

СЛОВО МОЛОДИМ ВЧЕНИМ



Олександр Задорожний

аспірант Запорізького національного університету, адвокат
(м. Запоріжжя, Україна)
advocate-alexzr@i.ua

УДК 347.124 : 332.025.28

ДО ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ІНВЕТОРІВ У РАЗІ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ПРИВАТИЗОВАНОГО МАЙНА*

АНОТАЦІЯ. Починаючи з 1991 р. і дотепер, в Україні триває процес приватизації державного майна. Непоодинокими є випадки порушення фундаментальних прав інвесторів і держави під час приватизації. Такі порушення здебільшого відбуваються при розірванні приватизаційних договорів у судовому порядку.

Як наслідок, актуальним є питання повернення коштів, сплачених покупцями за такими договорами. Проте однозначної відповіді на зазначене питання немає. Так, Фонд державного майна України відстоює позицію, що законодавство не передбачає можливості повернення інвестору сплачених за придбання об'єкта приватизації коштів. Серед іншого, зазначається, що згідно з ч. 4 ст. 653 Цивільного кодексу України сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом.

Проте права інвесторів неодмінно мають бути захищені, а у відносинах примусового позбавлення права власності збережено справедливий баланс між приватними та суспільними інтересами. Відтак актуальність досліджуваного питання є значною.

Мета статті полягає у виявленні деяких проблемних аспектів правового регулювання суспільних відносин при розірванні в судовому порядку договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації через неналежне виконання покупцем взятих на себе інвестиційних зобов'язань, а також вироблення пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відповідних відносин.

Проаналізовано проблемні питання захисту майнових прав інвесторів у відносинах, які виникають при розірванні в судовому порядку договорів купівлі-прода-

* Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права Запорізького національного університету.

Олександр Задорожний

жу об'єктів приватизації. Автор досліджує стан проблеми через призму міжнародних стандартів захисту прав інвесторів. Зокрема, у статті ґрунтовно проаналізовано практику Європейського суду з прав людини щодо застосування ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Як наслідок, запропоновано внести зміни до ч. 4 ст. 653 Цивільного кодексу України і викласти її в такій редакції: “4. У разі розірвання договору кожна зі сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього договору, а в разі неможливості такого повернення, сторони зобов'язані компенсувати одна одній вартість відповідних благ, якщо інше не встановлено договором або законом”. Окрім цього, на думку автора, доцільно змінити ч. 11 ст. 26 проекту Закону України “Про приватизацію державного майна” № 7066, привівши її у відповідність до міжнародних стандартів захисту права власності.

Таким чином, із метою захисту прав інвесторів, покращення інвестиційного клімату, запобігання ухваленню Європейським судом з прав людини негативних рішень проти України, а відповідно і втрат державного бюджету, необхідність удосконалення правового регулювання відносин, що виникають у досліджуваній сфері, з урахуванням загальноновизнаних міжнародних стандартів та вимог Конституції України, є очевидною та вкрай необхідною. Запропоновані автором зміни до чинного вітчизняного законодавства дадуть можливість досягти зазначених цілей.

Ключові слова: приватизація; розірвання договору; захист права власності; “справедливий баланс”.

Починаючи з 1991 р. і дотепер, в Україні триває процес приватизації державного майна. На жаль, непоодинокими є випадки порушення фундаментальних прав як інвесторів, так і держави під час приватизації. Зокрема, істотна кількість договорів приватизації державного майна розриваються у судовому порядку за позовами державних органів приватизації, зокрема й через неналежне виконання покупцями взятих на себе інвестиційних зобов'язань.

Як наслідок, актуальним є питання повернення коштів, сплачених покупцями за такими договорами. Проте однозначної відповіді на зазначене питання немає. Так, Фонд державного майна України (далі – ФДМУ) відстоює позицію, що законодавство не передбачає можливість повернення інвестору сплачених за придбання об'єкта приватизації коштів¹. Зокрема, відповідну позицію висловлено в листі ФДМУ². У ньому зазначено, що чинна редакція Закону України “Про приватизацію державного майна”³ (далі – Закон) не передбачає повернення покупцям коштів, сплачених за об'єкт приватизації, у разі розірвання договорів купівлі-прода-

www.pravo.ua.com.ua

¹ ‘Фонд державного майна України: Укртелеком повертається у державну власність’ (Фонд державного майна України) <<http://www.spfu.gov.ua/ua/news/fond-derzhmajna-ukrtelekom-povertaetsya-u-derzhavnu-vlasnist-3524.html>> дата звернення 10 Грудень 2017.

² Фонд державного майна України, Лист (№ 10-25-21484, 2017).

³ Про приватизацію державного майна: Закон України від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2163-12> (дата звернення: 11.12.2017).

жу об'єктів приватизації у зв'язку з невиконанням їх умов. Крім того, згідно з ч. 4 ст. 653 Цивільного кодексу України⁴ (далі – ЦК України) сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. Проте права інвесторів неодмінно мають бути захищені, а у відносинах примусового позбавлення права власності збережено справедливий баланс між приватними та суспільними інтересами. Відтак актуальність досліджуваного питання є значною.

Окремими питаннями правового регулювання приватизаційних відносин займалися Ю. Алданов, І. Бандурка, О. Дзера, Н. Демченко, В. Луць, В. Нагорняк, О. Скворцов, Р. Шишка, М. Шутов, В. Щербина та ін. Проте деякі проблемні аспекти правового регулювання відповідних відносин потребують додаткового дослідження.

Мета дослідження полягає у виявленні деяких проблемних аспектів правового регулювання суспільних відносин при розірванні в судовому порядку договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації через неналежне виконання покупцем взятих на себе інвестиційних зобов'язань, а також вироблення пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відповідних відносин.

Незважаючи на відсутність у чинному законодавстві України прямої норми, яка б передбачала обов'язок держави повернути кошти інвестору при розірванні договору купівлі-продажу державного майна, все ж певні гарантії захисту прав інвестора в такій ситуації існують. Передусім ідеться про гарантії, закріплені в нормах Конституції України⁵. Так, у ст. 1 передбачено, що Україна є правовою державою. Право приватної власності є непорушним⁶. В Україні визнається і діє принцип верховенства права⁷. Одним із елементів принципу верховенства права, згідно з офіційним тлумаченням Конституційного Суду України (далі – КСУ), є *справедливість*⁸. Це одна з основних засад права, яка є вирішальною у визначенні його як регулятора суспільних відносин, одним із загальнолюдських вимірів права. Зазвичай справедливість розглядають як властивість права, виражену у рівному юридичному масштабі поведінки. У сфері реалізації права справедливість проявляється, зокрема, у рівності всіх перед

⁴ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 11.12.2017).

⁵ Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 11.12.2017).

⁶ Там само.

⁷ Там само.

⁸ Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням громадянина Багінського Артема Олександровича щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 14-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення (справа про адміністративну відповідальність у сфері забезпечення безпеки дорожнього руху) від 22 грудня 2010 р. № 23-рп/2010, справа № 1-34/2010. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v023p710-10> (дата звернення: 12.12.2017).

законом, цілях законодавця і засобах, що обираються для їхнього забезпечення⁹. Однак у відносинах, які виникають при розірванні договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, зазначений принцип порушується, оскільки покупець зобов'язаний повернути придбане майно, але позбавлений права на повернення коштів, сплачених за його придбання. Це, без сумніву, ставить продавця і покупця у *нерівне становище*. Цікаво, що, обґрунтовуючи свою позицію щодо неповернення коштів при розірванні договорів купівлі-продажу державного майна, представники ФДМУ, серед іншого, посилаються на рішення КСУ, яким визнано конституційною ч. 5 ст. 29 Закону щодо можливості не повернення частково внесених інвестицій при розірванні договорів купівлі-продажу у зв'язку з невиконанням покупцем умов договорів стосовно внесення таких інвестицій¹⁰.

Із цього приводу слід зазначити, по-перше, що вказана норма Закону втратила чинність із 18 лютого 2012 р. на підставі Закону України “Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації щодо реалізації положень Державної програми приватизації на 2012–2014 роки”¹¹. По-друге, в зазначеному рішенні КСУ йдеться не про сплатену за майно суму, а про інвестиції, які є додатковими зобов'язаннями покупця і які здійснюються понад сплату ціни товару. Відтак слід розмежовувати, власне, поняття “ціни товару” (у розумінні статей 632, 691 ЦК України, ст. 189 Господарського кодексу України¹² (далі – ГК України)), яка є вираженням у грошовій формі еквівалентом одиниці товару, що підлягає продажу, і яка фіксується сторонами в договорі купівлі-продажу об'єкта приватизація саме як “ціна об'єкта приватизації”, від додаткових інвестиційних зобов'язань покупця (зокрема, щодо збереження робочих місць, профілю діяльності тощо). На нашу думку, зазначені правові категорії є різними за своєю правовою природою і повинні бути розмежовані. Тим більше, що можливість повернення коштів, сплачених за об'єкт приватизації саме як ціни, передбачено і постановою Кабінету Міністрів Украї-

⁹ Постанова Верховного Суду України від 14 квітня 2016 р. у справі № 5-23к(15)16. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/5EFC18186C47BE90C2257FBF0023E00B](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/5EFC18186C47BE90C2257FBF0023E00B) (дата звернення: 12.12.2017).

¹⁰ Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Президента України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини четвертої статті 3, частини другої статті 5, частин другої та сьомої статті 7 і частини п'ятої статті 29 Закону України “Про приватизацію державного майна” (в редакції Закону України “Про внесення змін до Закону України “Про приватизацію майна державних підприємств” від 19 лютого 1997 року) (справа щодо приватизації державного майна) від 1 липня 1998 р. № 9-рп, справа № 01/1501-97. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-98> (дата звернення: 13.12.2017).

¹¹ Про внесення змін до деяких законів України з питань приватизації щодо реалізації положень Державної програми приватизації на 2012–2014 роки: Закон України від 13 січня 2012 р. № 4336-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4336-17/print> (дата звернення: 15.12.2017).

¹² Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 17.12.2017).

ни “Про затвердження Порядку повернення у державну власність об’єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об’єктів”, відповідно до якої повернення покупцям коштів, сплачених за об’єкт приватизації, у разі розірвання договору купівлі-продажу такого об’єкта у зв’язку з невиконанням його умов або визнання його недійсним у судовому порядку провадиться згідно з законодавством¹³.

Крім Конституції України низку загальних норм-принципів, що гарантують, зокрема, права інвесторів, містять ЦК України та ГК України. Йдеться про норми, які встановлюють загальні засади цивільного законодавства (пункти 2, 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України)¹⁴ і конституційні основи правопорядку у сфері господарювання (ч. 2 ст. 5 ГК України)¹⁵. Проте слід зважати на те, що при застосуванні цивільного законодавства для регулювання приватизаційних відносин потрібно врахувати специфіку “приватизаційних правочинів” із притаманним їм особливим правовим режимом¹⁶. Серед іншого, наведене раніше рішення КСУ також визнає зазначені правочини (“угоди приватизації”) особливими договорами купівлі-продажу державного майна, на які поширюються також відповідні норми цивільного законодавства про угоди, якщо інше не впливає із законодавства про приватизацію¹⁷.

Отже, оскільки спеціальне законодавство не містить чітких правил повернення сплачених інвестором коштів за об’єкт приватизації, слід звернутися до ЦК України. Так, ч. 4 ст. 653, яка регламентує відносно повернення виконаного у разі розірвання договору, передбачає, що сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов’язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. При цьому ч. 5 цієї статті встановлює: якщо договір змінений або розірваний у зв’язку з істотним порушенням договору однією зі сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору.

¹³ Про затвердження Порядку повернення у державну власність об’єктів приватизації у разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об’єктів: постанова Кабінету Міністрів України від 18 січня 2001 р. № 32. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/32-2001-%D0%BF> (дата звернення: 19.12.2017).

¹⁴ Цивільний кодекс України (н 4).

¹⁵ Господарський кодекс України (н 12).

¹⁶ Юрій Алданов, ‘Приватизація державного майна як спеціальна підстава набуття права власності’ (автореф дис канд юрид наук, Київський національний ун-т ім Тараса Шевченка 2006) 20.

¹⁷ Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Президента України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини четвертої статті 3, частини другої статті 5, частин другої та сьомої статті 7 і частини п’ятої статті 29 Закону України ‘Про приватизацію державного майна’ (в редакції Закону України ‘Про внесення змін до Закону України ‘Про приватизацію майна державних підприємств’ від 19 лютого 1997 року) (справа щодо приватизації державного майна) (н 10).

Слід зауважити, що відмова законодавця від застосування правил двосторонньої реституції, яка застосовується при визнанні правочинів недійсними відповідно до ч. 1 ст. 216 ЦК України, у цьому випадку не видається обґрунтованою. Адже, за загальним правилом, навіть у разі визнання правочину недійсним, сторона правочину, яка порушила закон і уклала незаконний правочин, має право претендувати на повернення свого майна. Натомість при укладенні *дійсного* правочину, який згодом розривається, покупець позбавлений можливості повернути своє майно. Із цього приводу А. Ярема зазначав, що не виправдана жорсткість положень ч. 4 ст. 653 ЦК України має бути скоригована шляхом застосування загальних засад цивільного законодавства, якими, зокрема, є засади справедливості, добросовісності та розумності¹⁸. Отже, доцільно було б привести положення ч. 4 ст. 653 ЦК України у відповідність до аналогічних положень абзацу другого ч. 1 і ч. 2 ст. 216 ЦК України та передбачити можливість двосторонньої реституції.

Варто зауважити, що право покупця на повернення сплаченої ціни за об'єкт приватизації не може бути абсолютним і безумовним. Інакше не буде дотримано справедливого балансу між суспільними та приватними інтересами. На практиці мають місце випадки, коли при розірванні договору об'єкт приватизації повертається у стані, який значно гірший, ніж до приватизації. За таких обставин продавці не позбавлені права вимагати від такого покупця компенсації збитків (завданої шкоди), які можуть бути навіть більшими, аніж сплачена покупцем при приватизації купівельна ціна. У таких випадках, звичайно, право покупця на повернення сплачених коштів за купівлю об'єкта приватизації "поглинається" вартістю завданих збитків (шкоди).

Із цього приводу на увагу заслуговують положення ч. 11 ст. 26 проекту Закону України "Про приватизацію державного майна"¹⁹ (далі – законопроект). У документі йдеться про те, що порядок повернення у державну власність об'єктів приватизації в разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів затверджується ФДМУ. Повернення покупцям коштів, сплачених за об'єкти приватизації, здійснюється у порядку, встановленому ФДМУ, *на підставі рішення суду з коштів, які надійшли від повторного продажу таких об'єктів* (зменшених на суму штрафів або інших платежів, які належать до сплати покупцем згідно з цим Законом та/або договором купівлі-продажу), протягом п'яти робочих днів після надходження коштів від по-

¹⁸ А Ярема та В Ротань (ред), *Проблемні питання у застосуванні Цивільного і Господарського кодексів України* (Реферат 2005) 165.

¹⁹ Про приватизацію державного майна: проект Закону України від 19 вересня 2017 р. № 7066. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62455 (дата звернення: 21.12.2017).

вторного продажу на рахунок державного органу приватизації. *Повернення коштів покупцям здійснюється у сумі, що отримана державними органами приватизації в результаті повторного продажу об'єктів*, але не може перевищувати суми, сплаченої покупцем під час попереднього продажу. У разі, коли об'єкт приватизації визнано банкрутом, кошти від повторного продажу покупцю не повертаються. У разі повернення в державну власність об'єктів приватизації орган приватизації приймає рішення про повторний продаж такого об'єкта у порядку, визначеному цим Законом.

Із аналізу законопроекту вбачається, що у випадку розірвання договору кошти покупцям повертаються за таких умов: 1) виключно на підставі рішення суду; 2) за умови вдалого проведення повторної приватизації (якщо така взагалі відбудеться; до того часу об'єкт приватизації не буде визнано банкрутом; він буде проданий принаймні за ціною, не нижчою від першого продажу).

Видається, що запропонована у законопроекті правова конструкція є невдалою та такою, що порушує справедливий баланс між суспільними і приватними інтересами. По-перше, невдалою є норма щодо можливості повернення коштів лише за окремим рішенням суду. Така позиція є неприпустимою, адже органи державної влади мають здійснювати свої функції винятково на підставі закону. Суд може бути залучений до вирішення конкретного спору між інвестором та органом приватизації. Крім того, слід враховувати істотні суми судового збору, які мусить відшкодувати держава. По-друге, очевидно, що цитовані вище умови жодним чином не залежать від покупця. Імовірно, повторна приватизація може відбутися за нижчою ціною або не відбутися взагалі. Відтак інвестор отримає меншу суму або не отримає її взагалі, що є порушенням права власності.

Таким чином, на нашу думку, доцільно виключити з законопроекту норму про повернення коштів винятково за рішенням суду та решту дискримінаційних умов. Натомість варто зазначити, що таке повернення повинно відбутися у строк, не пізніше наступного бюджетного року після бюджетного року, в якому був повернений у державну власність об'єкт приватизації. Таке доповнення забезпечить дотримання балансу приватно-публічних інтересів, оскільки дасть можливість уникнути незапланованих витрат бюджетних коштів.

Крім національного законодавства відповідні норми, що гарантують права інвесторів, містяться у міжнародно-правових актах. Фундаментальною нормою-принципом є непорушність права власності, яка зафіксована в основоположних міжнародних документах, зокрема у: ст. 17

Загальної декларації прав людини²⁰; ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод²¹ (далі – Перший протокол); Конвенції про порядок вирішення інвестиційних спорів між державою та іноземними особами²²; Конвенції про захист прав інвестора²³; Угоді про співробітництво в галузі інвестиційної діяльності²⁴; Сеульській Конвенції про заснування багатостороннього агентства з гарантій інвестицій²⁵ та ін. Крім того, ця норма-принцип належить до імперативних норм *jus cogens*, які відповідно до ст. 53 Віденської конвенції про право міжнародних договорів є нормами, які приймаються і визнаються міжнародним співтовариством держав як норми, відхилення від яких недопустиме і які можуть бути змінені тільки наступною нормою загального міжнародного права, що мала б такий характер²⁶. Згідно з принципом міжнародного права *pacta sunt servanda* в Україні запроваджений і діє принцип примату міжнародного права. Чільне місце в цьому питанні посідає Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція)²⁷ та практика Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), які відповідно до ст. 17 Закону України “Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини”²⁸ повинні застосовуватися судами при розгляді справ як джерело права.

Особливістю Конвенції є те, що їй, як зазначає В. Мармазов, притаманний метод автономного тлумачення²⁹. Цю позицію поділяють й інші науковці, зазначаючи, що ‘оскільки Конвенція засновується на загальному розумінні та дотриманні прав людини, її тлумачення має бути автономним’³⁰. Отже, “майно” в розумінні ст. 1 Першого протоколу

²⁰ Загальна декларація прав людини: прийнята і проголошена у резолюції 217 А (III) Генеральної Асамблеї від 10 грудня 1948 р. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_015 (дата звернення: 23.12.2017).

²¹ Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: ратифіковано Законом України від 17 липня 1997 р. № 475/97-ВР. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/994_535 (дата звернення: 25.12.2017).

²² Конвенція про порядок вирішення інвестиційних спорів між державою та іноземними особами: ратифіковано Законом України від 16 березня 2000 р. № 1547-III. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_060 (дата звернення: 27.12.2017).

²³ Конвенція про захист прав інвестора від 28 березня 1997 р. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/997_047 (дата звернення: 28.12.2017).

²⁴ Угода про співробітництво в галузі інвестиційної діяльності від 24 грудня 1993 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/997_144 (дата звернення: 28.12.2017).

²⁵ Сеульська Конвенція про заснування багатостороннього агентства з гарантій інвестицій від 11 жовтня 1985 р. URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_268 (дата звернення: 28.12.2017).

²⁶ Віденська конвенція про право міжнародних договорів: ратифіковано Указом Президії Верховної Ради Української РСР від 14 квітня 1986 р. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_118 (дата звернення: 28.12.2017).

²⁷ Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: ратифіковано Законом України від 17 липня 1997 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (дата звернення: 28.12.2017).

²⁸ Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23 лютого 2006 р. № 3477-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3477-15> (дата звернення: 28.12.2017).

²⁹ В. Мармазов, ‘Метод автономного тлумачення Європейської конвенції про захист прав людини’ (2003) 14 Правова держава 636.

³⁰ Там само.

розглядається ЄСПЛ як автономне поняття, яке має збірний характер та включає в себе як гроші, так і інші речі, які мають вартісне значення.

Зокрема, ЄСПЛ, з урахуванням своєї усталеної практики (наприклад, рішення у справах “Спорронг і Лоннрот проти Швеції”³¹, “Джеймс та інші проти Сполученого Королівства”³², “Щокін проти України”³³, “Серков проти України”³⁴, “Колишній король Греції та інші проти Греції”³⁵, “Булвес’ АД проти Болгарії”³⁶, “Трегубенко проти України”³⁷, “*East/West Alliance Limited*’ проти України”³⁸) оцінює наявність порушення ст. 1 Першого протоколу через призму трьох критеріїв, які слід оцінювати на предмет сумісності заходу втручання у право особи на мирне володіння майном із гарантіями ст. 1 Першого протоколу³⁹, а саме:

- 1) чи є втручання законним (чи не є воно здійсненим “*ultra vires*”);
- 2) чи має воно “суспільний”, “публічний” інтерес та “легітимну мету”;
- 3) чи є такий захід (втручання у право на мирне володіння майном) пропорційним визначеним цілям.

Відтак неповернення майна (грошей) після розірвання договору приватизації державного майна підпадає, в розумінні ЄСПЛ, під втручання в майнові права особи, гарантовані ст. 1 Першого протоколу.

Варто звернути увагу на пункти 28, 29, 34 рішення ЄСПЛ у справі “Федоренко проти України”⁴⁰. У пункті 28 зазначеної справи він встановив, що відповідно до встановленого прецедентного права ЄСПЛ втручання має підтримувати “справедливий баланс” між загальними інтересами суспільства та вимогами фундаментальних прав окремої особи. Намагання

³¹ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Спорронг і Лоннрот проти Швеції” (Case of Sporrang and Lonroth v. Sweden) від 23 вересня 1982 р. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/980_098 (дата звернення: 02.01.2018).

³² Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Джеймс та інші проти Сполученого Королівства” (Case of James and others v. the United Kingdom) від 21 лютого 1986 р. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/980_180 (дата звернення: 02.01.2018).

³³ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Щокін проти України” (заява № 23759/03 та № 37943/06) від 14 жовтня 2010 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_858 (дата звернення: 02.01.2018).

³⁴ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Серков проти України” (Case of Serkov v. Ukraine) (заява № 39766/05) від 7 липня 2011 р. URL: <http://old.minjust.gov.ua/34549> (дата звернення: 02.01.2018).

³⁵ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Колишнього короля Греції та інших проти Греції” (The former king of Greece and others v. Greece) від 23 листопада 2000 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_007 (дата звернення: 02.01.2018).

³⁶ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Булвес’ АД проти Болгарії” (заява № 3991/03) від 22 січня 2009 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SOO00553.html (дата звернення: 02.01.2018).

³⁷ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Трегубенко проти України” (заява № 61333/00) від 2 листопада 2004 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_355 (дата звернення: 02.01.2018).

³⁸ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “*East/West Alliance Limited*’ проти України” (заява № 19336/04) від 23 серпня 2014 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_994 (дата звернення: 02.01.2018).

³⁹ Постанова Верховного Суду України від 18 січня 2017 р. у справі № 6-2776цс16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/REVIEW/64344975> (дата звернення: 02.01.2018).

⁴⁰ Рішення Європейського суду з прав людини у справі “Федоренко проти України” (заява № 25921/02) від 1 червня 2006 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_041 (дата звернення: 02.01.2018).

забезпечити цей баланс відображено у структурі ст. 1 загалом, включно з п. 2. Тому мають бути витримані розумні пропорції між використаними засобами і досягнутими цілями. До того ж в інших сферах соціальної, фінансової та економічної політики національні органи користуються певною свободою самостійного оцінювання під час імплементації законів, що регулюють власність і договірні відносини. Пункт 29 цього ж рішення ЄСПЛ передбачає, що ця свобода оцінювання, утім, йде пліч-о-пліч із Європейським наглядом. Тому ЄСПЛ повинен впевнитися, чи були надані Урядові межі розсуду перевищені, тобто чи було доктрину *ultra vires* (хоча і законну саму собою) застосовано у цій справі з урахуванням принципу пропорційності. У пункт 34 цитованого рішення ЄСПЛ дійшов висновку, що в цій справі мало місце непропорційне втручання у мирне володіння майном, а тому він вважає, що було порушено ст. 1 Першого протоколу.

Слід зазначити, у своїх рішеннях ЄСПЛ вказує на те, що одним із елементів дотримання принципу пропорційності при втручаннях у право на мирне володіння майном є надання справедливої та обґрунтованої компенсації.

Проаналізувавши усталену практику ЄСПЛ, можна дійти висновку, що у випадку неповернення покупцеві сплачених за об'єкт приватизації коштів (ціни товару) при одночасному відібранні в нього об'єкта приватизації (при розірванні договору купівлі-продажу об'єкта приватизації) таке втручання у мирне володіння майном покупця є непропорційним і порушує "справедливий баланс" "між загальними інтересами суспільства та вимогами захисту основоположних прав окремої особи". Отже, таке втручання, у розумінні ЄСПЛ, є свавільним, котре, до того ж, покладає на інвестора індивідуальний та надмірний тягар. І це при тому, що Конвенція гарантує не теоретичні та ілюзорні права, а права, які мають практичний вплив і є ефективними.

Висновки. Таким чином, задля запобігання ухваленню ЄСПЛ негативних рішень проти України, а відтак і втрат державного бюджету, необхідність удосконалення правового регулювання відносин, які виникають у досліджуваній сфері, з урахуванням загальноновизнаних міжнародних стандартів та вимог Конституції України, є очевидною. Тим більше, що це є вимогою Закону України "Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу"⁴¹.

Зокрема, видається за доцільне внести зміни у ч. 4 ст. 653 ЦК України і викласти її в такій редакції: "4. У разі розірвання договору кожна зі

⁴¹ Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу: Закон України від 18 березня 2004 р. № 1629-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1629-15> (дата звернення: 05.01.2018).

сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього договору, а в разі неможливості такого повернення, сторони зобов'язані компенсувати одна одній вартість відповідних благ, якщо інше не встановлено договором або законом”. Водночас доцільно змінити ч. 11 ст. 26 законопроекту і викласти її в такій редакції: “11. Порядок повернення в державну власність об'єктів приватизації в разі розірвання або визнання недійсними договорів купівлі-продажу таких об'єктів затверджується Фондом державного майна України. Повернення покупцям коштів, сплачених за об'єкти приватизації, здійснюється, за наявності підстав, у строк не пізніше наступного бюджетного року після того року, в якому був повернений в державну власність об'єкт приватизації”.

Зазначені зміни дадуть змогу забезпечити права інвесторів при розірванні договорів купівлі-продажу державного майна та убезпечать нашу державу від судових позовів, пов'язаних із неповерненням інвесторам належних їм грошових коштів.

REFERENCES

List of legal documents

Legislation

1. Videnska konventsia pro pravo mizhnarodnykh dohovoriv [Vienna Convention on the Law of Treaties]: ratyfikovano Ukazom Prezydii Verkhovnoi Rady Ukrainiskoi RSR [ratified by Decree of the Presidium of the Supreme Council of the Ukrainian SSR] vid 14 kvitnia 1986 r. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_118 (accessed: 28.12.2017) (in Ukrainian).
2. Hospodarskyi kodeks Ukrainy [Commercial Code of Ukraine]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 16 sichnia 2003 r. № 436-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (accessed: 17.12.2017) (in Ukrainian).
3. Zahalna deklaratsiia prav liudyny [Universal Declaration of Human Rights]: pryiniata i proholoshena u rezoliutsii 217 A (III) Heneralnoi Asamblei [adopted and proclaimed by Resolution 217 A (III) of the General Assembly] vid 10 hrudnia 1948 r. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_015 (accessed: 23.12.2017) (in Ukrainian).
4. Konventsiiia pro zakhyst prav liudyny i osnovopolozhnykh svobod [Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms]: ratyfikovano Zakonom Ukrainy [Ratified by the Law of Ukraine] vid 17 lypnia 1997 r. № 475/97-VR. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (accessed: 28.12.2017) (in Ukrainian).
5. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 28 chervnia 1996 r. № 254k/96-VR. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80.004> (accessed: 11.12.2017) (in Ukrainian).
6. Konventsiiia pro zakhyst prav investora [Convention on the Protection of Investors' Rights] vid 28 bereznia 1997 r. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/997_047 (accessed: 28.12.2017) (in Ukrainian).

7. Konvencija pro porjadok vyrishennja investycijnykh sporiv mizh derzhavoju ta inozemnymi osobamy [Convention on the Settlement of Investment Disputes between States and Nationals of Other States]: ratyfikovano Zakonom Ukrainy [Ratified by the Law of Ukraine] vid 16 bereznja 2000 r. № 1547-III. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_060 (accessed: 05.01.2018) (in Ukrainian).
8. Pro vnesennia zmin do deikykh zakoniv Ukrainy z pytan pryvatyzatsii shchodo realizatsii polozhen Derzhavnoi prohramy pryvatyzatsii na 2012–2014 roky [On Amendments to Some Privatization Laws of Ukraine in Connection with Implementation of the State Privatization Program for years 2012–2014]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 13 sichnia 2012 r. № 4336-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4336-17/print> (accessed: 15.12.2017) (in Ukrainian).
9. Pro vykonannia rishen ta zastosuvannia praktyky Ievropeiskoho sudu z prav liudyny [On Implementation of Decisions and Use of the Case Law of the European Court of Human Rights]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 23 liutoho 2006 r. № 3477-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3477-15> (accessed: 29.12.2017) (in Ukrainian).
10. Pro Zahalnodержавnu prohramu adaptatsii zakonodavstva Ukrainy do zakonodavstva Ievropeiskoho Soiuzu [On the National Program of Adaptation of Ukrainian Legislation to the European Union Legislation]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 8 bereznja 2004 r. № 1629-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1629-15> (accessed: 05.01.2018) (in Ukrainian).
11. Pro zatverdzhennia Poriadku povnennia u derzhavnu vlasnist obektiv pryvatyzatsii u razi rozirvannia abo vyznannia nediiisnymi dohovoriv kupivli-prodazhu takykh obektiv [On Approval of the Procedure for Reinstatement of State Ownership over Privatized Property in Case of Termination or Invalidation of Such Property Sale Contracts]: postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine] vid 18 sichnia 2001 r. № 32. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/32-2001-%D0%BF> (accessed: 19.12.2017) (in Ukrainian).
12. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho maina [On Privatization of State Property]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 4 bereznja 1992 r. № 2163-XII. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2163-12> (accessed: 21.12.2017) (in Ukrainian).
13. Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho maina [On Privatization of State Property]: projekt Zakonu Ukrainy [Draft the Law of Ukraine] vid 19 veresnia 2017 r. № 7066. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62455 (accessed: 05.01.2018) (in Ukrainian).
14. Protokol do Konventsii pro zakhyst prav liudyny i osnovopolozhnykh svobod [Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms]: ratyfikivano Zakonom Ukrainy [ratified by the Law of Ukraine] vid 17 lypnia 1997 r. № 475/97-VR. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/994_535 (accessed: 25.12.2017) (in Ukrainian).
15. Seulska Konventsiia pro zasnuvannia bahatostoronnoho ahenstva z harantii investytsii [Seoul Convention Establishing the Multilateral Investment Guarantee Agency] vid 11 zhovtnia 1985 r. URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_268 (accessed: 28.12.2017) (in Ukrainian).
16. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code of Ukraine]: Zakon Ukrainy [Law of Ukraine] vid 16 sichnia 2003 r. № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (accessed: 11.12.2017) (in Ukrainian).
17. Uhoda pro spivrobitnetstvo v haluzi investytsiinoi diialnosti [Cooperation Agreement on Investment Activities] vid 24 hrudnia 1993 r. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/997_144 (accessed: 28.12.2017) (in Ukrainian).

Cases

18. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 14 kvitnia 2016 r. u spravi № 5-23ks(15)16. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/5EFC18186C47BE90C2257FBF0023E00B](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/5EFC18186C47BE90C2257FBF0023E00B) (accessed: 12.12.2017) (in Ukrainian).
19. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 18 sichnia 2017 r. u spravi № 6-2776tss16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/REVIEW/64344975> (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
20. Rishennia Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy u spravi za konstytutsiinym podanniam Prezidenta Ukrainy shchodo vidpovidnosti Konstytutsii Ukrainy (konstytutsiinosti) polozhen chastyny chetvertoi statti 3, chastyny druhoi statti 5, chastyn druhoi ta somoi statti 7 i chastyny piatoi statti 29 Zakonu Ukrainy "Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho maina" (v redaktsii Zakonu Ukrainy "Pro vnesennia zmin do Zakonu Ukrainy 'Pro pryvatyzatsiiu maina derzhavnykh pidpriemstv'" vid 19 liutoho 1997 roku) (sprava shchodo pryvatyzatsii derzhavnoho maina) [Decision of the Constitutional Court of Ukraine in the Case Following the Constitutional Petition of the President of Ukraine Concerning the Compliance with the Constitution of Ukraine (Constitutionality) of Provisions of Part Four of Article 3, Part Two of Article 5, Parts Two and Seven of Article 7 and Part Five of Article 29 of the Law of Ukraine "On Privatization of State Property" (as Amended by the Law of Ukraine "On Amendments to the Law of Ukraine 'On Privatization of Property of State-Owned Enterprises'" dated February 19, 1997) (Case of State Property Privatization)] vid 1 lypnia 1998 r. № 9-rp, sprava № 01/1501-97. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-98> (accessed: 13.12.2017) (in Ukrainian).
21. Rishennia Konstytutsiinoho Sudu Ukrainy u spravi za konstytutsiinym zvernenniam hromadianyna Bahinskoho Artema Olersandrovycha shchodo ofitsiinoho tlumachennia polozhen chastyny pershoi statti 14-1 Kodeksu Ukrainy pro administratyvni pravoporushennia (sprava pro administratyvnu vidpovidalnist u sferi zabezpechennia bezpeky dorozhnoho rukhu) [Decision of the Constitutional Court of Ukraine in the Case Following the Constitutional Petition of Citizen Baginskyi Artem Oleksandrovych Concerning Official Interpretation of Provisions of Part One, Article 14-1 of the Ukrainian Code of Administrative Offences (Case on Administrative Liability Relating to Road Traffic Safety)] vid 22 hrudnia 2010 r. № 23-rp/2010 sprava № 01/1501-97. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v023p710-10> (accessed: 12.12.2017) (in Ukrainian).
22. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi "Bulves" AD proty Bolghariji [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Bulves AD v. Bulgaria] (zajava № 3991/03) vid 22 sichnja 2009 r. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/SOO00553.html (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
23. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi "East/West Alliance Limited" proty Ukrajiny" [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of East/West Alliance Limited] (zajava № 19336/04) vid 23 serpnja 2014 r. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_994 (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
24. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi "Fedorenko proty Ukrajiny" [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Fedorenko v. Ukraine] (zajava № 25921/02) vid 1 chervnja 2006 r. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_041 (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
25. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi "Dzhejms ta inshi proty Spoluchenogho Korolivstva" (Case of James and others v. the United Kingdom) [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of James and Others v. the United Kingdom] vid 21 ljutogho 1986 r. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/980_180 (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
26. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi "Kolyshnjogho korolja Ghreciji ta inshykh proty Ghreciji" (The former king of Greece and others v. Greece) [Judgment

- of the European Court of Human Rights in the Case of the Former King of Greece and Others v. Greece] vid 23 lystopada 2000 r. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_007 (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
27. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi “Treghubenko proty Ukrainy” [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Tregubenko v. Ukraine] (zajava № 61333/00) vid 2 lystopada 2004 r. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/980_355 (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
28. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi “Serkov proty Ukrainy” (Case of Serkov v. Ukraine) [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Serkov v. Ukraine] (zajava № 39766/05) vid 7 lypnja 2011 r. URL: <http://old.minjust.gov.ua/34549> (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
29. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi “Shhokin proty Ukrainy” [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Shchekin v. Ukraine] (zajavy № 23759/03 ta № 37943/06) vid 14 zhovtnja 2010 r. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/974_858 (accessed: 02.01.2018) (in Ukrainian).
30. Rishennja Jevropejskogho sudu z prav ljudyny u spravi “Sporrong i Ljonnrot proty Shveciji” (Case of Sporrong and Lonroth v. Sweden) [Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Sporrong and Lonroth v. Sweden] vid 23 veresnja 1982 r. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/980_098 (02.01.2018) (in Ukrainian).

Bibliography

Edited books

31. Jarema A ta Rotanj V (red), *Problemni pytannja u zastosuvanni Cyvilnogho i Ghospodarskogho kodeksiv Ukrainy* [Challenging Issues in the Application of Civil and Commercial Codes of Ukraine] (Referat 2005).

Articles

32. Marmazov V, ‘Metod avtonomnogo tлумachennia Evropeiskoy konventsiy pro zahyst prav ljudyny’ [‘Method of Autonomous Interpretation of the Convention for the Protection of Human Rights’] (2003) 14 Pravova derzava 636 (in Ukrainian)

Thesis abstracts

33. Aldanov J, ‘Privatizatsia derzhavnoho mauna iak spetsialna pidstava nabuttia prava vlasnosti’ [‘State Property Privatization as a Special Ground for Acquisition of Property Right’] (avtoref dys kand juryd nauk, Kyjivskyj nacionalnyj un-t im Tarasa Shevchenka 2006) 20 (in Ukrainian).

Government publications

34. Fond derzhavnogo majna Ukrainy, Lyst (№ 10-25-21484, 2017) (in Ukrainian).

Websites

35. ‘Fond derzhavnoho maina Ukrainy: Ukrtelekom povertaietsia u derzhavnu vlasnist’ [‘The State Property Fund of Ukraine: State Ownership over Ukrtelecom Reinstated’] (*Fond derzhavnogho majna Ukrainy*) <<http://www.spfu.gov.ua/ua/news/fond-derzhmajna-ukrtelekom-povertaetsya-u-derzhavnu-vlasnist-3524.html>> accessed 10 December 2017 (in Ukrainian).

Oleksandr Zadorozhnyi

ON THE ISSUE OF INVESTORS' RIGHTS PROTECTION IN CASE
A PRIVATIZED PROPERTY SALE CONTRACT IS TERMINATED

ABSTRACT. Since 1991 and till now, the process of state property privatization is underway in Ukraine. Not infrequent are instances of infringement of the fundamental rights of investors and the State in the privatization process. Such infringements mostly occur when privatization contracts are terminated in a court of law.

As a consequence, there arises an urgent question about refunding the money paid by the buyers under such contracts. However, there is no clear answer to this question. Thus, the State Property Fund of Ukraine holds the view that current law does not provide for refunding to the investor of the money paid to buy the privatized property. Among other things, it is noted that according to part 4, article 653 of the Civil Code of Ukraine, the parties are not entitled to demand a reinstatement of what was done by them under an obligation before amendment or termination of the contract, unless otherwise provided by contract or law.

However, investors' rights should be protected under any circumstances, and in case of involuntary deprivation of the property right a fair balance should be maintained between private and public interests. Therefore, the relevance of the issue under study is significant.

The purpose of this article is to identify some challenging aspects of legal regulation of social relations in case privatized property sale contracts are terminated in a court of law due to improper performance by the buyer of the assumed investment obligations, and also to draw up the proposals on improving the legal regulation of respective relations.

The author analyzes challenging issues of protection of investors' property rights within the framework of relations arising in case privatized property sale contracts are terminated in a court of law. The author explores this issue from the perspective of international standards of investors' rights protection. In particular, the article thoroughly analyzes the case law of the European Court of Human Rights on the application of article 1 of the First Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms.

As a consequence, it is proposed to amend part 4, article 653 of the Civil Code of Ukraine and to formulate it as follows: "4. In case of termination of the contract, each party shall return to the other party in kind all what it has received in pursuance of this contract, and if such return is impossible, the parties shall compensate each other the costs of respective benefits, unless otherwise provided by contract or law." Besides, the author believes that it is reasonable to change part 11, article 26 of the draft law of Ukraine "On State Property Privatization" No. 7066 with the aim of harmonizing it with international standards of property rights protection.

Thus, currently there is a quite apparent and urgent need to make improvements to legal regulation of relations arising in the area under study with a view to protecting investors' rights, improving the investment climate and avoiding negative decisions against Ukraine adopted by the European Court on Human Rights and, accordingly, the State budget expenditure associated thereto, with due regard for the generally accepted international standards and the requirements of the Ukrainian Constitution. The changes to applicable national law proposed by the author will allow achieving the mentioned objectives.

KEYWORDS: privatization; contract termination; property right protection; "fair balance".