

# Тристоронній договір та закупівля майнових прав на землю, будівлі та інше нерухоме майно. Закупівля?

Випадки, на які не поширюється дія [Закону України «Про публічні закупівлі»](#) (далі — Закон), не завжди однозначно тлумачаться замовниками, особливо, коли такі виключення стосуються закупівлі майнових прав на землю, будівлі, інше нерухоме майно, або ж закупівля здійснюється, коли сторонами договору є три юридичні особи, одна з яких є замовником у розумінні Закону. З метою формування єдиної позиції розглянемо вказані питання у статті нижче.

## **Придбання, оренда землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі та інше нерухоме майно**

Дія Закону не поширюється на випадки, якщо предметом закупівлі є, зокрема, придбання, оренда землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі та інше нерухоме майно. Виникає ряд питань:

*що відноситься до майнових прав на землю, будівлі та інше нерухоме майно?*

*що мається на увазі під придбанням, орендою майнових прав?*

*якщо, наприклад, замовник планує закупити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для того, щоб надалі нею користуватися, то чи буде це закупівлею в розумінні Закону?*

*чи є платне користування земельною ділянкою закупівлею в розумінні Закону?*

Закон визначає правові та економічні засади здійснення закупівель товарів, робіт і послуг для забезпечення потреб держави, територіальних громад та об'єднаних територіальних громад. Частинами 5, 6 статті 3 Закону встановлено перелік випадків, на які не поширюється дія Закону.

Так, відповідно до пункту 4 частини 5 статті 3 Закону його дія не поширюється на випадки, якщо предметом закупівлі є придбання, оренда землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі, інше нерухоме майно.

Таке виключення передбачене національним Законом, у тому числі у зв'язку із

гармонізацією національного законодавства із директивами Європейського Союзу, які регулюють публічні закупівлі, та імплементацією їх норм, відповідно до Угоди про асоціацію з ЄС.

Придбання нерухомого майна та / або землі замовниками у розумінні Закону, як правило, пов'язані з певними суспільно важливими причинами для здійснення таких закупівель, а тому обумовлюють необхідність можливості здійснення конкретного вибору будівлі або ділянки, незалежно від володільця або суб'єктів, які можуть запропонувати такі предмети.

У даному випадку мова може йти, наприклад, про відчуження шляхом викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

**Відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності** — це перехід права власності на такі об'єкти, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

При цьому суспільною необхідністю та потребою вважатиметься обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження та викуп у порядку, встановленому відповідним законом.

Також суспільна необхідність у придбанні або оренді конкретної будівлі чи ділянки може бути обумовлена територіальними причинами, як-то для розміщення державних установ для цілей користування громадою конкретного села або району міста, що унеможлиблює проведення конкурентних закупівель у спосіб, встановлений Законом, тощо.

Тому Закон виключає необхідність його застосування при придбанні та оренді землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі, інше нерухоме майно. Водночас для того, щоб зрозуміти, які саме предмети закупівель у даній ситуації замовники можуть придбавати без використання Закону, слід звернутись до Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ), який визначає поняття нерухомих речей та майнових прав.

Відповідно до статті 181 ЦКУ **до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать** земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Згідно зі статтею 177 ЦКУ об'єктами цивільних прав є, у тому числі, майнові права. Разом з цим відповідно до статті 190 ЦКУ майном як особливим об'єктом вважається окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами.

При цьому стаття 656 ЦКУ встановлює можливість майновим правам виступати предметом

договору купівлі-продажу. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не впливає зі змісту або характеру цих прав.

Також майновими правами згідно зі статтею 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», які можуть оцінюватися, **визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також права вимоги.**

Натомість, як правило, мова йде про майнові права, наприклад, на об'єкти будівництва, коли за договором купівлі-продажу майнових прав покупець отримує у власність не індивідуально визначене нерухоме майно, а майнові права на ще неіснуюче майно, яке може стати таким у результаті будівництва, коли об'єкт, у якому придбавається нерухомість, ще зводиться.

У свою чергу, питання оренди землі регулюється Законом України «Про оренду землі», який визначає, що **орендою землі є засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою**, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

### **Підсумовуємо:**

майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також права вимоги. Наприклад, на об'єкти будівництва за договором купівлі-продажу майнових прав покупець отримує у власність не індивідуально визначене нерухоме майно, а майнові права на ще неіснуюче майно, яке може стати таким у результаті будівництва, коли об'єкт, у якому придбавається нерухомість, ще зводиться;

якщо предметом закупівлі є або **придбання** землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі, інше нерухоме майно, або саме **оренда** землі (у т. ч. користування земельною ділянкою), будівель, іншого нерухомого майна, то таку закупівлю **замовник здійснює без застосування Закону** на підставі статті 3 Закону;

якщо мова йде про **придбання послуг**, наприклад з розроблення проєкту землеустрою, **які можуть бути надані необмеженим колом відповідних суб'єктів господарювання**, то предметом такого договору не є придбання землі, у зв'язку з чим така закупівля **здійснюється у конкурентний спосіб з дотриманням вимог Закону.**

## Тристоронній договір: хто є замовником? Чи потрібно звітувати в системі? Хто виступатиме замовником?

Конкретна сфера застосування Закону визначена статтею 3 Закону, згідно з якою Закон застосовують конкретні суб'єкти у разі придбання товарів, робіт або послуг.

У свою чергу, **публічна закупівля** — це саме придбання замовником товарів, робіт і послуг у порядку, встановленому цим Законом. Планування закупівель здійснюється на підставі наявної потреби у закупівлі товарів, робіт і послуг. Заплановані закупівлі включаються до річного плану закупівель (далі — річний план).

У річному плані повинна міститися, зокрема, інформація про *розмір бюджетного призначення та / або очікувану вартість предмета закупівлі*.

Відповідно до Закону **договір про закупівлю** — господарський договір, що укладається між замовником і учасником за результатами проведення процедури закупівлі / спрощеної закупівлі та передбачає **платне** надання послуг, виконання робіт або придбання товару.

Отже, якщо замовник планує здійснити придбання товарів, робіт і послуг, така закупівля здійснюється відповідно до вимог Закону, з урахуванням вартісних меж та у відповідний спосіб. Інформація про придбання має бути оприлюднена належним чином з дотриманням вимог Закону.

Оскільки Законом встановлена конкретна сфера правового регулювання, **дія цього Закону не поширюється на інші правовідносини, які не є придбанням за оплату безпосередньо замовником товарів, робіт або послуг та не передбачають укладення договору про закупівлю у розумінні цього Закону**. Тому такі відносини не потребують відображення у річному плані та оприлюднення в електронній системі закупівель.

### Загальні висновки:

майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також права вимоги;

якщо предметом закупівлі є або **придбання** землі, будівель, іншого нерухомого майна або майнових прав на землю, будівлі, інше нерухоме майно, або саме **оренда** землі (у т. ч. користування земельною ділянкою), будівель, іншого нерухомого майна, то таку закупівлю **замовник здійснює без застосування Закону** на підставі статті 3 Закону;

якщо мова йде про **придбання послуг**, наприклад з розроблення проєкту землеустрою, **які можуть бути надані необмеженим колом відповідних**



**суб'єктів господарювання, то предметом такого договору не є придбання землі, у зв'язку з чим така закупівля здійснюється у конкурентний спосіб з дотриманням вимог Закону;**

якщо замовник планує здійснити придбання товарів, робіт і послуг, така закупівля здійснюється відповідно до вимог Закону, з урахуванням вартісних меж та у відповідний спосіб. Інформація про придбання має бути оприлюднена належним чином з дотриманням вимог Закону;

дія цього Закону не поширюється на інші правовідносини, які не є придбанням за оплату безпосередньо замовником товарів, робіт або послуг та не передбачають укладення договору про закупівлю у розумінні цього Закону.

Додатково читайте на порталі [RADNUK.COM.UA](https://radnuk.com.ua) цікаве з цієї теми:

**«Чи поширюється дія Закону на випадки відшкодування (компенсації) витрат»;**

**«Закупівля адміністративних послуг. Чи все-таки не закупівля?»;**

**«Чи є послуги банку закупівлею?».**