

(наприклад: спадкові права; права вимоги особи за зобов'язаннями, за якими вона є кредитором; виключні права автора і под.), право вчиняти дії щодо оформлення права власності на майно.

Таким чином до завершення будівництва об'єкта нерухомого майна в цілому, прийняття його до експлуатації та державної реєстрації права власності на такий об'єкт, забудовник не має права відчужувати квартири, розміщені в відповідному об'єкті будівництва, навіть за умови, що такий об'єкт належним чином зареєстрований в якості об'єкта незавершеного будівництва. В даній ситуації забудовнику належать лише майнові права на квартири в об'єкті житлового будівництва, а тому до реєстрації за собою права власності на об'єкт житлового будівництва забудовник може відчужувати лише такі свої майнові права на окремовизначені квартири. Дане положення кореспондується зі ст. 656 ЦК України, яка передбачає, що предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права. Користуючись цією нормою, забудовник може відчужити інвесторам майнові права на квартири в ще не збудованому об'єкті житлової нерухомості та відповідно отримати кошти для проведення будівництва такого об'єкта.

Селіванова І. А., кандидат юридичних наук, доцент кафедри господарського права НЮУ ім. Ярослава Мудрого

ПРО ПОШУК ЗАКОНОДАВЦЕМ ОПТИМАЛЬНИХ СПОСОБІВ ВІДЧУЖЕННЯ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА

Аналіз історії розвитку українського законодавства з питань правового режиму державного майна свідчить, що на перших етапах його розвитку законодавець дозволяв різні способи відчуження такого майна. Однак по мірі накопичення досвіду застосування «широкого асортименту» способів відчуження приходить розуміння, що їх непрозорість, відсутність конкурентних основ відчуження і, відповідно, неадекватна оцінка державного майна, значна корупційна складова та таке інше не відповідає інтересам держави. З метою подолання цих недоліків законодавець поступово, один за одним «закриває» можливість застосування таких способів. Основними з таких, спочатку законодавчо дозволених, а в подальшому заборонених способів, були:

А) відчуження державного майна в шляхом створення державними підприємствами інших (малих) державних підприємств або господарських товариств. Це було відлуння наданого ще в 80-х роках минулого сторіччя права створювати так звані «малі» підприємства всім юридичним особам, в тому числі і державним підприємствам. В результаті такого засновництва державне майно на цілком законних підставах відчужувалось на користь інших суб'єктів господарювання. Особливо ілюстративно це виглядало у випадку участі державного підприємства в створенні господарського товариства, адже внесок державного підприємства до статутного капіталу товариства ставав власністю товариства (тобто відчужувався) без особливого контролю з боку центральних органів влади. Неможливість застосування цього способу встановлена Декретом Кабінету Міністрів України «Про впорядкування діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, створених за участю державних підприємств від 31 грудня 1992 року, який визначив, що державні підприємства (за винятком будівельних організацій, підприємств будівельної індустрії та будівельних матеріалів, які є засновниками господарських товариств, що здійснюватимуть проектування та перспективне будівництво за кордоном) не можуть бути засновниками підприємств будь-яких організаційних форм та видів, господарських товариств, кооперативів.

Б) До 1997 року активно застосовувався такий неконкурентний спосіб відчуження державного майна як його викуп на індивідуальних умовах, визначених конкретним договором оренди. Можливість застосування такого способу була анульована внесенням змін до відповідних законів. Так, Законом України «Про оренду державного майна» в редакції Закону від 15 вересня 1995 року (ст. 25) визначено, що приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства. З цього моменту договір оренди не міг містити індивідуальних умов приватизації орендованого майна. Додатково Законом України «Про приватизацію державного майна» в редакції Закону України від 19.02.97 року (п. 9 ст.17) встановлюється, що орендар має право на викуп об'єкта оренди, якщо це було передбачено договором оренди, укладеним до набрання чинності Законом України "Про оренду державного майна".

В) До 2001 року активно використовувався такий спосіб як відчуження державного майна на підставі судового рішення про стягнення грошового боргу з суб'єкта державного сектора економіки з наступною,

викликанною відсутністю грошових коштів на рахунках підприємства, заміною способу виконання судового рішення та звернення стягнення на майно боржника. Такий алгоритм відчуження законодавець заборонив, прийнявши 29 листопада 2001 року Закон України «Про введення мораторію на примусову реалізацію майна». Цим законодавчим актом було встановлено мораторій на застосування примусової реалізації майна державних підприємств та господарських товариств, у статутних фондах яких частка держави становить не менше 25 відсотків (далі — підприємства), до вдосконалення визначеного законами України механізму примусової реалізації майна. Під примусовою реалізацією майна підприємств Закон розумів відчуження об'єктів нерухомого майна та інших основних засобів виробництва, що забезпечують ведення виробничої діяльності цими підприємствами, а також акцій (часток, паїв), що належать державі в майні інших господарських товариств і передані до статутних фондів цих підприємств, якщо таке відчуження здійснюється шляхом звернення стягнення на майно боржника за рішеннями, що підлягають виконанню Державною виконавчою службою; або шляхом продажу майна в процесі провадження справ про банкрутство, визначеного відповідними статтями Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" щодо визнання боржника банкрутом, відкриття ліквідаційної процедури і продажу майна підприємства.

Г) Фактично до 2012 року відбувалося неконкурентне, з значною корупційною складовою, відчуження державного майна, передбачене різними господарсько-правовими договорами, укладеними суб'єктами державного сектора економіки. З 2008 року Кабінет Міністрів України намагався взяти під контроль цей «бурхливий потік» неконкурентного відчуження державного майна — 7 травня 2008 р. ним було прийнято розпорядження «Питання укладення деяких договорів», відповідно до якого для підвищення ефективності управління об'єктами державної власності, забезпечення прозорої процедури їх відчуження та недопущення порушення інтересів держави перед центральними органами виконавчої влади, іншими суб'єктами управління об'єктами державної власності, у тому числі Національною та галузевими академіями наук було поставлено завдання забезпечити укладення підприємствами, установами та організаціями, що належать до сфери їх управління (віднесені до їх відання), господарськими товариствами, у статутному фонді

яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення, управління майном виключно на підставі відповідних рішень Кабінету Міністрів України.

11 квітня 2012 р. Кабінет Міністрів України затвердив Порядок укладення державними підприємствами, установами, організаціями, а також господарськими товариствами, у статутному капіталі яких частка держави перевищує 50 відсотків, договорів про спільну діяльність, договорів комісії, доручення та управління майном, яким встановлено обов'язковий етап укладання таких договорів — прийняття Кабінетом Міністрів України рішення про погодження укладення договору. При цьому для алгоритму укладання договорів, визначених цим нормативним актом, характерні такі риси, як невизначеність максимального строку дії договору; ініціювання укладання договору суб'єктом господарювання, що виявив намір укласти договір, визначення ним умов та виду договору; відсутність обов'язкового проведення конкурсу з відбору партнера. Все це свідчить про те, що погодження Кабінетом Міністрів укладання такого договору не гарантує відсутність корупційної складової, але робить її настільки значною, що сам договір втрачає економічну привабливість.

Наразі законодавець звів всі способи відчуження державного майна до двох незалежних процедур: а) приватизація та б) непривактизаційне відчуження. Вони відрізняються а) джерелами правового регулювання, б) суб'єктами, що приймають рішення про відчуження, в) процедурою відчуження г) отримувачем коштів від відчуження державного майна.

Втім останнім часом виокремлюється нова тенденція в розвитку законодавства з питань відчуження державного майна. Так, Державна програма приватизації на 2012 — 2014 роки, затверджена Законом України від 13 січня 2012 року, передбачає під час третього етапу (2014 рік) завершення приватизації як широкомасштабного соціально-економічного проекту та підготовку пропозицій щодо внесення змін до законодавства в частині визначення функцій органів управління, включаючи ФДМУ, для забезпечення переходу від процесу приватизації до продажу об'єктів державної власності як функції з управління об'єктами державної власності. Тобто непривактизаційне відчуження має стати основним способом відчуження державного майна.