

СУЧАСНІ ПРАВОВІ ДОСЛІДЖЕННЯ

УДК 347.453

DOI 10.37772/2309-9275-2021-1(16)-24

МОРОЗ МИКОЛА ВОЛОДИМИРОВИЧ

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА У ЗВ'ЯЗКУ ІЗ ПРИВАТИЗАЦІЄЮ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

У статті проведено правовий аналіз чинного законодавства, стосовно можливості припинення договору оренди комунального майна у зв'язку із приватизацією об'єкта оренди. Встановлено колізію між ч. 2 ст. 770 ЦК України та ч. 8 ст. 20 чинного Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які встановлюють, що положення про те, що договір оренди зберігає свою силу для нового власника у разі відчуження орендованого майна, може бути змінено сторонами у договорі і згадане відчуження може бути підставою припинення договору оренди, якщо сторони дійшли згоди щодо цього, з однієї сторони та ч.4 ст.18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», що встановлює імперативне положення, згідно якого у разі приватизації об'єкта оренди договір оренди комунального майна зберігає силу для нового власника, з іншої. Автор зазначає про те, що згадана норма Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» є спеціальною по відношенню до норм Цивільного кодексу України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які є відповідно по відношенню до першої загальними та доходить висновку, що приватизація об'єкта оренди не може бути підставою припинення договору оренди комунального майна. У той же час, він може бути припинений, якщо сторони встановили це у договорі, у разі відчуження об'єкта оренди іншим ніж приватизація способом.

Ключові слова: договір оренди комунального майна, приватизація комунального майна, відчуження об'єкта оренди, колізія норм права.

Постановка проблеми. Досить часто у практиці правозастосування виникають розбіжності у питанні щодо того, чи може бути підставою припинення договору оренди комунального майна приватизація об'єкта оренди.

Згадана проблема виникла у зв'язку із колізією ч. 2 ст. 770 ЦК України, ч. 8 ст. 20 чинного Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX з одного боку та ч.4 ст.18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» №2269-VIII від 18.01.2018р. з іншого. Аналіз ч. 2 ст. 770 ЦК України та ч. 8 ст. 20 чинного Закону України «Про оренду державного та комунального майна» дозволяє дійти висновку, що правило про те, що договір оренди зберігає свою силу для нового власника у разі відчуження орендованого майна, може бути змінено сторонами у договорі і згадане відчуження може бути підставою припинення договору оренди, якщо сторони дійшли згоди щодо цього. У той же час, ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» не встановлює такого дис-

позитиву у випадку приватизації орендованого комунального майна.

У зв'язку із цим виникає запитання, які з наведених правових норм мають застосовуватися у разі приватизації об'єкта оренди комунального майна. Відповіді на це запитання залежить чи може бути приватизація об'єкта оренди підставою припинення договору оренди комунального майна, чи він однозначно зберігає силу для нового власника.

Мета даної роботи – вирішення питання чи може бути припинений договір оренди комунального майна приватизацією об'єкта оренди. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити такі **завдання:** 1) здійснити правовий аналіз законодавства, що регулює питання збереження сили договору оренди комунального майна після його приватизації для нового власника; 2) у разі наявності колізії норм права, що регулюють досліджувані відносини визначити які нормативні акти є загальними, а які є спеціальними щодо них.

Об'єктом даного дослідження є сукупність правових норм, що регулюють питання можливості при-

пинення договору оренди комунального майна у зв'язку із приватизацією об'єкта оренди.

Предметом дослідження є колізія правових норм, що регулюють відносини оренди комунального майна у частині збереження сили договору оренди згаданого майна для нового власника у разі приватизації об'єкта оренди.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика припинення договору оренди комунального майна досліджувалася вченими юристами у різних аспектах. Дослідження в цій сфері провели І.Р. Калаур, Е.В. Козаренко, О.В. Мороз, І.В. Спасибо-Фатєєва, В.М. Стешенко, та інші вчені.

Але проблематика колізії правових норм, що регулюють відносини оренди комунального майна у частині збереження сили договору оренди згаданого майна для нового власника у разі приватизації об'єкта оренди, є достатньо актуальною та потребує подальшого дослідження.

Виклад основного матеріалу. Частиною 2 статті 770 ЦК України визначено диспозитивне правило про те, що сторони можуть встановити у договорі найму, що у разі відчуження наймодавцем речі договір найму припиняється [1]. Частиною 8 ст. 20 чинного Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ встановлено близьке за змістом правило, згідно з яким у разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором [2].

У той же час, ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. встановлює імперативне правило, згідно з яким договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об'єкта державного майна є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об'єкт оренди переходить у його власність [3].

Отже, бачимо неузгодженість у регулюванні одного й того ж питання у Цивільному кодексі України, Законі України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ, які встановлюють диспозитивне правило, про можливість припинення договору оренди у разі зміни власника орендованого майна, якщо це встановлено договором та Законі України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р., який встановлює для цього випадку імперативне правило про те, що у цьому разі договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна.

Неузгодженість між чинними нормативно-правовими актами, їхнє протиріччя з одного й того самого предмета регулювання, а також суперечність між двома або більше формально чинними нормами права, прийнятими з одного і того ж питання, в теорії права відомі як колізія норм права.

Колізія норм права вирішується шляхом вибору того нормативного акта, тієї норми права, які мають бути застосовані до конкретного випадку (юридичного факту).

Існує декілька способів, за якими можливо визначити нормативно-правовий акт, яким слід керуватися.

1. У разі існування неузгодженості між нормами, виданими одним і тим самим нормотворчим органом, застосовується акт, виданий пізніше, навіть якщо прийнятий раніше акт не втратив своєї чинності. Така неузгодженість може виникнути внаслідок того, що прийняття нової норми не завжди супроводжується скасуванням «застарілих» норм з одного й того ж питання.

2. У разі існування суперечності між актами, прийнятими різними за місцем в ієрархічній структурі органами – вищестоящим та нижчестоящим, застосовується акт, прийнятий вищестоящим органом, як такий, що має більшу юридичну силу.

3. У разі існування неузгодженості між актами, виданими одним й тим же органом, але які мають різну юридичну силу, застосовується акт вищої юридичної сили. Наприклад, у випадку суперечності норм закону та Конституції України, які прийняті Верховною Радою України – колізія вирішується на користь Конституції, яка має найвищу юридичну силу.

4. При розбіжності між загальним і спеціальним нормативно-правовим актом перевага надається спеціальному, якщо він не скасований виданим пізніше загальним актом.

Згадана позиція знайшла своє відображення не лише у теорії права, але і сприйнята Міністерством юстиції України (лист Міністерства юстиції України від 26.12.2008 р. № 758-0-2-08-19 «Щодо практики застосування норм права у випадку колізії [4]»).

Відразу зазначимо, що відповідно до ч.2 ст.9 ЦК України законом можуть бути передбачені особливості регулювання майнових відносин у сфері господарювання [1], а отже норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ (ч. 8 ст. 20) та Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018р. (ч. 4 ст. 18) очевидно є спеціальними щодо ч. 2 ст. 770 ЦК України. При розбіжності між загальним і спеціальним

нормативно-правовим актом перевага надається спеціальному, якщо він не скасований виданим пізніше загальним актом.

Більш складним уявляється вирішення колізії між ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. та ч. 8 ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX.

Нагадаємо, що відповідно до ч. 8 ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX, у разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором [2].

Згідно із ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р., договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна, а в разі якщо покупцем переданого в оренду об'єкта державного майна є орендар, дія відповідного договору припиняється з дня, за яким об'єкт оренди переходить у його власність [3].

На перший погляд, у разі існування неузгодженості між нормами, виданими одним і тим самим нормотворчим органом, застосовується акт, виданий пізніше, навіть якщо прийнятий раніше акт не втратив своєї чинності.

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX було прийнято і він вступив в силу (введений в дію 01.02.2020 р.) пізніше ніж Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. (набрав чинності 07.03.2018 р.).

У той же час, слід звернути увагу на відносини, що регулюються цими нормативними актами. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. регулює правові, економічні та організаційні основи приватизації державного і комунального майна та майна, що належить Автономній Республіці Крим. У тому числі, ним визначаються порядок і способи приватизації (розділ 2 Закону), особливості приватизації об'єктів державної та комунальної власності, переданих в оренду (ст. 18 Закону) та правові наслідки впливу саме приватизації, як особливого способу відчуження об'єктів державної та комунальної власності, на договір оренди, який укладений щодо відповідного об'єкта до приватизації (встановлюється імперативне положення, що договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна).

Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX регулює: правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна; майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим.

Вважаємо, що ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. та ч. 8 ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX співвідносяться між собою як норма спеціальна та загальна. При цьому, ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. є спеціальною нормою, яка встановлює правові наслідки та вплив саме приватизації на договір оренди державного та комунального майна, а ч. 8 ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX є загальною нормою, яка визначає загальні правові наслідки зміни власника майна, переданого в оренду, на будь-якій правовій підставі.

Частина 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. врегульовує правові наслідки для договору оренди державного та комунального майна, які є наслідком відчуження цього майна у порядку приватизації, а ч. 8 ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року № 157-IX визначає загальні правові наслідки зміни власника майна, переданого в оренду, на будь-якій правовій підставі.

Щодо інших правових підстав відчуження комунального майна (окрім приватизації) слід зазначити наступне. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР, право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування [5]. Згідно із ч. 5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР, органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому

числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною радою. Доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до відповідних місцевих бюджетів і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетами розвитку (п.6 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. №280/97-ВР [5]).

Отже, зміна власника комунального майна шляхом його відчуження може відбуватися на різних правових підставах. Так, можливість переходу об'єктів права комунальної власності у державну власність безоплатно або шляхом обміну встановлено Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» від 03.03.1998 р. №147/98-ВР [6]; Законом України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17.05.2012 р. № 4765-VI, визначено механізм передачі, примусового відчуження або вилучення майна у юридичних та фізичних осіб для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану (примусове відчуження майна - позбавлення власника права власності на індивідуально визначене майно, що перебуває у приватній або комунальній власності та яке переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування його вартості (ст.1 Закону [7]); статтею 353 ЦК України встановлено, що майно (у тому числі й комунальне) може бути примусово відчужене у власника і перейти у власність держави у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості (реквізиція) [1]; майно, яке перебуває у комунальній власності може бути відчужене власником і шляхом укладення договору міни, за яким кожна із сторін зобов'язується передати другій сто-

роні у власність один товар в обмін на інший товар (ст. 715 ЦК України [1]), тощо.

Дія загальної норми розповсюджується та врегулює відносини за виключенням тих, які врегульовано спеціальною нормою.

Таким чином з наведеного випливає висновок про те, що ч. 8 ст. 20 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03 жовтня 2019 року №157-IX як загальна норма не застосовується до відносин, які є наслідком приватизації, а підлягає застосуванню ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р., як норма спеціальна.

У тому разі, якщо сторони договору оренди комунального майна встановили, що його чинність припиняється внаслідок, у тому числі, і у разі відчуження об'єкта власником, це положення підлягає обмеженому застосуванню і застосовується виключно для припинення договору оренди у разі відчуження об'єкта власником на підставах інших ніж приватизація. Відчуження об'єкта власником у порядку приватизації не є підставою його припинення і договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна.

Відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 6 ЦК України, сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами [1]. І ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» №2269-VIII від 18.01.2018 р. і ч. 8 ст. 17 Закону України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.1992 р. № 2163-XII, який у тому числі застосовувався і до відносин приватизації комунального майна (ч. 4 ст. 3 Закону)(діяв до прийняття Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна») встановлювали одне й те ж імперативне положення – договір оренди зберігає чинність для нового власника приватизованого майна. Відповідно до ч. 1 ст. 203 ЦК України, зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам [1].

Висновок. Умова договору оренди комунального майна, якою встановлено, що його чинність припиняється у разі відчуження об'єкта власником, протирічить закону у випадку приватизації (ч. 4 ст. 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р. і ч. 8 ст. 17 Закону України «Про приватизацію державно-

го майна» від 04.03.1992 р. № 2163-ХІІ) і не може застосовуватися у разі відчуження комунального майна, зданого в оренду, шляхом приватизації. При відчуженні предмета договору у такий спосіб, договір оренди комунального майна зберігає свою чинність для нового власника приватизованого майна.

У той же час, згадане положення договору застосовується у разі відчуження об'єкта власником на підставах інших ніж приватизація (про ці підстави нами було зазначено раніше) і за таких обставин, відчуження майна власником у інший спосіб ніж приватизація є підставою його припинення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 р. № 435–ІV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.
2. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 р. № 157-ІХ. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 4. Ст. 25 (зі змінами).
3. Про приватизацію державного і комунального майна : Закон України від 18.01.2018 р. № 2269-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 12. Ст. 68 (зі змінами).
4. Лист Міністерства юстиції України від 26.12.2008 р. № 758-0-2-08-19 «Щодо практики застосування норм права у випадку колізії». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0758323-08>.
5. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170 (зі змінами).
6. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності : Закон України від 03.03.1998 р. №147/98-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 34. Ст. 228 (зі змінами).
7. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17.05.2012 р. № 4765-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 15. Ст. 99 (зі змінами).

REFERENCES

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: vid 16.01.2003 r. № 435–IV. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 40, art. 356 [in Ukrainian].
2. Pro orendu derzhavnoho ta komunalnoho maina: Zakon Ukrainy vid 03.10.2019 r. # 157-IX. (2020). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 4, art. 25 (zi zminamy) [in Ukrainian].
3. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho i komunalnoho maina: Zakon Ukrainy vid 18.01.2018 r. # 2269-VIII. (2018). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 12, art. 68 (zi zminamy) [in Ukrainian].
4. Lyst Ministerstva yustytsii Ukrainy vid 26.12.2008 r. № 758-0-2-08-19 «Shchodo praktyky zastosuvannia norm prava u vypadku kolizii». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0758323-08> [in Ukrainian].
5. Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini: Zakon Ukrainy vid 21.05.1997 r. № 280/97-VR. (1998). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 24, art. 170 (zi zminamy) [in Ukrainian].
6. Pro peredachu obiektiv prava derzhavnoi ta komunalnoi vlasnosti: Zakon Ukrainy vid 03.03.1998 r. №147/98-VR. (1998). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 4, art. 228 (zi zminamy) [in Ukrainian].
7. Pro peredachu, prymusove vidchuzhennia abo vyluchennia maina v umovakh pravovoho rezhymu voiennoho chy nadzvychainoho stanu: Zakon Ukrainy vid 17.05.2012 r. № 4765-VI. (2013). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 15, art. 99 (zi zminamy) [in Ukrainian].

МОРОЗ НИКОЛАЙ

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права № 2
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

О ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ КОМУНАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА В СВЯЗИ С ПРИВАТИЗАЦИЕЙ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

В статье осуществлен правовой анализ действующего законодательства относительно возможности прекращения договора аренды коммунального имущества в связи с приватизацией объекта аренды. Установлена коллизия между ч. 2 ст. 770 ЦК Украины, ч. 8 ст. 20 действующего Закона Украины «Об аренде государственного

и коммунального имущества», устанавливающими, что положение о том, что договор аренды сохраняет свою силу для нового собственника в случае отчуждения арендованного имущества, может быть изменено сторонами в договоре и указанное отчуждение может быть основанием прекращения договора аренды, если стороны пришли к такому соглашению, с одной стороны, и ч.4 ст.18 Закона Украины «О приватизации государственного и коммунального имущества», которая устанавливает императивное положение, согласно которому, в случае приватизации объекта аренды, договор аренды коммунального имущества сохраняет силу для нового собственника, с другой. Автор отмечает то, что упомянутая норма Закона Украины «О приватизации государственного и коммунального имущества» является специальной по отношению к нормам Гражданского кодекса Украины и Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», которые, соответственно, по отношению к первой являются общими и приходит к выводу о том, что приватизация объекта аренды не может быть основанием прекращения договора аренды коммунального имущества. В то же время, он может быть прекращен, если стороны обусловили это в договоре, в случае отчуждения объекта аренды другим нежели приватизация способом.

Ключевые слова: договор аренды коммунального имущества, приватизация коммунального имущества, отчуждение объекта аренды, коллизия норм права.

MOROZ MYKOLA

PhD, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law № 2
Yaroslav Mudryi National Law University

ON THE POSSIBILITY OF TERMINATION OF THE LEASE CONTRACT OF MUNICIPAL PROPERTY IN THE CASE OF PRIVATIZATION OF THE LEASE OBJECT

Problem setting. Quite often in the practice of law enforcement there are disagreements as to whether privatization of the leased object may be the reason for the termination of the lease contract of municipal property.

Analysis of recent researches and publications. The issue of termination of lease contract of municipal property was studied by legal scholars in different ways. Research in this area was conducted by I. R. Kalaur, Ye. Kozarenko, O. Moroz, I. Spasibo-Fatieieva, V. Steshenko and other scientists.

Target of research is determining whether the lease contract of municipal property can be terminated by privatization of the leased object.

Article's main body. A conflict between Part 2 of Art. 770 of the Civil Code of Ukraine and Part 8 of Art. 20 of the current Law of Ukraine "On Lease of State and Municipal Property", which stipulate that the provision that the lease contract remains in force for the new owner in case of alienation of leased property may be changed by the parties to the contract and the said alienation may be grounds for the termination of the lease, if the parties have agreed on this, on the one hand and Part 4 of Article 18 of the Law of Ukraine "On Privatization of State and Municipal Property", which establishes the mandatory provision according to which in case of privatization the lease contract remains in force for a new owner, on the other. The author notes that the mentioned rule of the Law of Ukraine "On Privatization of Public and Municipal Property" is special in relation to the rules of the Civil Code of Ukraine and the Law of Ukraine "On Lease of Public and Municipal Property", which are general in relation to the first.

Conclusions and prospects for the development. Upon alienation of the subject of the contract in the manner of privatization, the contract of lease of municipal property remains in force for the new owner of the privatized property. At the same time, if the parties have established in the lease of municipal property that the alienation of the leased object is the basis for its termination, such a provision applies in the case of alienation of the object by the owner on grounds other than privatization and in such circumstances, alienation of property by the owner otherwise than privatization is the reason for its termination.

Keywords: lease of municipal property, privatization of municipal property, alienation of the leased object, conflict of law.

Мороз М. В. Щодо можливості припинення договору оренди комунального майна у зв'язку із приватизацією об'єкта оренди. *Право та інноваційне суспільство*: електрон. наук. вид. 2021. № 1 (16). URL: <http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2021/06/Moroz16.pdf>.