно-приватного партнерства, який він веде. У реєстрі також міститься інформація про зміни та припинення договорів ДПП. Крім того, відповідно до нового регулювання ДПП, до структури впровадження ДПП залучені Кабінет Міністрів, галузеві міністерства, а також органи місцевого самоврядування та інші суб'єкти, зазначені в пункті 15 статті 1 Закону про державно-приватне партнерство, які беруть участь у реалізації проєкту ДПП з боку публічного партнера [162].

Загалом, досвід Латвії щодо реалізації державно-приватного партнерства у сфері управління об'єктами нерухомості виражає наявність спеціального закону та розширеної системи суб'єктів адміністрування інституту державно-приватного партнерства, з акцентом на довгострокових

механізмах співпраці держави та приватного сектору задля оптимізації державних витрат.

У Польщі партнерство держави та приватного сектору є відповіддю на цивілізаційні виклики, з якими стикаються всі суспільства ринкової економіки. Основне питання – як, маючи обмежені державні фінанси, задовольнити зростаючі соціальні очікування щодо якості та стандартів надання публічних послуг. ДПП може застосовуватися в таких секторах, як транспорт, охорона здоров'я, енергетика, житлове будівництво, освіта та ревіталізація міст. Це спільна реалізація проєкту, заснована на розподілі завдань і ризиків між державним органом та приватним партнером. Політика уряду щодо розвитку ДПП передбачає використання цього механізму як альтернативного, рівноцінного традиційним методам виконання державних завдань. Міністерство фінансів та регіональної політики, відповідно до урядової стратегії та закону про ДПП, виконує функції центрального органу з питань ДПП, та здійснює такі завдання: - координацію діяльності державної адміністрації у сфері ДПП; - моніторинг реалізації проєктів ДПП; - проведення аналітичних досліджень у сфері ДПП; - законодавчі ініціативи у сфері ДПП; - організацію навчань, семінарів та інших заходів, присвячених ДПП; - надання експертної підтримки державним установам у підготовці та реалізації проєктів ДПП; - розробку рекомендацій, стандартів та зразкових документів, що сприяють розвитку механізму ДПП [157].

Міністерство фінансів та регіональної політики є співзасновником Платформи державного-приватного партнерства. Це об'єднання, до якого приєдналися, зокрема, міністри, керівники центральних відомств, представники місцевого самоврядування, очільники медичних установ, закладів вищої освіти, агентств регіонального розвитку, а також Банк Національного Господарства. Члени Платформи працюють над підвищенням ефективності проєктів у сфері ДПП: обмінюються знаннями, кращими практиками, а також розробляють і поширюють зразкову документацію. Членом Платформи ДПП може стати будь-який публічний суб'єкт. Для цього

достатньо заповнити відповідну декларацію, доступну на офіційному вебсайті. Основною метою діяльності Платформи ДПП є ефективна реалізація проєктів на основі моделі державно-приватного партнерства [157].

В Польщі, як і в інших країнах ЄС, концесії на будівельні роботи або послуги є частиною системи державно-приватного партнерства. Політика уряду щодо розвитку державно-приватного партнерства – це перша комплексна урядова стратегія розвитку державно-приватного партнерства в Польщі. Її головна мета – збільшення масштабу та ефективності інвестицій, що реалізуються за моделлю ДПП. Закон від 19 грудня 2008 р. про державно-приватне партнерство визначає принципи співпраці між державним суб'єктом та приватним партнером у межах державно-приватного партнерства, яке передбачає спільну реалізацію проєкту з розподілом завдань і ризиків між державним суб'єктом та приватним партнером. Закон від 21 жовтня 2016 р. про договір концесії на будівельні роботи або послуги регламентує правові та процедурні аспекти укладення концесійних договорів на будівельні роботи або послуги, заходи правового захисту та компетентні органи з питань, що регулюються цим законом. Закон від 29 січня 2004 р. «Про публічні закупівлі» визначає принципи та процедури здійснення публічних закупівель, заходи правового захисту, контроль за процесом закупівель, а також компетентні органи у цих питаннях. Закон про фінанси публічного сектору від 27 серпня 2009 р. регулює, зокрема, сферу публічних фінансів, правові форми установ цього сектору, принципи фінансового управління, правила та процедури фінансового контролю та внутрішнього аудиту, механізми забезпечення прозорості фінансів, а також запобіжні заходи та процедури у разі загрози надмірного зростання державного боргу. Закон від 20 грудня 1996 р. про муніципальне господарство визначає принципи та форми ведення муніципального господарства органами місцевого самоврядування, що спрямоване на виконання ними власних завдань для задоволення колективних потреб місцевої громади. Закон від 21 серпня 1997 р. про управління нерухомістю регулює принципи управління нерухомістю, що перебуває у

власності Державного казначейства та органів місцевого самоврядування, процедури поділу, об'єднання та відчуження нерухомості, питання першочергового викупу, примусового відчуження та повернення експропрійованої нерухомості, а також правила оцінки нерухомості та діяльності у сфері управління нерухомістю [158].

Загалом, досвід Польщі у сфері державно-приватного партнерства визначається ключовою особливістю щодо поєднання публічного контролю та приватної ініціативи, що дозволяє залучати інвестиції без надмірного навантаження на державний бюджет. Реалізація проектів державно-приватного партнерства у сфері нерухомості в Польщі здійснюється на основі детального контрактного регулювання з розподілом ризиків, механізмів контролю та гарантіями виконання зобов'язань.

Загалом, аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості дозволяє виділити загальні характеристики країн територіальної Європи щодо системного нормативно-правового регулювання державно-приватного партнерства, та 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 Великобританії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі).

3.2. Розвиток адміністративного законодавства в частині удосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю

Взаємодія держави та приватних суб'єктів на сучасному етапі покликана надати нові можливості для покращення ведення бізнесу, підвищення якості територіального розвитку, активного впровадження наукових досягнень та інноваційних здобутків у процесі співпраці державного та приватного секторів. Адже державно-приватне партнерство є невід'ємною умовою функціонування ринкової економіки для великої кількості розвинених демократичних країн, зважаючи на широкий спектр можливостей реалізації масштабних проєктів та обмеженість ресурсів і коштів держави. Важливість державно-приватного партнерства вимагає обґрунтованого нормативно-правового регулювання відповідно до потреби якісного і повного забезпечення співпраці держави та приватного бізнесу з найвищим ефектом [119, с. 103–113].

Функціонування ДПП в різних країнах зумовило формування найважливіших чинників успіху, що дозволяють реалізувати переваги проєктів ДПП: – наявність політичної та інституційної основи підтримки проєктів ДПП (запитувана приватними інвесторами премія за ризик буде нижче, якщо гарантована послідовна політика держави); – стабільне політико-правове середовище (зазвичай ДПП побудовано на складних правових і договірних відносинах, в яких бере участь безліч сторін, що призводить до великого зростання транзакційних витрат). – справедливий розподіл можливостей і ризиків, які змінюються залежно від стану і форми ринку, місцевих рамкових умов. Якщо приватний інвестор несе більшу частину ризиків за проєктом, то держава має обмежене право втручатися у виконання проєкту або тільки виконує функції контролю; – прозорий розподіл держзамовлень урядом передбачатиме створення для партнерів стимулів, які

спонукають їх брати участь в оптимізації проекту; – можливість точного підрахунку витрат і вигод від проекту з розробкою реалістичних сценаріїв майбутніх грошових потоків для оцінки потенціалу проекту з метою покриття інвестиційних витрат; – створення сприятливого образу ДПП шляхом поширення адекватної інформації серед осіб, що приймають рішення про держінвестиції [61; 51; 77; 22].

Державно-приватне партнерство є одним з ефективних інструментів залучення інвестицій у державний сектор економіки та одночасно дієвим механізмом, який сприяє розвитку відносин між державними органами та бізнесом. У 2019 році з метою підтримки публічного сектору у підготовці до реалізації в Україні якісних та інвестиційно привабливих проектів державно-приватного партнерства у транспортній, комунальній, енергетичній, соціальній та інших сферах утворена Агенція державно-приватного партнерства. Крім того, у 2022 році внесено зміни до бюджетного законодавства, згідно з якими створено новий механізм залучення коштів для реалізації проектів на умовах державно-приватного партнерства, який дає можливість державним партнерам брати довгострокові зобов'язання в рамках договорів державно-приватного партнерства, а приватним партнерам (концесіонерам) надає впевненості у виконанні державою своїх зобов'язань та функціонуванні механізму державно-приватного партнерства (концесії). Це важливий крок для реалізації соціально значущих проектів, зокрема за моделлю державно-приватного партнерства, на основі доступності інфраструктури з платежами за експлуатаційну готовність. За період 2019-2021 років укладено сім договорів у рамках державно-приватного партнерства, серед яких чотири - концесійних договори. Разом з тим нові реалії та виклики сьогодення, що є наслідком повномасштабної збройної агресії Російської Федерації, та надання Україні статусу кандидата на членство в ЄС вимагають негайного перегляду та удосконалення законодавства у сфері державно-приватного партнерства і концесії [114]. За результатами авторського соціологічного опитування щодо ефективності державно-приватного

партнерства в Україні 76% громадян України важливо, щоб держава співпрацювала з приватним сектором. 63% респондентів підтверджують важливість цифровізації процесу партнерства держави з приватним сектором (додаток Б).

Залучення додаткових інвестицій на умовах державно-приватного партнерства і концесії вимагає проведення додаткового аналізу проблем, що виникають під час укладання договорів та реалізації проектів державно-приватного партнерства і концесій, та внесення відповідних змін до Законів України “Про державно-приватне партнерство” та “Про концесію” з метою наближення законодавства до основних принципів здійснення концесій та державно-приватного партнерства відповідно до права ЄС та кращих міжнародних практик [114].

Державно-приватне партнерство, як новітня форма взаємодії держави та приватних суб’єктів, сприяє налагодженню взаємовигідної співпраці між ними на умовах договору у напрямі підвищення економічного, технологічного та соціального ефекту. Таке співробітництво покликане поліпшити науково-технічні, інноваційні та технологічні результати проектів, які реалізуються суб’єктами в межах державно-приватного партнерства, покращити розвиток регіонів, на території яких воно здійснюється, та удосконалити загальну соціально-економічну ситуацію в державі. На сучасному етапі розвитку українського суспільства державно-приватне партнерство базується на достатньому нормативно-правовому забезпеченні. Проте, незважаючи на їх кількість, якісне забезпечення нормативного регулювання все ж вимагає покращення, зважаючи на присутність колізій та неузгодженостей в чинному законодавстві, а також наявність значної кількості прогалин та недопрацювань, які дають підстави стверджувати про наявність так званих «білих плям» в процесі нормативного регулювання державно-приватного партнерства [119, с. 103–113].

Зокрема, Р. Сворень пропонує удосконалення розвитку співпраці держави та приватних партнерів шляхом формування сприятливого

управлінського та економічного середовища для розроблення й реалізації проєктів державно-приватного партнерства. Тому з метою уніфікації його нормативного забезпечення вченим запропоновано такі напрями: розширити законодавчу базу щодо збільшення можливостей укладання окремих договорів між державними та приватними партнерами; уніфікувати законодавство в частині пільгового кредитування та податкового стимулювання приватних партнерів, збільшення числа об'єктів, які належать до комунальної чи державної власності і які можуть передаватися в управління приватним партнерам; уточнити певні процедурні моменти щодо приймання-передачі майна в управління партнерам, укладання договорів державно-приватного партнерства, чітко прописати вимоги до проведення конкурсного відбору приватних партнерів та конкурсантів; вдосконалити інституційне забезпечення розвитку державно-приватного партнерства, закріпивши за органом влади права та функціональні обов'язки щодо регулювання та координації цього процесу [119, с. 103–113].

Однією з основних причин, що перешкоджають розвитку проєктів на засадах партнерської взаємодії держави та бізнесу, є наявність двох діаметрально протилежних явищ – правове поле в сфері державно-приватного партнерства залежно від контексту є або неврегульованим або навпаки зарегульованим. З метою подолання бар'єрів застосування механізму реалізації ДПП, що стримують його впровадження у практичну діяльність та приводять до розірвання вже діючих проєктів, заснованих на засадах ДПП, М. Шавлак пропонує на законодавчому та практичному рівні забезпечити використання запропонованої вдосконаленої схеми реалізації цього механізму та кожного з її етапів зокрема. Це стане позитивним поштовхом для змін у сфері державно-приватного партнерства, сприятиме прискоренню практичного запровадження основних форм державно-приватного партнерства та активізації інвестування в інновації як основу модернізації економіки України та її регіонів [130].

На наш погляд, слід дійсно внести комплексні зміни до законодавства у

сфері державно-приватного партнерства, і, в першу чергу, щодо оптимізації адміністративно-дозвільної системи для бізнес-партнерів у сфері нерухомості шляхом спрощення процедури отримання дозволів та погоджень через адміністративні органи для приватних інвесторів, що беруть участь у державно-приватному партнерстві, та автоматизацію процедур надання дозволів через цифрові адміністративні сервіси.

Наступним логічним напрямком є саме цифровізація. Цифровізація дозволяє кардинально спростити встановлення фактичних обставин, необхідних для прийняття адміністративного акта, шляхом отримання інформації про них у вигляді електронних даних, яким наданий офіційний статус, що презюмує достовірність відповідної інформації та зумовлює відсутність необхідності її додаткової перевірки. Збирання, накопичення, захист, облік, відображення, оброблення таких даних та надання відповідної інформації заінтересованим особам здійснюється через такі інформаційно-комунікаційні системи, як публічні електронні реєстри [75, с. 26-30].

Цифровізація адміністративних процедур є одним із ключових напрямів модернізації державного управління, що спрямований на підвищення його ефективності, прозорості та доступності для громадян. В умовах глобальної цифрової трансформації держави змушені адаптувати правові механізми до нових реалій, де швидкість прийняття рішень, автоматизація процесів та електронна взаємодія між органами влади й суспільством стають необхідністю. Україна, перебуваючи в умовах війни, прискореними темпами впроваджує цифрові адміністративні рішення, що дозволяє забезпечувати безперервність державних послуг, знижувати бюрократичні бар'єри та зміцнювати антикорупційні механізми. Запровадження цифрових технологій у сфері адміністративного права охоплює широкий спектр питань: від правового регулювання електронної ідентифікації та функціонування цифрових реєстрів до захисту персональних даних і гарантування кібербезпеки. Важливим аспектом є відповідність цифрових адміністративних процедур фундаментальним засадам

верховенства права, що вимагає чіткого визначення їхньої юридичної сили, механізмів оскарження та відповідальності держави за порушення прав громадян у цифровому середовищі. Попри значні досягнення в цифровізації публічного управління, низка викликів залишається невирішеною. Це, зокрема, ризики, пов'язані з кібератаками та захистом інформації, проблема цифрового розриву, що ускладнює рівний доступ населення до електронних послуг, а також необхідність удосконалення правових механізмів перегляду та оскарження адміністративних рішень, ухвалених у цифровому форматі [70].

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

Окремо слід виділити, що в умовах розвитку цифрових технологій виникає необхідність до більш системного захисту критичних систем від загроз кібербезпеки. Тенденції інтеграції апаратного та програмного забезпечення в поєднанні зі зростаючими мережевими взаємозв'язками підключених до Інтернету речей та промислового Інтернету речей пристроїв змушують переглянути ландшафт загроз та вектори можливих атак у всіх цифрових інфраструктурах. Суб'єкти, які несуть кіберзагрозу, орієнтуються на об'єкти критичної інфраструктури, зокрема енергетичного сектору, при цьому мають різні цілі – від кібершпигунства та до здатності порушувати енергетичні системи у випадку збройних конфліктів. Через чутливість до загроз та змінювану матрицю загроз, що посилюється новими технологіями, як-от машинне навчання, європейські уряди приділяють особливу увагу управлінню ризиками для захисту від складніших шкідливих програм та автоматизованих атак. Ефективний підхід до управління ризиками вимагає обміну інформацією, що допомагає уряду та промисловості стежити за шкідливими програмами, фішинговими загрозами, внутрішніми загрозами тощо. Обмін інформацією також встановлює робочі протоколи для

зафіксованих кейсів для формування компендіумів та посібників з основ стійкості, що є критичним для успіху пом'якшення інцидентів. Нові виклики вимагають нового підходу – прийняття відповідного законодавства, яке б містило нові принципи державної політики щодо врегулювання питання державно-приватного партнерства, у т. ч. стосовно розподілу відповідальності між державою та приватним сектором, координації дій відомчих систем захисту та скоординованої системи захисту і реагування на різні види загроз [9, с. 28-36].

Гармонізація адміністративно-правових норм у сфері державно-приватного партнерства передбачає імплементацію європейських стандартів та адаптацію механізмів управління ризиками до специфіки національного правового середовища. Зростаюча інтеграція цифрових технологій, поєднання апаратного та програмного забезпечення, а також зростаючі мережеві загрози вимагають від державних інституцій та приватного сектору спільної відповідальності у забезпеченні стійкості критичної інфраструктури. Одним із ключових аспектів такої гармонізації є впровадження ефективної моделі розподілу повноважень між державними органами та приватними суб'єктами з урахуванням принципів прозорості, відповідальності та оперативності реагування на кіберзагрози.

Зважаючи на складність і тривалість державно-приватного партнерства, а також різницю в цілях і підходах державного та приватного секторів, конфлікти є неминучими. Використання таких інструментів, як альтернативне врегулювання спорів (медіація, арбітраж, переговори тощо), сприяє зниженню ризиків, пришвидшенню ухвалення рішень та мінімізації фінансових втрат. Альтернативне врегулювання конфліктів також допомагає зберегти довіру між партнерами, що є ключовим фактором для успішної реалізації спільних ініціатив.

Медіація є надзвичайно актуальним інструментом для державно-приватного партнерства, оскільки сприяє ефективному врегулюванню конфліктів, підвищенню рівня довіри між державними органами та

приватними інвесторами, а також зменшенню судових витрат і затримок у реалізації проєктів. Використання медіації дозволяє сторонам знаходити гнучкі та взаємовигідні рішення, що враховують як суспільні інтереси, так і економічну ефективність приватного сектора. Крім того, вона сприяє формуванню стабільного правового середовища та покращенню інвестиційного клімату, що особливо важливо для довгострокових стратегічних проєктів. У результаті медіація може стати ключовим елементом сталого розвитку державно-приватного партнерства, забезпечуючи баланс інтересів та сприяючи успішній реалізації спільних ініціатив.

Для державно-приватного партнерства деякі вчені виділяють адміністративну медіацію як окремий вид. Зокрема, інститут адміністративної медіації являє собою правову форму інтерактивного зв'язку між державою і суспільством, інституційною основою впливу громадян на державу, з метою подолання проблем та протиріч суспільного розвитку, а також забезпечення суспільної потреби у відновному правосудді. На відміну від інших видів медіації, адміністративна медіація має ряд специфічних рис та ознак: – сторонами адміністративної медіації апріорі не можуть бути рівноправні суб'єкти, адже між ними існують відносини «влади-підпорядкування» та поведінкова опозиція «свій-чужий» (мається на увазі, що одна сторона адміністративної медіації безпосередньо наділена владним ресурсом та має привілейоване положення по відношенню до іншої сторони) [117; 69]; – причиною ініціювання процедури адміністративної медіації виступає не стільки фінансова, емоційна, культурна, психологічна, екологічна чи інші складові конфлікту, скільки правова, оскільки мова іде про порушення суб'єктивного права особи в сфері реалізації публічного інтересу (наприклад, спір у сфері державно-приватного партнерства, в т.ч. інвестування за участю держави; спір з соціальних виплат; спір з оскарження рішень, дій та бездіяльності посадових осіб; спір з приводу індивідуальних правових актів, адміністративних договорів (укладення, виконання, припинення); спір з приводу прийняття-звільнення з державної служби та ін.) [124; 69]; – вона

апріорі не може носити суто конфіденційний чи добровільний характер, адже мова іде про питання публічних правовідносин; – для ініціювання та врегулювання великого кола справ з адміністративної медіації не достатньо лише добровільної згоди сторін, необхідна законна погоджувальна процедура за участю компетентних експертів (наприклад, створення спеціальних експертних комісій); – на відміну від інших видів медіації, в процедурі адміністративної медіації повинен приймати участь спеціаліст-медіатор по адміністративним правовідносинам, оскільки основу спору тут складають не психологічні, культурні, емоційні конфлікти, як, скажімо у сімейній медіації, а правові порушення в частині адміністративного законодавства [69].

Як напрямок розвитку, слід виділити необхідність активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства через інституціалізацію та адміністративної організації медіаційного механізму для вирішення спорів між державою та приватним суб'єктом, як сторонами державно-приватного партнерства.

Стабільність державно-приватного партнерства значною мірою залежить від прогнозованості державної регуляторної політики та ефективності адміністративно-правових гарантій. Надійність партнерських відносин між державою та приватним сектором визначається правовими механізмами, які забезпечують сталість умов співпраці, запобігають односторонньому розірванню угод з боку держави та гарантують компенсацію збитків приватним партнерам у разі змін регуляторного середовища. Впровадження відповідних норм в адміністративне законодавство сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості державно-приватного партнерства, зміцненню правової визначеності та зниженню ризиків для приватних інвесторів. Зокрема, необхідно встановити чіткі правила щодо стабільності умов партнерства, обмеження можливостей одностороннього перегляду угод державою та впровадження механізмів компенсації у разі зміни державної політики, яка впливає на фінансово-економічні результати приватних

партнерів. Ефективність державно-приватного партнерства також залежить від прозорості ухвалення рішень, підзвітності органів влади та залучення громадянського суспільства до моніторингу виконання зобов'язань держави у партнерських відносинах. Тому важливим є не лише вдосконалення правових засад партнерства, а й створення дієвих механізмів контролю та врегулювання спірних ситуацій на принципах рівноправності та взаємної відповідальності [137, с. 44].

Тому, 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 розробки механізмів компенсації збитків приватним партнерам у разі зміни державної регуляторної політики.

Державно-приватне партнерство є одним із ключових механізмів реалізації політики модернізації економіки України та вирішення важливих соціально-економічних проблем, при цьому, суттєвою перешкодою, особливо на регіональному та місцевому рівнях, залишається відсутність кадрового забезпечення із відповідним рівнем методологічної та методичної підготовки. Діяльність працівників структурних підрозділів, які відповідають за сферу інвестиційної діяльності, спрямована, насамперед, на перерозподіл бюджетних коштів, виділених на інвестиційну діяльність, а не на створення сприятливих умов для залучення приватного капіталу в реальний сектор економіки. Також, деякі вчені вказують на необхідність впровадження наступних заходів його активного застосування: закріплення принципів ДПП у державних і регіональних стратегіях соціально-економічного розвитку держави та регіонів; створення сприятливого інституційного середовища ДПП; розробка і удосконалення його нормативно-правової бази; забезпечення державної підтримки і гарантій держави партнерам з приватного сектору; створення державного органу з питань ДПП, а також інститутів

громадянського суспільства, необхідних для його діяльності (об'єднань, асоціацій, союзів, експертних і консультативних комітетів); запровадження публічного контролю за виконанням договірних зобов'язань всіма учасниками-партнерами [16, с. 53].

Ми погоджуємось з деякими вищенаведеними напрямками, а особливо, виділяємо публічний контроль як метод адміністрування ефективності державно-приватного партнерства. Державно-приватне партнерство у сфері управління нерухомістю є важливим інструментом для забезпечення ефективного використання державного та комунального майна. Однак його реалізація потребує дієвого механізму публічного контролю, який сприятиме прозорості, підзвітності та запобіганню корупційним ризикам. Публічний контроль у цій сфері є невід'ємною складовою правового забезпечення ефективного партнерства між державою та приватним сектором, адже гарантує відкритість та прозорість процесів, запобігає корупційним зловживанням, підвищує ефективність управління та захищає права громадян. Державні активи є власністю народу, тому громадськість має право отримувати повну інформацію про умови їх використання. Відсутність належного контролю може сприяти зловживанням, завищенню витрат та неефективному управлінню активами, тоді як громадський вплив змушує державу та приватних партнерів діяти більш відповідально. Використання державного майна повинно відповідати суспільним інтересам, а не лише комерційним вигодам приватного партнера.

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

Окрема владна діяльність уповноважених суб'єктів полягає в застосуванні норм адміністративного права до окремих фактів скоєння

юридично значущих дій, зокрема, притягнення до адміністративної відповідальності. У даному випадку правозастосування полягає в здійсненні органами, уповноваженими державою та їх посадовими особами передбачених законодавством дій стосовно притягнення тих осіб, що скоїли правопорушення в сфері державно-приватного партнерства до адміністративної відповідальності. Притягнення до адміністративної відповідальності виступає прерогативою лише органів держави та, у деяких випадках, органів місцевого самоврядування, що зумовлює актуальність надання усім процедурам, пов'язаним із зазначеною діяльністю, відповідної процесуальної форми [47, с. 316–324].

Реалізація адміністративної відповідальності за правопорушення законодавства в сфері державно-приватного партнерства в Україні здійснюється в формі правозастосування, яке полягає в здійсненні уповноваженими державними органами і посадовими особами передбачених законодавством дій стосовно притягнення осіб, котрі вчинили правопорушення в даній сфері, до адміністративної відповідальності. Притягнення до адміністративної відповідальності фізичних осіб відбувається в формі провадження в справах про адміністративні правопорушення, а юридичних осіб – в процесуальних формах, встановлених різноманітними нормативно-правовими актами. Під провадженням в справах про адміністративні правопорушення в сфері державно-приватного партнерства в Україні вчені розуміють один із видів адміністративних юрисдикційних проваджень, що представляє собою низку послідовних дій компетентних органів, передбачених чинним законодавством, по виявленню адміністративних правопорушень в сфері державно-приватного партнерства та притягненні винних до адміністративної відповідальності в процесі адміністративного розслідування, розгляді та прийнятті рішення у справі, повторному розгляді та забезпеченні виконання постанови (рішення) про накладення адміністративних стягнень [47, с. 316–324].

На наш погляд, покращення адміністративно-правових механізмів

відповідальності у сфері державно-приватного партнерства має бути шляхом запровадження спеціальних адміністративних санкцій за порушення умов партнерства, та врегулювання адміністративної відповідальності органів державної влади та 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 не виконання звітності тощо).

Усе вищевикладене дозволяє зробити наступні висновки стосовно розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення адміністративно-правового інструментарію реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю:

- слід дійсно внести комплексні зміни до законодавства у сфері державно-приватного партнерства, і, в першу чергу, щодо оптимізації адміністративно-дозвільної системи для бізнес-партнерів у сфері нерухомості шляхом спрощення процедури отримання дозволів та погоджень через адміністративні органи для приватних інвесторів, що беруть участь у державно-приватному партнерстві, та автоматизацію процедур надання дозволів через цифрові адміністративні сервіси.

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

- гармонізація адміністративно-правових норм у сфері державно-приватного партнерства передбачає імплементацію європейських стандартів та адаптацію механізмів управління ризиками до специфіки національного правового середовища. Зростаюча інтеграція цифрових технологій, поєднання апаратного та програмного забезпечення, а також зростаючі мережеві загрози вимагають від державних інституцій та приватного сектору спільної

відповідальності у забезпеченні стійкості критичної інфраструктури. Одним із ключових аспектів такої гармонізації є впровадження ефективної моделі розподілу повноважень між державними органами та приватними суб'єктами з урахуванням принципів прозорості, відповідальності та оперативності реагування на кіберзагрози.

– слід виділити необхідність активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства через інституціалізацію та адміністративної організації медіаційного механізму для вирішення спорів між державою та приватним суб'єктом, як сторонами державно-приватного партнерства.

– 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 розробки 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 та скарг, створення та адміністрування громадських наглядових рад, закріплення адміністративно-правових механізмів громадського моніторингу та аудиту проєктів державно-приватного партнерства.

– покращення адміністративно-правових механізмів відповідальності у сфері державно-приватного партнерства має бути шляхом запровадження спеціальних адміністративних санкцій за порушення умов партнерства, та врегулювання адміністративної відповідальності органів державної влади та 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 не виконання звітності тощо).

Отже, нині слід акцентувати увагу на наступних основних напрямків розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення 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 із європейськими стандартами; 4) активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства; 5) вдосконалення 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.

Висновки до розділу 3

1. 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.

2. 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.

3. Виділено, що модель реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості Великобританії 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.

4. Литовський досвід державно-приватного партнерства у сфері управління нерухомістю полягає у застосуванні системного та прозорого підходу до залучення приватного капіталу в розвиток державних активів, покращення інфраструктури та зменшення фіскального навантаження. Головною особливістю литовської моделі виділено чітку нормативно-правову базу врегулювання партнерських відносин між державою та бізнесом, а також існування державних інституцій, відповідальних за стратегічне управління активами.

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

6. Виявлено досвід Польщі у сфері державно-приватного партнерства з ключовою особливістю поєднання публічного контролю та приватної ініціативи, що дозволяє залучати інвестиції без надмірного навантаження на державний бюджет. Реалізація проектів державно-приватного партнерства у сфері нерухомості в Польщі здійснюється на основі детального контрактного

регулювання з розподілом ризиків, механізмів контролю та гарантіями виконання зобов'язань.

7. Сформовано, що оптимізація адміністративно-дозвільної системи для бізнес-партнерів у сфері нерухомості має бути шляхом спрощення процедури отримання дозволів та погоджень через адміністративні органи для приватних інвесторів, що беруть участь у державно-приватному партнерстві, та автоматизацію процедур надання дозволів через цифрові адміністративні сервіси.

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

9. Як напрямок розвитку, виділено необхідність активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства через інституціалізацію та адміністративної організації медіаційного механізму для вирішення спорів між державою та приватним суб'єктом, як сторонами державно-приватного партнерства.

10. Визначено, що в умовах активного повномасштабного вторгнення, окремим напрямком 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 розробки механізмів компенсації збитків приватним партнерам у разі зміни державної регуляторної політики.

11. Виділено, що посилення публічного контролю в адмініструванні ефективності державно-приватного партнерства має бути здійснено через формування якісних механізмів публічних електронних звернень та скарг, створення та адміністрування громадських наглядових рад, закріплення

адміністративно-правових механізмів громадського моніторингу та аудиту проєктів державно-приватного партнерства.

12. Розкрито, що покращення адміністративно-правових механізмів відповідальності у сфері державно-приватного партнерства має бути шляхом запровадження спеціальних адміністративних санкцій за порушення умов партнерства, та врегулювання адміністративної відповідальності органів державної влади та 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 не виконання звітності тощо).

ВИСНОВКИ

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 та напрямки розвитку адміністративно-правових засад реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю в Україні, зокрема:

1. Розкрито, 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 та 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 та 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 та соціальної спрямованості такого партнерства, шляхом встановлення чітких процедур, прав та обов'язків учасників, а також механізмів контролю за їх діяльністю.

3. Визначено 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 та 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 та експлуатації); 4) підвищення енергоефективності та екологічності (державно-приватне партнерство може стимулювати впровадження енергозберігаючих технологій та екологічних стандартів при управлінні нерухомістю, що сприяє досягненню цілей сталого розвитку); 5) впровадження інноваційних технологій (державно-приватне партнерство стимулює використання нових технологій в управлінні нерухомістю, таких як системи автоматизації, "розумні будинки" тощо).

4. Виокремлено напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості: – відновлення об'єктів нерухомості; – розвиток інфраструктурних проектів (в першу чергу, 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. Визначено систему суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні, яких 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. З'ясовано, 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 та управлінські прийоми і 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 та результативності співпраці, а також на реалізацію суспільно значущих завдань шляхом регулювання, координації та контролю державно-приватного партнерства.

7. Виокремлено 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 та 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. Проведено аналіз зарубіжного досвіду реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості, в результаті

якого виявлено загальні характеристики країн територіальної Європи щодо системного нормативно-правового регулювання державно-приватного партнерства, та 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 Великобританії), акценту на довгострокових механізмах співпраці (досвід Латвії), детального контрактного регулювання з розподілом ризиків (досвід Польщі).

9. Сформовано основні напрямки розвитку адміністративного законодавства в частині удосконалення 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 із європейськими стандартами; 4) активного впровадження альтернативних механізмів врегулювання спорів у сфері державно-приватного партнерства; 5) вдосконалення 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 ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адміністративне право України : підручник / [Ю. П. Битяк, В. М. Гаращук, О. В. Дьяченко та ін.] ; за ред. Ю. Битяка. Київ : Юрінком Інтер, 2007. 544 с.
2. Адміністративне право України. Академічний курс : підручник : у 2 т. / за ред. В. Б. Авер'янова. Київ : Юридична думка, 2004. Т. 1. Загальна частина. 584 с.
3. Адміністративне право України. Академічний курс : підручник : у 2 т. / за ред. В. Б. Авер'янова. Київ : Юридична думка, 2005. Т. 2. Особлива частина. 624 с.
4. Адміністративне право України. Повний курс : підручник / [В. Галуцько, П. Діхтієвський, О. Кузьменко, Т. Коломоєць, В. Курило, С. Стеценко та ін.] ; за ред. В. Галуцька та О. Правоторової. [4-те вид.]. Херсон : ОЛДІ-ПЛЮС, 2021. 592 с.
5. Адміністративне право України : навч. посіб. / [В. В. Галуцько, В. І. Курило, С. О. Короєд та ін.]. Херсон : Грінь Д. С., 2015. Т. 1. Загальне адміністративне право. 272 с.
6. Александрова М. М., Довгалюк В. В. Державно-приватне партнерство в соціальній сфері. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2019. № 8. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1480>.
7. Басова Ю. Ю. Теоретико-правовий аналіз поняття "адміністративна процедура". *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія : Юриспруденція. 2014. Вип. 11 (1). С. 121–123.
8. Бахуринська М. Порівняльний аналіз правового регулювання процедури вибору приватного партнера на умовах ДПП на прикладі Польщі. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 5. С. 81–85. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/5/19.pdf>.

9. Бойко В. О. Європейський досвід державно-приватного партнерства у сфері кібербезпеки: підходи до формування нормативно-правових засад. *Стратегічні пріоритети*. 2019. № 1. С. 28–36.

10. Бойко І. В. Адміністративна процедура: поняття, ознаки й види. *Державне будівництво та місцеве самоврядування*. 2017. Вип. 33. С. 113–124.

11. Бондар Н. М. Державно-приватне партнерство у розвитку інфраструктурних галузей регіонів України: ризики учасників та їх ефективний розподіл. *Формування ринкової економіки* : зб. наук. праць / [редкол. : О. О. Беляєв (відп. ред.) та ін.] ; М-во освіти і науки, молоді та спорту України ; ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана». Київ, 2011. Спец. вип. Регіональний розвиток України: проблеми та перспективи : у 2 ч. / відп. ред. С. Фіялка. Ч. 2. С. 188–196.

12. Бондар Н. М. Державно-приватне партнерство: сутність та принципи. *Вісник [Національного транспортного університету]*. 2010. № 21 (1). С. 232–237.

13. Брайловський І. А. Теорія сумісно-розділених відносин як методологічне підґрунтя визначення категорії та формування механізмів державно–приватного партнерства. *Схід* : аналітично-інформаційний фаховий наукометричний журнал. 2015. № 1 (133). С. 5–8.

14. Вайсман В. Я. Державно-приватне партнерство як сучасний механізм розвитку підприємництва в Україні. *Економіка та держава*. 2014. № 6. С. 156–160.

15. Вінник О. М. Корпоративні і партнерські відносини: проблеми правового регулювання : монографія / Інститут приватного права і підприємництва НАПрН України. Київ, 2010. 166 с.

16. Волощук І. В. Дослідження сутності державно-приватного партнерства та передумов його впровадження в Україні. *Економіка і організація управління*. 2014. № 3–4 (19–20). С. 51–55.

17. Гарбариніна В. Ю. Підвищення рівня інституційної спроможності органів публічної влади в умовах реалізації політики державно-приватного

партнерства. *Ефективність державного управління*. 2016. № 1/2 (46/47). Ч. 1. С. 180–187. DOI: <https://doi.org/10.33990/2070-4011.46/47.2016.176148>.

18. Гарбариніна В. Ю. Сутність і принципи впровадження державно-приватного партнерства в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2014. № 2. С. 43–49.

19. Гнатюк Л. Р., Пламеницька О. А., Гуменюк І. Методичні підходи до ревіталізації та реновації історичних будівель (аналіз досвіду). *Теорія та практика дизайну. Дизайн архітектурного середовища* : зб. наук. праць. / НАУ. Київ, 2019. Вип. 19. С. 36–56.

20. Гонтаренко Н. Особливості адміністративно-правового статусу Фонду державного майна України як суб'єкта управління у сфері використання та розпорядження нерухомим майном. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 7. С. 37–41.

21. Господарський кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19–20, № 21–22. Ст. 144.

22. Грищенко С. Підготовка та реалізація проектів публічно-приватного партнерства : практ. посіб. для органів місцевої влади та бізнесу. Київ : Москаленко О. М., 2011. 140 с.

23. Губерська Н. Л. Адміністративні процедури у сфері вищої освіти : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.07. Харків, 2016. 34 с.

24. Гусаров С. Визначення понять адміністративної процедури та адміністративного процесу в адміністративному праві України. *Вісник Академії управління МВС*. 2008. № 3. С. 6–18.

25. Демський Е. Ф. Адміністративне процесуальне право України. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 495 с.

26. Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства : постанова Кабінету Міністрів України від 11 квіт. 2011 р. № 384. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/384-2011-п#Text>.

27. Директива Європейського Парламенту і Ради 2014/24/ЄС про публічні закупівлі та про скасування Директиви 2004/18/ЄС : прийнята від 26 лют. 2014 р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_052-14#n74.

28. Діагностичний огляд законодавства з державно-приватного партнерства USAID. Київ : 30 жовт. 2011 р. 75 с. URL: <https://me.gov.ua/file/d543b1e1-39b0-4940-b879-0e70f84260ac>

29. 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.

30. 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.) / НДІ публ. права. Київ, 2023. С. 142–145.

31. 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.

32. Доленко І. В. Напрямки реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Право і суспільство*. 2023. № 6. С. 301–305.

33. 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.

34. Доленко І. В. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Держава та регіони*. Серія : Право. 2022. № 3. С. 189–194.

35. 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.) / НДІ публ. права. Київ, 2020. С. 156–159.

36. Доленко І. В. Сутність державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю як об'єкт адміністративно-правового регулювання. *Держава та регіони. Серія : Право*. 2021. № 3. С. 201–205.

37. 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.) / НДІ публ. права. Київ, 2022. С. 121–123.

38. Доленко І. В. Форми реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Право та державне управління*. 2022. № 3. С. 217–222.

39. Домбровська А. В. Принципи державно-приватного партнерства як віддзеркалення його сутності. *Порівняльно-аналітичне право*. 2016. № 3. С. 104–106.

URL:

<https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/523143.pdf>.

40. Досвід та перспективи впровадження державно-приватних партнерств в Україні та за кордоном / Б. Винницький, М. Лендєл, Б. Онищук, П. Сегварі. Київ : К.І.С., 2008. 148 с.

41. Енергоефективна модернізація підприємства «під ключ». Партнерський проєкт YASNO та «Мінфіну». *Мінфін* : [сайт]. URL: <https://www.project.minfin.com.ua/yasno-energy-efficiency>.

42. Єрємін О. В. Сутність поняття "державно-приватне партнерство" у сфері культури. *Актуальні проблеми державного управління*. 2021. № 1. С. 43–51.

43. Загуменник В. І., Мусієнко В. В., Проценко В. В. Адміністративне право України: основні категорії та поняття : навч. посіб. / за заг. ред. О. Х. Юлдашева. Київ : Поліграфіст, 2010. 512 с.

44. Захаріна О. В., Ходаківський Є. І., Якобчук В. П. Експлікація поняття "державно-приватне партнерство" в теорії публічного управління. *Наукові горизонти*. 2020. № 3. С. 26–33.

45. "Зелена книга" Європейської комісії щодо Державно-приватного партнерства та Закон Співдружності про державні контракти і концесії, COM (2004) 327 final. 2004. URL: old.minjust.gov.ua/file/32428.docx.

46. Ігонін Р. В. Поняття та особливості адміністративних процедур. *Вісник Луганського державного університету внутрішніх справ імені Е. О. Дідоренка*. 2019. Вип. 2. С. 182–190.

47. Карпенко С. Р. Своєрідність процедур реалізації заходів адміністративної відповідальності за правопорушення у сфері державно-приватного партнерства в космічній галузі. *Право і суспільство*. 2023. № 4. С. 316–324.

48. Карпенко С. Р. Шляхи впровадження адміністративно-правових способів адміністративно-правового регулювання державно-приватного партнерства в космічній галузі України. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2023. № 1. С. 111–118. DOI <https://doi.org/10.32782/39221439>.

49. Керівні принципи ОЕСР для багатонаціональних підприємств. Національний контактний пункт Україна, Київ, 2017. 18 с. URL: <https://me.gov.ua/view/4f4a78a6-6cse-4e4b-aeda-df8e0ebe5f1c>.

50. Кікінчук В. Ю. Поняття, ознаки та види адміністративних процедур. *Право і безпека*. 2020. № 2. С. 64–68.

51. Клименко К. В. Основи функціонування інститутів спільного інвестування в посткризовий період. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. № 18. С. 13–15.

52. Колпаков В. К., Кузьменко О. В. Адміністративне право України : підручник. Київ : Юрінком Інтер, 2003. 544 с.

53. Комарницька Г. О. Принципи активізування державно-приватного партнерства в умовах розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності. *Інтелект XXI*. 2019. № 4. С. 78–82.

54. Комзюк А. Т. Заходи адміністративного примусу в правоохоронній діяльності міліції: поняття, види та організаційно-правові питання реалізації : монографія / за заг. ред. О. М. Бандурки. Харків : Нац. ун-т внутр. справ, 2002. 336 с.

55. Конвенція Організації Об'єднаних Націй про договори міжнародної купівлі-продажу товарів (Віденська конвенція, 1980) : підписана 11 квіт. 1980 р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_003#Text

56. Конвенція про порядок вирішення інвестиційних спорів між державами та іноземними особами : підписано у Вашингтоні 18 трав. 1965 р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_060#Text.

57. Конституція України : прийнята 28 черв. 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.

58. Концепція розвитку державно-приватного партнерства в Україні на 2013–2018 роки : схв. розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14 серп. 2013 р. № 739-р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/739-2013-p#Text>.

59. Крилов Д. В. Концептуальні основи державно-приватного партнерства. *Проблеми сучасних трансформацій*. Серія : Економіка та управління. 2022. № 1 (4). URL: <https://reicst.com.ua/pmt/article/view/2022-4-03-03/2022-4-03-03>.

60. Круглов В. В. Механізми державного регулювання розвитку державно-приватного партнерства в Україні : дис. ... д-ра наук з держ. упр. : 25.00.02 Харків, 2020. 479 с.

61. Лазар Ю. Інвестиційний механізм розвитку соціальної відповідальності на засадах державно-приватного партнерства. *Соціально-економічні проблеми і держава*. 2013. Вип. 2. С. 75–88.

62. Левченко О. В. Адміністративна процедура як правова форма надання адміністративних послуг: поняття, ознаки та співвідношення із суміжними правовими поняттями. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2015. Вип. 2. С. 106–111.

63. Литовченко П. В. Поняття адміністративно-правового регулювання у сфері комунального господарства. *Митна справа*. 2012. № 2 (80), ч. 2, кн. 2. 130 с.

64. Лісничка В. М. Сутність державно-приватного партнерства в публічному управлінні: теоретичний аспект. *Менеджер : вісник Донецького державного університету управління*. Серія : Державне управління. 2018. № 3. С. 100–109.

65. Лобас В. М. Впровадження форм і механізмів державно-приватного партнерства в охорону здоров'я регіону. *Україна. Здоров'я нації*. 2014. № 3. С. 55–60.

66. Маісурадзе М. Ю. Нормативно-правове забезпечення здійснення державно-приватного партнерства в Україні. *Економіка та право*. 2013. № 3. С. 115–123.

67. Малик І. М. Адміністративна процедура: вкотре до змісту категорії та її співвідношення із суміжними правовими поняттями. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 6. С. 355–361.

68. Мар'янович М. Е. Роль державно-приватного партнерства в досягненні Цілей сталого розвитку до 2030 року. *Наукові записки НаУКМА*. Серія : Економічні науки. 2017. Т. 2, вип. 1. С. 98–102.

69. Меленко О. В., Стратій О. В., Гриндей Л. М. Адміністративна медіація у світлі інституційних перетворень в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія : Право. 2021. № 68. С. 180–185. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2021.68.30>.

70. Мигаль Р. В., Фітяк Є. М., Кузик Д. О. Адміністративно-правове регулювання цифровізації адміністративних процедур в Україні. *Академічні*

візії. 2024. Вип. 33. С. 1–8. URL: <https://www.academy-vision.org/index.php/av/article/view/1633>.

71. Нарожний С. М. Теоретичні засади організації державно-приватного партнерства. *Актуальні проблеми державного управління*. 2014. № 2. С. 67–74. URL: <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/apdu/2014-2/doc/2/07.pdf>.

72. Новий словник української мови : в 3 т. / [уклад. В. Яременко, О. Сліпушко]. Київ : Аконіт, 2008. Т. 1 А–К. 928 с.

73. Нормативно-правові акти ДПП. *Міністерство економіки України* : [сайт]. URL: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=c5fe4de5-3213-413e-ac82-71fef98f6933&title=OznakiDerzhavnoprivatnogoPartnerstva?jjsiqqnydgwqqezf>.

74. Оксін В. Сутність адміністративних процедур вирішення питань місцевого значення в Україні. *Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму*. 2020. № 3–4. С. 26–34. URL: https://www.socosvita.kiev.ua/sites/default/files/Visnyk_3-4_2020-26-34.pdf.

75. Осадчий А. Ю. Цифровізація адміністративних процедур. *Європейські орієнтири розвитку України в умовах війни та глобальних викликів XXI століття: синергія наукових, освітніх та технологічних рішень* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 19 трав. 2023 р.) : у 2 т. / за заг. ред. С. В. Ківалова. Одеса, 2023. Т. 2. С. 26–30.

76. Павлов В. І. Особливості форм державно-приватного партнерства в інноваційній сфері. *Регіональна економіка*. 2013. № 3. С. 57–65.

77. Павлюк А. П. Державно-приватне партнерство як механізм активізації інвестиційної діяльності в Україні. *Стратегічні пріоритети*. 2012. № 3 (24). С. 38–45.

78. Павлюк К. В. Сутність і роль державно-приватного партнерства в соціально-економічному розвитку держави. *Наукові праці Кіровоградського національного технічного університету*. Серія : Економічні науки. 2010. Вип. 17. С. 10–19.

79. Палажченко К. Нормативно-правова характеристика державно-приватного партнерства у сфері надання освітніх послуг. *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 19. С. 149–154. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/19_2021/26.pdf.

80. Панченко К. Як колаборація бізнесу та держави допоможе відновлювати Україну. *Економічна правда* : [сайт]. URL: <https://epravda.com.ua/columns/2022/07/19/689341/>.

81. Петрова І. П. Поняття державно-приватного партнерства: оцінка зарубіжних і вітчизняних визначень. *Вісник економічної науки України*. 2014. № 3. С. 88–99.

82. Податковий кодекс України : Закон України від 2 груд. 2010 р. № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13–14. № 15–16, № 17. Ст. 112.

83. Положення про Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 20 серп. 2014 р. № 459 ; в ред. постанови Кабінету Міністрів України від 17 лют. 2021 р. № 124. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-2021-п#Text>.

84. Правоторова О. М. Методи адміністративної діяльності публічної адміністрації в механізмі адміністративно-правової охорони. *Актуальні проблеми держави і права*. 2019. Вип. 83. С. 195–201.

85. Практичні рекомендації з питань ефективного управління у сфері державно-приватного партнерства / Європейська економічна комісія ООН. 2008. *UNECE* : [сайт]. URL: https://unece.org/DAM/ceci/publications/ppp_r.pdf.

86. Про адміністративну процедуру : Закон України від 17 лют. 2022 р. № 2073-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 15. Ст. 50.

87. Про Антимонопольний комітет України : Закон України від 26 листоп. 1993 р. № 3659-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 50. Ст. 472.

88. Про державно-приватне партнерство : Закон України від 1 лип. 2010 р. № 2404-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 40. Ст. 524.

89. Про затвердження Методики аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства : наказ Міністерства економіки України від 14 груд. 2021 р. № 1067 ; зареєстр. у Міністерстві юстиції України 31 січ. 2022 р. № 109/37445. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0109-22#Text>.

90. Про затвердження Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними : постанова Кабінету Міністрів України від 16 лют. 2011 р. № 232. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232-2011-п#Text>.

91. Про затвердження Методики розрахунку концесійних платежів : постанова Кабінету Міністрів України від 12 серп. 2020 р. № 706. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/706-2020-п#Text>

92. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо застосування Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними : наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 07 черв. 2016 р. № 944. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0944731-16#Text>.

93. Про затвердження Положення про Державну аудиторську службу України : постанова Кабінету Міністрів України від 3 лют. 2016 р. № 43. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/43-2016-п#Text>.

94. Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад та територій України : постанова Кабінету Міністрів України від 30 черв. 2015 р. № 460. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/460-2015-п>.

95. Про затвердження Положення про Міністерство фінансів України : постанова Кабінету Міністрів України від 20 серп. 2014 р. № 375. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/375-2014-п#Text>.

96. Про затвердження Порядку ведення Реєстру довгострокових зобов'язань у рамках державно-приватного партнерства : постанова Кабінету Міністрів України від 04 листоп. 2022 р. № 1241. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1241-2022-п#Text>.

97. Про затвердження Порядку залучення радників для підготовки проекту, що здійснюється на умовах концесії : постанова Кабінету Міністрів України від 09 жовт. 2020 р. № 950. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/950-2020-п#Text>.

98. Про затвердження плану дій із впровадження Ініціативи “Партнерство “Відкритий Уряд” у 2023–2025 роках : розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 лист. 2023 р. № 1049-р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1049-2023-р#Text>.

99. Про затвердження Порядку заміни приватного партнера (концесіонера) за договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства (концесійним договором) : постанова Кабінету Міністрів України від 01 лип. 2020 р. № 541. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/541-2020-п#Text>.

100. Про затвердження Порядку конкурсного відбору незалежних експертів : наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 22 груд. 2020 р. № 2721 ; зареєстр. в Міністерстві юстиції України 15 лют. 2021 р. № 191/35813. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0191-21#Text>.

101. Про затвердження Порядку відчуження об'єктів державної власності : постанова Кабінету Міністрів України від 6 черв. 2007 р. № 803. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/803-2007-п#Text>.

102. Про затвердження Порядку повернення концесієдавцю об'єкта концесії після припинення дії концесійного договору : постанова Кабінету Міністрів України від 22 лип. 2020 р. № 621. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-povern-621>.

103. Про затвердження Порядку подання державними партнерами (концесієдавцями) щорічного звіту про виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору : наказ Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 26 трав. 2020 р. № 986 ; зареєстр. у Міністерстві юстиції України від 06 лип. 2020 р. № 628/34911. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0628-20#Text>.

104. Про затвердження Порядку прийняття рішення про надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства : постанова Кабінету Міністрів України від 08 лют. 2023 р. № 117. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/117-2023-п#Text>.

105. Про затвердження Порядку спрямування коштів на підготовку проектів державно-приватного партнерства та виконання довгострокових зобов'язань у рамках державно-приватного партнерства щодо об'єктів державної власності : постанова Кабінету Міністрів України від 14 берез. 2023 р. № 222. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1241-2022-п#Text>.

106. Про затвердження Стратегії економічного розвитку Донецької та Луганської областей на період до 2030 року : розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 серп. 2021 р. № 1078-р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2021-р#Text>.

107. Про захист іноземних інвестицій на Україні : Закон України від 10 верес. 1991 р. № 1540а-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 46. Ст. 616.

108. Про Кабінет Міністрів України : Закон України від 27 лют. 2014 р. № 794-VII. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 13. Ст. 222.

109. Про концесію : Закон України від 03 жовт. 2019 р. № 155-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 48. Ст. 325.

110. Про особливості передачі в оренду об'єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності : Закон України від 21 жовт. 2010 р. № 2624-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 11. Ст. 71.

111. Про порядок проведення концесійного конкурсу та конкурентного діалогу в електронній торговій системі : постанова Кабінету Міністрів України від 20 серп. 2021 р. № 909. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2021-п#Text>.

112. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.

113. Про режим іноземного інвестування : Закон України від 19 берез. 1996 р. № 93/96-ВР. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-вр#Text>.

114. Про схвалення Стратегії реформування системи публічних закупівель на 2024–2026 роки та затвердження операційного плану її реалізації у 2024–2025 роках : розпорядження Кабінету Міністрів України від 2 лют. 2024 р. № 76-р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/76-2024-р#Text>.

115. Про управління об'єктами державної власності : Закон України від 21 верес. 2006 р. № 185-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 46. Ст. 456.

116. Про Фонд державного майна України : Закон України від 9 груд. 2011 р. № 4107-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 28. Ст. 311.

117. Ростовська К. В., Гришина Н. В. Медіація в адміністративному судочинстві: міф чи реалії сьогодення. *Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна*. Серія : Право. 2020. Вип. 29. С. 182–188.

118. Свірко С. В., Власюк Т. О., Шевчук О. А., Супрунова І. В. Державно-приватне партнерство як інструмент інноваційного розвитку урбанізованих територій. *Економіка, управління та адміністрування*. 2023. № 1 (103). С. 118–127. URL: [https://doi.org/10.26642/ema-2023-1\(103\)-118-127](https://doi.org/10.26642/ema-2023-1(103)-118-127).

119. Сворень Р. Р. Нормативно-правове регулювання державно-приватного партнерства в Україні. *Демократичне врядування*. 2023. Вип. 2. С. 103–113.

120. Слободянюк М. В., Хачатрян В. В. Особливості функціонування Антимонопольного комітету України. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. № 14. С. 232–234.

121. Сментина Н. В., Управління інфраструктурними проектами : навч. посіб. Одеса : ОНЕУ, 2016. 193 с.

122. Солодаренко М. Сутнісно-теоретичні підходи до розуміння категорії державно-приватне партнерство. *Науковий вісник [Одеського національного економічного ун-ту]*. 2015. № 3. С. 156–172.

123. Теремецький В. І. Поняття адміністративно-правового регулювання у сфері оподаткування. *Держава та регіони*. Серія : Право. 2012. № 1 (35). С. 50–54.

124. Токарева К. Побудова належної адміністративної процедури застосування медіації у публічно-правових спорах (концептуальна основа). *Актуальні проблеми правознавства*. 2020. № 3 (24). С. 68–73.

125. Углик Н. М. Поняття та значення адміністративної процедури. *Університетські наукові записки*. 2008. № 4. С. 226–228.

126. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : учинено в м. Брюссель 27 черв.

2014 р. *Верховна Рада України* : [сайт]. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text.

127. Харчук О., Іваниченко В. Інфраструктурні проекти: сутність, види та їх значення для транспортної галузі України. *Збірник наукових праць ДУІТ*. Серія : Економіка і управління. 2019. Вип. 43–44. С. 42–51. URL: <https://em.duit.in.ua/index.php/home/article/view/139/136>.

128. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.

129. Чорний Є. М. Правове регулювання принципів здійснення державно-приватного партнерства. *Juris Europensis Scientia*. 2021. Вип. 6. С. 64–68. URL: http://jes.nuoua.od.ua/archive/6_2021/13.pdf.

130. Шавлак М. А. Напрями вдосконалення механізму реалізації державно-приватного партнерства. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського*. Серія : Публічне управління та адміністрування. 2022. Т. 33. С. 115–120. DOI <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2022.5/18>.

131. Шевчук О. А. Державно-приватне партнерство в сфері інноваційного розвитку : дис. ... д-ра філос. : 281. Житомир, 2021. 175 с. URL: https://old.ztu.edu.ua/ua/science/files/onelife/diser_Shevchuk.pdf.

132. Шилепницький П. І. Державно-приватне партнерство: теорія і практика : монографія / Інститут регіональних досліджень НАН України. Чернівці, 2011. 455 с.

133. Школик А. Адміністративна процедура та її співвідношення з суміжними поняттями. *Вісник Львівського університету*. Серія : Юридична. 2014. Вип. 59. С. 185–193.

134. Шопіна І. М. Щодо концептуальних підходів до визначення поняття правового регулювання. *Форум права*. 2011. № 2. С. 1055–1061.

135. Шулюк Б. С., Петрушка О. В. Світовий досвід використання ефективних форм та методів бюджетного фінансування інноваційної

діяльності. *Менеджер : вісник Донецького державного університету управління*. Серія : Економіка. 2018. № 4. С. 31–37.

136. Юрійчук І. Правове поняття адміністративних процедур. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 5. С. 151–156.

137. Ярова Л. Трансформація соціальної політики України у післявоєнний період. *Трансформація українського суспільства в цифрову еру* : матеріали III Всеукр. наук.-практ. конф. (22 берез. 2024 р.). Львів ; Торунь : Liha-Pres, 2024. С. 44–48.

138. Яценко Н. Л. Поняття та ознаки державно-приватного партнерства. *Правова держава*. 2018. № 32. С. 119–128.

139. Boettiger Sara. Smart Metrics and Data Management Strategies for Public Private Partnerships. *World Agriculture*. URL: <https://www.world-agriculture.net/article/smart-metrics-and-data-management-strategies-for-public-private-partnerships>

140. BPF calls for partnership between UK property industry and government. *Realassets*. URL: <https://realassets.ipe.com/analysis/bpf-calls-for-partnership-between-uk-property-industry-and-government/10073760.article>.

141. Bundesverband Public Private Partnership e.V. Arbeitskreis PPP im Management öffentlicher Immobilien. URL: https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/arbeitspapier_4_bppprisiken.pdf.

142. Chancen und Risiken Öffentlich-Privater Partnerschaften. *Bundesministerium der Finanzen* : offizielle Website. URL: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Ministerium/Wissenschaftlicher-Beirat/Gutachten/2016-09-22-chancen-und-risiken-oeffentlich-privater-partnerschaften.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

143. Code de la commande publique et autres textes. *Economie.gouv.fr*. URL: <https://www.economie.gouv.fr/daj/code-commande-publique-et-autres-textes>

144. Code de la construction et de l'habitation CCH. *Gers.gouv.fr*. URL: <https://www.gers.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire->

Construction-Habitat/Construction/Reglementation-generale/Code-de-la-construction-et-de-l-habitation-CCH.

145. Code général des collectivités territoriales. *Legifrance.gouv.fr*. URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/2025-03-09/.

146. Das ÖPP-Beschleunigungsgesetz - ein Projekt der SPD-Bundestagsfraktion. *Bundestagsfraktion*. URL: <https://webarchiv.bundestag.de/archive/2008/1114/mdbhome/WetzeMa0/Material/pppBeschleunigungsgesetz.pdf>.

147. Évaluation des Partenariats Public-Privé (PPP) RAPPORT N° 2012-M-027. *IgF*. URL: <https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/Rapports%20de%20mission/2012/2012-M-027.pdf>.

148. Gesetz Gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). DTAD GmbH. 2024. URL: <https://www.dtad.com/de/glossar/gesetz-gegen-wettbewerbsbeschraenkungen-gwb>.

149. Green Paper on Public-Private Partnerships and Community Law on Public Contracts and Concessions. Commission of the European Communities. Brussels, 30.4.2004. *EUR-Lex.europa.eu*. URL: http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2004/com2004_0327en01.pdf/

150. Konzessionsvergabeverordnung. *DTAD Glossar*. URL: <https://www.dtad.com/de/glossar/konzessionsvergabeverordnung-konzvgv>

151. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas. *E-seimas.lrs.lt*. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.84573?faces-redirect=true>.

152. Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymas. *E-seimas.lrs.lt*. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.31376?faces-redirect=true>

153. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas. *E-seimas.lrs.lt*. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/1521eca2b65f11e3b2cee015b961c954>.

154. Lietuvos Respublikos viešojo ir privataus sektorių partnerystės įstatymas. *E-seimas.lrs.lt*. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.358165/asr>.

155. Managing the expiry of PFI contracts. Parliament.uk. 2024. URL: <https://committees.parliament.uk/work/921/managing-the-expiry-of-pfi-contracts>

156. Partenariats Public Privé : définition et mise en oeuvre. *Sciencespo*. URL: <https://www.sciencespo.fr/executive-education/fr/actualites/partenariats-public-prive-definition-et-mise-en-oeuvre/>

157. Partnerstwo publiczno-prywatne. *Gov.pl*. URL: <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/partnerstwo-publiczno-prywatne>.

158. Partnerstwo publiczno-prywatne. *IPPP.PL*. URL: <http://www.ippp.pl/strona/partnerstwo-publiczno-prywatne-ppp>.

159. PFI and PF2 projects: 2023 Summary Data. *Gov.uk*. URL: <https://www.gov.uk/government/publications/pfi-and-pf2-projects-2023-summary-data>.

160. Private Finance Initiative (PFI) schemes. *Navigator.health.org.uk*. URL: <https://navigator.health.org.uk/theme/private-finance-initiative-pfi-schemes>.

161. Public-Private Partnership. The International Civil Aviation Organization. *IKAO*. URL: <https://www.icao.int/about-icao/Pages/RU/default.aspx>.

162. Publiskā un privātā partnerība. *Finanšu ministrija*. URL: <https://www.fm.gov.lv/lv/publiska-un-privata-partneriba>.

163. Publiskās un privātās partnerības likums. *Likumi.lv*. URL: <https://likumi.lv/ta/id/194597-publiskas-un-privatas-partneribas-likums>.

164. Que sont les partenariats public-privé? *Vie-publique.fr*. URL: <https://www.vie-publique.fr/fiches/20261-que-sont-les-partenariats-public-prive-ppp-marches-de-partenariat>.

165. Roja Eini, Lauren Linkous, Nasibeh Zohrabi, Sherif Abdelwahed. Smart building management system: Performance specifications and design requirements. *Journal of Building Engineering*. 2021. Volume 39. DOI:

<https://doi.org/10.1016/j.jobe.2021.102222>.

URL:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2352710221000784>.

166. The Directive on Security of Network and Information Systems (NIS Directive). (n. d.). *European Commission*. URL: <https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/news/directive-security-network-and-information-systems-nisdirective>.

167. UK government teams up with Lloyds and Barratt to deliver housing sites. *Financial times*. URL: <https://www.ft.com/content/5fab9435-b7c2-473e-90cc-8ab5f9777883>.

168. Valstybės ir savivaldybių turto valdymas. *Finmin.lrv.lt*. URL: <https://finmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/valstybes-savivaldybiu-turto-valdymas>.

169. Vergabeverordnung (VgV). *DTAD Glossar*. URL: <https://www.dtad.com/de/glossar/vergabeverordnung-vgv>.

170. Viešojo ir privataus sektorių partnerystė. *Finmin.lrv.lt*. URL: <https://finmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/viesojo-ir-privataus-sektoriu-partneryste/>.

ДОДАТКИ

Додаток А

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. Серія: Право*. 2021. № 3. С. 201-205.
2. Доленко І.В. Система суб'єктів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості в Україні. *Держава та регіони. Серія: Право*. 2022. № 3. С. 189-194.
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. Випуск 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 міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 12–13 серп. 2020 р.) Київ: Науково-дослідний інститут публічного 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 міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 19–20 жовт. 2022 р.)*. Київ: Науково-дослідний інститут публічного 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 міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 13–14 берез. 2023 р.)*. Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2023. С. 142–145.

БЛАНК**соціологічного опитування громадян щодо ефективності державно-приватного партнерства в Україні**

Шановний респонденте! Вашій увазі надається бланк соціологічного опитування щодо ефективності державно-приватного партнерства в Україні. Опитування є анонімним, відповідно просимо Вас надати правдиві відповіді. На кожне питання треба надати відповідь – наприклад, «Так» або «Ні» у графі навпроти шляхом постановлення позначки (наприклад, «+», або «V»). Результати Вашої активної громадянської позиції буде використано для оптимізації ефективності державно-приватного партнерства в Україні.

Дякуємо Вам за участь!

На ваш погляд, важливо, щоб держава співпрацювала з приватним сектором?			
Так	Ні		Важко відповісти
Чи слід максимально цифровізувати процес партнерства держави з приватним сектором?			
Так, обов'язково	Ні, не потрібно		Важко відповісти
На ваш погляд, Україна, як держава, є стабільним партнером для залучення інвестицій?			
Так	Ні		Важко відповісти
Як Ви до посилення контролю за процесом партнерства держави з приватним сектором?			
Позитивно	Нейтрально	Негативно	Важко відповісти
Чи підтримуєте ви посилення відповідальності за правопорушення при партнерстві держави з приватним сектором?			
Так, активно підтримую	Підтримую, але пасивно	Ні, не підтримую	Важко відповісти

РЕЗУЛЬТАТИ

соціологічного опитування громадян України щодо ефективності державно-приватного партнерства в Україні

Вибірковим анкетуванням було охоплено 298 респондентів. Час проведення анкетування – другий квартал 2024 року. 18% респондентів відмовилися відповідати на питання з причин браку часу та роздратованості, викликаній складною ситуацією в державі.

На ваш погляд, важливо, щоб держава співпрацювала з приватним сектором?							
Так		Ні		Важко відповісти			
76%		12%		12%			
Чи слід максимально цифровізувати процес партнерства держави з приватним сектором?							
Так, обов'язково		Ні, не потрібно		Важко відповісти			
63%		16%		21%			
На ваш погляд, Україна, як держава, є стабільним партнером для залучення інвестицій?							
Так		Ні		Важко відповісти			
41%		39%		20%			
Як Ви до посилення контролю за процесом партнерства держави з приватним сектором?							
Позитивно		Нейтрально		Негативно		Важко відповісти	
29%		31%		10%		30%	
Чи підтримуєте ви посилення відповідальності за правопорушення при партнерстві держави з приватним сектором?							
Так, активно підтримую		Підтримую, але пасивно		Ні, не підтримую		Важко відповісти	
39%		42%		5%		14%	



АКТ

упровадження результатів дисертаційного дослідження на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук Доленко Івана Володимировича «Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» в освітній процес Науково-дослідного інституту публічного права

Комісією Інституту було розглянуто результати використання матеріалів дисертаційного дослідження на тему «Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» Доленко Івана Володимировича. Під час обговорення наданих матеріалів комісією було констатовано, що окремі положення дослідження було використано при розробленні лекційних курсів з дисциплін, які викладаються у Науково-дослідному інституті публічного права, а саме «Адміністративне право: доктринальні та практичні проблеми», «Актуальні проблеми конституційного та муніципального права», при підготовці відповідних підручників, навчальних посібників, а також у контексті інших дисциплін, які викладаються в Інституті. Лекційний курс окремих тем навчальних дисциплін увібрав положення цього дисертаційного дослідження.

ВИСНОВОК: результати дисертаційного дослідження на тему «Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» Доленко Івана Володимировича вважати впровадженими в освітній процес Науково-дослідного інституту публічного права з дисциплін «Адміністративне право: доктринальні та практичні проблеми», «Актуальні проблеми конституційного та муніципального права».

Члени комісії:

Завідувач аспірантури

Науково-дослідного інституту

публічного права,

доктор юридичних наук, професор



Л. В. Сорока

завідувач відділу

науково-правових експертиз

та законопроектних робіт,

доктор юридичних наук, професор



К. М. Куркова



АКТ

впровадження результатів дисертації здобувача наукового ступеня кандидата юридичних наук Доленко Івана Володимировича «Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» у науково-дослідну роботу Науково-дослідного інституту публічного права

Комісія у складі: в.о. президента Науково-дослідного інституту публічного права, доктора юридичних наук, професора Короеда Сергія Олексійовича (голова комісії); завідувача аспірантури, доктора юридичних наук, доцента Сороки Лариси Володимирівни; завідувача відділу науково-правових експертиз та законопроектних робіт, доктора юридичних наук, старшого дослідника Куркової Ксенії Миколаївни склала цей акт про те, що матеріали дисертації здобувача наукового ступеня кандидата юридичних наук Доленко Івана Володимировича «Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» мають теоретичний та методологічний рівень, практичну значущість і використовуються в науково-дослідній роботі наукових відділів Науково-дослідного інституту публічного права, зокрема для подальшого розроблення наукових робіт щодо реалізації вдосконалення інформаційної взаємодії органів публічного управління з органами місцевого самоврядування та громадськістю на прикладі «електронного урядування», а також у межах реалізації Інститутом теми науково-дослідної роботи Науково-дослідного інституту публічного права «Правове забезпечення прав, свобод та законних інтересів суб'єктів публічно-правових відносин» (номер державної реєстрації №0115U005495).

Використання результатів дисертації сприятиме активізації та підвищенню ефективності наукової роботи працівників відділів та аспірантів Науково-

дослідного інституту публічного права.

ВИСНОВОК

Результати дисертації Доленко Івана Володимировича «Адміністративно-правові засади реалізації державно-приватного партнерства щодо управління нерухомістю» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук вважати впровадженими в науково-дослідну роботу Науково-дослідного інституту публічного права під час проведення загальнотеоретичних і галузевих досліджень, спрямованих на вирішення теоретико-методологічних проблем науки права інтелектуальної власності.

Голова комісії:

Члени комісії:



Сергій КОРОЄД

Лариса СОРОКА

Ксенія КУРКОВА