

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МАЙНОВИХ ВІДНОСИН
У СФЕРІ РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ:
АДАПТАЦІЯ ДО СТАНДАРТІВ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ**

Денис ІВАХНЕНКО

курсант 2 курсу

Військово-юридичного інституту

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

м. Харків, Україна

Актуальність дослідження зумовлена поглибленням процесів децентралізації в Україні, реформою територіальної організації влади, а також зобов'язаннями держави в межах Угоди про асоціацію з Європейським Союзом¹. У сучасних умовах регіональний розвиток безпосередньо залежить від ефективності правового регулювання майнових відносин, адже саме майно – земля, інфраструктурні об'єкти, комунальні підприємства – становить матеріальну основу економічного зростання регіонів². Недосконалість правових механізмів управління цими ресурсами стримує інвестиційну активність, знижує ефективність використання активів та створює корупційні ризики, що обумовлює необхідність їх гармонізації зі стандартами *acquis* ЄС³.

Майнові відносини у сфері регіонального розвитку мають комплексний характер і регулюються нормами цивільного, господарського та частково адміністративного права. Їх зміст охоплює відносини власності, користування та розпорядження майном, участь у договірних зобов'язаннях, а також інвестиційні процеси⁴. Важливо, що в умовах реформи децентралізації значна частина майнових повноважень була передана органам місцевого самоврядування, що істотно розширило їх роль як суб'єктів цивільних правовідносин⁵. Територіальні громади отримали право самостійно управляти

¹Угода про асоціацію між Україною та Європейський Союз
URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text

²Закон України «Про засади державної регіональної політики»
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/156-19#Text>

³Regional Outlook 2021. URL: <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/oecd-regional-outlook-2021.htm>

⁴Цивільний кодекс України (книга третя «Право власності та інші речові права», книга п'ята «Зобов'язальне право»). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

⁵Концепція реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні (Розпорядження КМУ №333-р від 01.04.2014). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-p#Text>

комунальним майном, укладати договори, виступати інвесторами та партнерами у господарських проєктах⁶.

Одним із ключових елементів правового регулювання є режим державної та комунальної власності⁷. В Україні тривалий час існували проблеми неефективного використання майна, непрозорої приватизації та відсутності належного контролю⁸. У процесі адаптації до стандартів Європейський Союз впроваджуються принципи відкритості та конкуренції, зокрема через електронні аукціони (наприклад, система «Prozorro.Продажі»), що значно підвищує прозорість передачі майна в оренду чи відчуження⁹. Європейський підхід також передбачає чітке розмежування публічної та приватної власності, що зменшує ризики зловживань і сприяє більш ефективному управлінню активами.¹⁰

Особливе місце займає договірне регулювання майнових відносин. У сфері регіонального розвитку застосовуються різноманітні цивільно-правові договори: оренди, підряду, концесії, спільної діяльності, інвестиційні договори¹¹. Важливим є те, що гармонізація з правом Європейський Союз вимагає не лише формального вдосконалення законодавства, а й забезпечення реальної рівності сторін, свободи договору та захисту слабшої сторони¹². Зокрема, у практиці ЄС значна увага приділяється захисту інвестора, стабільності договірних умов та можливості ефективного вирішення спорів, у тому числі через міжнародний арбітраж¹³.

Важливим інструментом реалізації регіональної політики є публічно-приватне партнерство (ППП), яке поєднує ресурси держави та бізнесу для реалізації інфраструктурних і соціально значущих проєктів¹⁴. У межах PPP виникають складні майнові відносини, пов'язані з передачею об'єктів у користування, розподілом прибутків і ризиків, а також гарантіями інвестицій¹⁵. У країнах Європейський Союз такі

⁶ Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. 60). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text>

⁷ Цивільний кодекс України (книга третя «Право власності та інші речові права»). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

⁸ Закон України «Про приватизацію державного та комунального майна». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2166-17#Text>

⁹ Офіційний портал електронних торгів «Prozorro.Продажі». URL: <https://prozorro.sale>

¹⁰ OECD Report «Ownership and Governance of State-Owned Enterprises in EU Countries», 2020. URL: <https://www.oecd.org/corporate/ownership-and-governance-of-state-owned-enterprises-in-eu-countries.htm>

¹¹ Закон України «Про концесію». (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2019, № 48, ст.325) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-19#Text>

¹² Directive 2014/23/EU of the European Parliament and of the Council on the award of concession contracts. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32014L0023>

¹³ UNCITRAL Model Law on International Commercial Arbitration. URL: https://uncitral.un.org/en/texts/arbitration/modellaw/commercial_arbitration

¹⁴ Закон України «Про публічно-приватне партнерство» від 19.06.2025 № 4510-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/4510-20>

¹⁵ Закон України «Про концесію» (регулює механізми передачі об'єктів у рамках PPP). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-19#Text>

механізми широко застосовуються для розвитку транспортної, енергетичної та соціальної інфраструктури¹⁶. В Україні цей інститут поступово розвивається, однак потребує подальшого вдосконалення, зокрема щодо забезпечення стабільності правового режиму та мінімізації інвестиційних ризиків¹⁷.

Не менш важливим є забезпечення ефективного захисту права власності¹⁸. Відповідно до європейських стандартів, право власності є фундаментальним і підлягає особливій охороні¹⁹. Це передбачає наявність ефективної судової системи, прозорих процедур вирішення спорів, а також гарантій від незаконного втручання держави. В Україні триває реформа судової системи, спрямована на підвищення довіри до правосуддя та забезпечення реального захисту майнових прав суб'єктів господарювання та громадян²⁰.

Окрему увагу слід приділити інвестиційному аспекту²¹. Регіональний розвиток неможливий без притоку інвестицій, обсяг яких прямо корелює з якістю правового поля. У державах Європейського Союзу забезпечено надійні гарантії захисту вкладників, стабільність норм, прозорість регуляторних процесів. В Україні ж інвестори наражаються на правову нестабільність, бюрократичні перепони та загрози перегляду умов діяльності, що зумовлює потребу в подальшій еволюції цивільно-правового регулювання.

Отже, правове регулювання майнових відносин у контексті регіонального розвитку України переживає фундаментальну трансформацію. Адаптація до стандартів Європейського Союзу акцентує впровадження засад верховенства права, правової визначеності, прозорості та ефективного управління активами. Реалізація цих завдань вимагає комплексного підходу: удосконалення нормативної бази, посилення інституційної спроможності державних органів та культивування стабільної практики застосування норм. Зрештою, це не тільки оптимізує використання майнових ресурсів, а й гарантує сталий економічний ріст регіонів та плідну інтеграцію України в європейській правовий простір.

¹⁶ European PPP Expertise Centre (EPEC) – Public-Private Partnerships in Europe. URL: <https://www.eib.org/en/products/advising/epec>

¹⁷ World Bank Group – Public-Private Partnerships Reference Guide, 3rd Edition, 2017. URL: <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/library/ppp-reference-guide-third-edition>

¹⁸ Цивільний кодекс України (ст. 316–321, «Захист права власності»). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20250101#Text>

¹⁹ Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (ст. 1 Протокол №1). URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/995_004

²⁰ Закон України «Про судоустрій і статус суддів». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1402-19>

²¹ Закон України «Про інвестиційну діяльність». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>