Вступ

Перехід до ринкової економіки це докорінна перебудова суспільне - економічної структури економіки, системи господарювання. Величезна складність і глибина цього процесу вимагають здійснення широкого комплексу заходів, серед яких вирішального значення набуває приватизація державного майна.

Приватизація в Україні - це відчуження належного державного майна у власність фізичних чи недержавних юридичних осіб, яке здійснюється шляхом продажу на особливих умовах передбаченим законом способом відповідних об’єктів державної власності визначеному законодавством України колу покупців. Інакше кажучи, правовою формою зміни відносин власності на державне майно у процесі приватизації є договір купівлі-продажу об’єктів приватизації. У зв’язку з цим актуальними стали питання, пов’язані з правовим регулюванням договірних відносин купівлі-продажу саме в процесі приватизації.

Практика укладення та виконання договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації виявила чимало правових проблем, пов’язаних з недоліками в організації роботи, так і з недосконалістю правового регулювання відносин купівлі-продажу в процесі приватизації, на що неодноразово звертала увагу Верховна Рада України у своїх постановах за підсумками розгляду звітів Фонду державного майна України. Про це свідчить і судова практика. Протягом 1998 року було вирішено 432 справи, пов’язані з розглядом розбіжностей при укладенні договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації, їх зміною та розірванням, зобов’язанням укласти договір купівлі-продажу об’єктів приватизації, визнання зазначених договорів недійсними.

Все наведене свідчить про необхідність наукового осмислення проблем договірних відносин приватизації з метою вдосконалення правового регулювання зазначених відносин. Науково - теоретичні висновки та практичні рекомендації з цих проблем сприятимуть підвищенню ефективності приватизації.

У даній роботі як предмет дослідження я обрав договір купівлі-продажу об’єктів приватизації.

Поставив перед собою мету дослідити суб’єктний склад, зміст, особливості укладення даних договорів, підстави та порядок визнання недійсними і розірвання, правові наслідки визнання недійсними договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації.

Державні і суспільні інтереси вимагають концептуального визначення специфіки договірних відносин купівлі-продажу об’єктів приватизації та особливостей їх правового регулювання, оскільки єдиною формою відчуження об’єктів державної власності в порядку приватизації виступає такий цивільно-правовий інститут, як договір купівлі-продажу.

Розділ І. Елементи договору купівлі продажу об’єктів приватизації.

1.1 Суб’єкти договірних відносин купівлі-продажу об’єктів приватизації.

Аналіз чинного цивільного законодавства та законодавства і господарської практики з питань приватизації дає підстави для висновку, що договірні відносини купівлі-продажу об’єктів приватизації характеризуються рядом особливостей щодо їх суб’єктного складу.

Як випливає із змісту ст. 224 ЦК України1, сторонами будь-якого договору купівлі-продажу виступають продавець і покупець.

Проаналізовані законодавчі акти про приватизацію свідчать про те, що функцію продавця об’єктів приватизації виконують органи приватизації. На підставі ст. 7 Закону України від 04.03.92 №2163—ХП "Про приватизацію державного майна , ст. 4 Закону України від 06.03.92 №2171—ХП "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)"3 можна зробити висновок, що функцією продавця державного майна наділені державні органи приватизації, якими є Фонд державного майна України і його регіональні відділення та представництва у районах і містах. Продавцями майна, яке віднесене до комунальної власності, виступають органи, створені відповідними місцевими радами.

Таким чином, законодавець відокремлює органи приватизації об’єктів комунальної власності від системи державних органів приватизації.

Однією з особливостей участі органів приватизації у договірних відносинах купівлі-продажу в процесі приватизації на стороні продавця ї також те, що вони не є самостійними у прийнятті рішення щодо продажу державного майна. Так, із змісту п. З ст. 4, пп. 4, 5 ст. 5, ст 11, п. 3 ст. 12 Закону України "Про приватизацію державного майна" та ст. 7 Закону України "Про приватизацію невеликих держаних підприємств (малу приватизацію)" випливає, що органи приватизації приймає рішення про продаж об’єктів великої приватизації, виходячи із завдань Державної програми приватизації, а також враховуючи затверджені Верховною Радою України переліки об’єктів права державної власності, що не підлягають приватизації, та перелік об’єктів, які можуть бути приватизовані за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Рішення про продаж об’єктів малої приватизації орган приватизацій приймає на підставі затверджених Фондом державного майна України, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, місцевими Радами переліків об’єктів.

‘ Цивільний кодекс. Цивільне процесуальний кодекс України. Постанови Пленуму верховного Суду України в цивільних справах / Відп. Ред П.І. Шевчук.—К.: Юрінком Інтер, 1999. -с. 47.

2 ВВР. — 1998. —№49. — с. 301.

3 ВВР, — 1996. —№34. — с. 160.

4

Переліки об’єктів малої приватизації, які підлягають продажу, складаються також відповідно до Державної та місцевої програм приватизації.

Наведене дозволяє зробити висновок про те, що продаж державного та комунального майна в порядку приватизації здійснюється на підставі рішення його власника, тобто Верховної Ради України або уповноваженого нею органа (Фонд державного майна України) та територіальних громад в особі місцевих Рад. Відсутність такого рішення тягне за собою неможливість здійснення продажу відповідного майна.

Особливість участі органів приватизації у договірних відносинах купівлі—продажу об’єктів приватизації виявляється також у тому, що для них укладення зазначеного договору є обов’язковим в силу закону. Адже, як випливає із змісту п.З ст. 12 Закону України "Про приватизацію державного майна", п. 5 ст. 7 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" та п. 3.3 Порядку подання та розгляду заяв на приватизацію об’єктів групи А, Д, а також групи Ж (які підлягають приватизації способами, встановленими для об’єктів малої приватизації), затвердженого наказом ФДМ України від 17.04.98 №772\ орган приватизації має право відмовити в приватизації тільки у випадку, якщо особа, яка подала заяву на приватизацію, не може бути визнана покупцем відповідно до законів про приватизацію, або якщо законодавством встановлені обмеження щодо приватизації цього об’єкта, а також якщо майно у встановленому порядку включено до переліку об’єктів, що не підлягають приватизації.

Характеризуючи особливість участі органів приватизації у договірних відносинах купівлі-продажу об’єктів приватизації, слід також відмітити, що орган приватизації обмежений законом у виборі контрагента по договору, оскільки коло осіб, які можуть виступати на стороні покупця обмежене (ст. 8 Закону України "Про приватизацію державного майна" та ст. 5 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" )

На підставі усього викладеного можна дійти висновку про те, що орган приватизації, вступаючи на стороні продавця у договорі купівлі-продажу об’єктів приватизації, не є вільним в укладені договору, оскільки законом передбачено його обов’язок вступати в договірні відносини. Він також не має права самостійно визначати об’єкт продажу та спосіб продажу і обмежений у свободі вибору партнера по договору2.

Наведене вище обмеження щодо договору у науці цивільного права, слід вважати обмеженням принципу свободи договору як одного з принципів цивільного права.

Виходячи із змісту статей 8, 17 Закону України "Про приватизацію державного майн" та ст. 5 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", покупцями об’єктів приватизації можуть бути громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства,

‘ Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 1998. — №8. - с. 19 — 23. 2 Гражданское право: В 2 т. Том 1: Учебник / Отв. ред. Е. А. Суханов. — М.: БЕК, 1998. с. 39-^0

юридичні особи інших держав, а також такі специфічні суб’єкти, як господарські товариства, створені для участі у приватизації громадянами, в тому числі членами трудового колективу, та орендарі державного майна.

Закон встановлює певні обмеження щодо кола осіб, які можуть вступати покупцями об’єктів приватизації. Так відповідно до ст. 8 Закону України "Про приватизацію державного майн" та ст. 5 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" не можуть бути покупцями юридичні особи, у майні яких частка державної власності перевищує 25 відсотків, органи державної влади, працівники державних органів приватизації (крім випадків використання ними особистих приватизаційних паперів),юридичні особо майно яких перебуває в комунальній власності, органи місцевого самоврядування, особи яким відповідно до чинного законодавства заборонено займатися підприємницькою діяльністю (крім випадків використання ними особистих приватизаційних паперів). Із змісту ст. 2 Закону України "Про підприємництво"1 випливає, що підприємницькою діяльністю забороняється займатися військовослужбовцям, службовим особам органів прокуратури, суду, держаної безпеки, внутрішніх справ, господарського суду, державного нотаріату, органів державної влади і управління, які покликані здійснювати контроль за діяльністю підприємств, особам, яким суд заборонив займатися певною діяльністю до закінчення терміну, встановленого вироком суду, а також особам, які мають непогашену судимість за крадіжки, хабарництво та інші корисливі злочини.

Виходячи із змісту ст . 9 Закону України "Про приватизацію державного майна", покупці при придбані об’єктів приватизації можуть звернутись до послуг фінансових посередників, таких як довірчі товариства, інвестиційні фонди та інвестиційні компанії.

З огляду на все наведене можна зробити висновок про те, що особливості суб’єктного складу договору купівлі-продажу об’єктів приватизації стосуються і його покупців. Ці особливості полягають в тому, що коло покупців обмежене законом, на стороні покупців можуть виступати такі специфічні суб’єкти, як колективні утворення громадян для участі в приватизації у вигляді товариства покупців, господарських товариств, організацій орендарів, а також у тому, що законодавство передбачає право покупців на звернення до послуг посередників при придбані об’єктів приватизації.

*1* ВВР. — 1998. — №26. — с. 158.

1.2 Характеристика об’єкта договору купівлі-продажу в процесі приватизації

У науці цивільного права об’єктом цивільних правовідносин вважається те, на що спрямоване суб’єктивне право і суб’єктивний обов’язок їх учасників. Об’єктом договору купівлі-продажу поряд з діями продавця є речі, оскільки суб’єктивні обов’язки продавця спрямовані на передачу права власності на річ і самої речі.

В юридичній літературі майно, що його передає продавець за договором купівлі-продажу, та сплачену за таким договором грошову суму іноді називають матеріальними об’єктами договору купівлі-продажу, а юридичними об’єктами дії сторін по передачі майна і сплаті грошей1.

В процесі дослідження специфіки договору купівлі-продажу в процесі приватизації викликає інтерес аналіз особливостей матеріального об’єкта такого договору. Однією з таких особливостей є те, що коло об’єктів, які підлягають продажу в порядку приватизації, обмежене законом.

Якщо виходити з поняття приватизації, визначеного ст. 1 Закону України "Про приватизацію державного майна", можна дійти висновку про те, що об’єктом договору купівлі-продажу в порядку приватизації може же виступати лише майно, яке перебуває у державній власності. Разом з тим аналіз законодавства про приватизацію свідчить про те, що норми законів та інших нормативних актів з питань приватизації поширюються також і на випадки відчуження комунального майна (п. 4 ст. З, п. 7 ст. 7 Закону України "Про приватизацію державного майна", ст. 4, п. 1 ст. 7 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)") Внаслідок цього комунальна власність фактично віднесена до державної власності. Водночас відповідно до конституційних норм комунальна власність в Україні відокремлена від державної. Із змісту статей 13, 41, 142, 143 Конституції України випливає, що комунальна власність є самостійною формою права власності, управління якою здійснюють територіальні громади безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування. Відокремленість комунальної власності від державної підтверджують також положення Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", згідно зі статтями 1, 16, 26, 43, 60 якого комунальна власність є власністю відповідних громад сіл, селищ, міст, які здійснюють через уповноважені ними органи місцевого самоврядування свої повноваження власника самостійно і на свій розсуд. Отже, відчуження об’єктів комунальної власності може відбуватися за рішенням відповідних місцевих Рад. У зв’язку з наведеним викликають інтерес висновки Конституційного Суду України по справі №01/1501—97 (№1—8/98) за поданням Президента України про відповідність Конституції України положень Закону України "Про приватизацію державного майна", які поширюють норми зазначеного Закону на приватизацію комунального майна. Згідно з рішенням Конституційного Суду України від 01.07.98 № 9-рп норми Закону України "Про приватизацію державного майна" не суперечать положенням Конституції України та законодавства про місцеве самоврядування, які підкреслюють особливість правового статусу об’єктів комунальної власності порівняно з об’єктами державної власності, оскільки п. 4

‘ Иоффе О. С. Обязательственное право. - М.:. Юрид. лит., 1975. - с. 211. 7

ст. 3 та п. 7 ст. 7 Закону України "Про приватизацію державного майна" встановлюють, що відчуження комунального майна здійснюють відповідні органи місцевого самоврядування, а інші положення зазначеного Закону враховують особливості механізму приватизації комунального майна. Відповідно до висновків Конституційного Суду за відсутності окремого законодавчого акта про приватизацію об’єктів комунальної власності включення цих питань до закону про приватизацію державного майна не є підставою для визнання його відповідних положень неконституційними, оскільки право суб’єктів комунальної власності не порушено. З таким рішенням Конституційного Суду не можна погодитись, оскільки, як вже зазначалось, законодавство про місцеве самоврядування не тільки наділяє місцеві громади повноваженнями власника комунального майна, але й передбачає самостійне здійснення ними таких повноважень, в тому числі визначення доцільності, порядку та умов відчуження об’єктів комунальної власності. Отже, норми законів про приватизацію державного майна, які встановлюють обмеження свободи договору для продавця, не повинні поширюватись на відносини з продажу комунального майна, оскільки комунальна власність відокремлена від державної на підставі Конституції України та законодавства про місцеве самоврядування.

Відтак необхідно привести положення законів про приватизацію з питань відчуження об’єктів комунальної власності у відповідність з Конституцією України та іншими галузями законодавства.

Торкаючись питання про обмеження кола об’єктів договору купівлі-продажу об’єктів приватизації, слід зазначити, що відповідно до п. 2 ст. 5 Закону України "Про приватизацію державного майна" та п. З ст. 2 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" продажу в порядку приватизації не підлягають об’єкти загальнодержавного значення, включаючи об’єкти культури, мистецтва, архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки тощо загальнонаціонального значення, а також будівлі (споруди, приміщення) або їх окремі частини, які становлять національну, культурну та історичну цінність і перебувають під охороною держави. Проте в Указі Президента України від 30.12.94 №827/94 "Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні" питання щодо приватизації приміщень або їх окремих частин, які становлять національну, культурну та історичну цінність і перебувають під охороною держави, врегульоване інакше, ніж в законі. Норма п. 6 цього Указу передбачає можливість продажу зазначених об’єктів в порядку приватизації, встановлюючи, що їх приватизація може бути заборонена. Таким чином, положення Указу Президента відносять приміщення, які являють собою національну, культурну чи історичну цінність і перебувають під охороною держави, до об’єктів приватизації, в той час як закон виключає їх а переліку об’єктів, які підлягають продажу в порядку приватизації. Така неузгодженість законодавчих норм та положень інших нормативних актів у зазначеному питанні викликала проблеми на практиці. Аналіз господарської практики з цієї проблеми дає підстави для висновку, що господарські суди неоднозначне вирішують спори, пов’язані з купівлею-продажем вказаних приміщень.

Згідно з п. 1 ст. 5 та п. 6 ст. 18 Закону України "Про приватизацію державного майна" об’єктами договору купівлі-продажу в процесі приватизації можуть бути акції (частки, паї), що належать державі у майні господарських

товариств. На підставі аналізу змісту статей 53, 69 Закону України "Про господарські товариства"1 та Положення про порядок здійснення підготовки до приватизації та продажу часток (паїв, акцій), що належать державі в майні підприємств з іноземними інвестиціями та господарських товариств, затвердженого наказом ФДМ України від 22.08.97 №913, можна дійти висновку про те, що акції (частки, паї), які належать державі в майні господарських товариств, можуть бути об’єктами продажу в порядку приватизації, тільки якщо це не суперечить установчим документам вказаних господарських товариств та з урахуванням переважного права інших співзасновників (учасників) товариства з обмеженою відповідальністю чи товариства з додатковою відповідальністю на придбання державної частки, а також за згодою інших учасників повного чи командитного товариства.

У зв’язку з обмеженням законодавством про приватизацію кола об’єктів договору купівлі-продажу в процесі приватизації, слід також сказати, що проблемним є питання віднесення до зазначених об’єктів вилучених у державних підприємств не житлових приміщень, які належали їм на праві повного господарського відання.

Із змісту п. 5 конституційного подання Вищого господарського суду України до Конституційного Суду України від 19.01.98 щодо з’ясування окремих положень законодавчих актів України про приватизацію випливає, що господарська практика знає випадки звернення до господарських судів прокурорів з позовами про визнання недійсними договорів купівлі-продажу не житлових приміщень, що становили частину основних фондів державних підприємств. Відповідно до положень ст. 13 Закону України "Про підприємства в Україні"2 вилучення державою у підприємства його основних фондів, оборотних коштів чи іншого використовуваного ним майна може бути здійснене тільки у випадках, передбачених законами України. Аналіз змісту Закону України "Про приватизацію державного майна" (ст. 5) та Закону України про малу приватизацію (ст. 2) дає підстави для висновку про те, що приватизаційне законодавство передбачає можливість продажу будівель (споруд, приміщень) за бажанням покупця разом з об’єктами приватизації, які в них розташовані, а також в складі цілісного майнового комплексу або як окремого індивідуально визначеного майна. Але вказані законодавчі акти не містять норм, які б встановлювали можливість вилучення у державного чи комунального підприємства не житлових приміщень, що становлять частину його основних фондів, з метою їх продажу в порядку приватизації як окремих об’єктів.

На підставі викладеного можна зробити висновок про те, що вилучення у підприємства належних йому на праві повного господарського відання не житлових приміщень з подальшим їх продажем в порядку приватизації не відповідає законодавству України. Відповідно, вказані приміщення не можуть бути об’єктами договору купівлі-продажу об’єктів приватизації.

Зміст п. 6 Указу Президента України "Про заходи щодо прискорення процесу малої приватизації в Україні" та Положення про патент на право оренди будівель (споруд, приміщень), затвердженого наказом ФДМ України від 31.01.95 №903, свідчить про те, що одним із специфічних об’єктів договору

‘ ВВР. — 1998. — №8. —с. 89.

2 ВВР. — 1991. —№24. —с. 272.

3 Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 1995. — №5. - с. 48—51.

9

купівлі-продажу в порядку приватизації є патент на право оренди будівель (споруд, приміщень). Зазначений патент надає його власнику виключне право на укладання договору оренди будівлі (споруди, приміщення), яка не підлягає приватизації.

Якщо виходити з того, що купівлі-продажу можуть підлягати лише об’єкти, які можуть бути об’єктами права власності, то необхідно погодитись із думкою професора Дзери О. В.1 про те, що право вимоги про укладання договору оренди, посвідчене вказаним патентом, не можна віднести до об’єктів купівлі-продажу. Крім того, передача в оренду приміщень, які не підлягають приватизації, шляхом продажу патентів на право оренди таких приміщень не є доцільною, оскільки нормами п. 6 ст. 5 Закону України "Про приватизацію державного майна" та п. З ст. 2 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" вже передбачене право власника приватизованого об’єкта орендувати приміщення, в якому вказаний об’єкт розташований. Власник приватизованого об’єкта не може бути зобов’язаний придбати за плату право орендувати приміщення, в якому цей об’єкт розташований, тому що таке право йому надане законом. Надання на підставі патенту права орендувати приміщення іншій особі, ніж власника приватизованого об’єкта, що в цьому приміщенні знаходиться, за наявності бажання зазначеного власника орендувати вказане приміщення є порушенням вищенаведених положень законодавства про приватизацію.

В процесі дослідження питання про особливості об’єкта договору купівлі-продажу об’єктів приватизації викликає інтерес визначення приватизаційним законодавством в якості одного з таких об’єктів цілісного майнового комплексу державного підприємства (чи його структурного підрозділу цеху, виробництва, дільниці тощо) (п. 1 ст. 5 Закону України "Про приватизацію державного майна", п. 1 ст. 2 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)"). Згідно пп. 4, 13-24 Методики оцінки вартості майна під час приватизації, затвердженої постановою КМ України від 22.07.98 №1114 , цілісним майновим комплексом вважається господарський об’єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг). До майна цілісного майнового комплексу відносяться основні засоби та інші позаоборотні активи, оборотні засоби, в тому числі запаси, затрати, кошти, дебіторська і кредиторська заборгованість, а також інші активи, включаючи нематеріальні. Із змісту п. 49 Положення про організацію бухгалтерського обліку і звітності в Україні, затвердженого постановою КМ України від 03.04.93 №250-93-п2, випливає, що до складу нематеріальних активів відносяться придбані підприємством права користування землею, водою, іншими природними ресурсами, промисловими зразками, товарними знаками, об’єктами промислової та інтелектуальної власності та інші аналогічні майнові права. Інакше кажучи, цілісний майновий комплекс включає в себе не тільки речі, але й обов’язки підприємства, його права вимоги до третіх осіб, право користування певними майновими правами. Виходячи з цього, можна зробити висновок про те, що цілісний майновий комплекс державного

1 Зобов’язальне право. Теорія і практика. Навчальний посібник / За ред. О. В. Дзери. - К.:

Юрінкомінтер. 1998. -с. 146.

2 Підприємство і ринок України. - 1993. — №5. — с. 88—109.

10

підприємства є досить специфічним об’єктом відчуження в процесі приватизації.

Отже, особливості договору купівлі-продажу об’єктів приватизації виявляються також і в тому, що коло зазначених об’єктів обмежене законом. Крім того, законодавчими та іншими нормативними актами про приватизацію передбачені досить специфічні об’єкти договору купівлі-продажу, наприклад, такі, як цілісні майнові комплекси державних підприємств та патенти на право оренди приміщень, в яких розташовані приватизовані об’єкти.

11

1.3. Зміст договору купівлі-продажу об’єктів приватизації

В науці цивільного права зміст договору визначається як сукупність умов, за яких він укладений1. Зміст договору купівлі-продажу об’єктів приватизації складають умови, притаманні будь-якому договору купівлі-продажу, а також спеціальні умови, передбачені приватизаційним законодавством.

Відповідно до ст. 224 ЦК України, предметом будь-якого договору купівлі-продажу є зобов’язання продавця передати майно у власність покупцю та зобов’язання покупця прийняти це майно та сплатити за нього визначену грошову суму. Інакше кажучи, договір купівлі-продажу спрямований на передачу права власності на певний об’єкт. У зв’язку з цим велике значення має дослідження питання стосовно визначення моменту переходу до покупця права власності на об’єкт купівлі-продажу в порядку приватизації.

Закон України "Про приватизацію державного майна" (ст. 27) встановлює правило, за яким право власності на проданий об’єкт переходить до покупця з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, що цілком відповідає вимогам ЦК України і є позитивним кроком у розвитку приватизаційного законодавства. Адже у редакції вказаного Закону від 04.03.92 взагалі не був визначений порядок переходу права власності на приватизовані об’єкти, а Закон України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" від 06.03.92 встановлював, що до покупця, який придбав на аукціоні, за конкурсом об’єкт приватизації, переходить право власності на цей об’єкт з моменту удару молотка ліцітатора або підписання протоколу засідання конкурсної комісії про визначення остаточного переможця, а при викупі майна державного підприємства з дати прийняття органом приватизації рішення про викуп. При цьому зазначені законодавчі акти встановлювали, що право власності на державне майно підтверджується договором купівлі-продажу, який укладається між покупцем та уповноваженим представником відповідного органу приватизації. Згідно з Положенням про застосування способів приватизації майна державних підприємств (пп. 2.3, 2.4, 3.4, 4.4), затвердженим наказом ФДМ України від 04.02.93 №56 , та Положенням про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об’єктів малої приватизації (пп. 3.1, 4.9), затвердженим наказом ФДМ України від 02.02.95 №1022, договір укладався після проведення аукціону, конкурсу, після прийняття рішення про приватизацію об’єкта та після його підготовки до приватизації, тобто після переходу права власності до покупця. Така конструкція переходу права власності до покупця викликала сумнів щодо її відповідності нормам ЦК України. Договір купівлі-продажу вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди за всіма його істотними умовами. Якщо удар молотка ліцітатора (підписання протоколу конкурсної комісії, прийняття рішення про викуп) означав перехід, то це свідчило про те, що сторони погодили усі істотні умови купівлі-продажу і не мають потреби додатково укладати договір купівлі-продажу. Але оскільки передбачалось обов’язкове укладення договору купівлі-продажу на підтвердження переходу

‘ Гражданское право России: Курс Лекций / О. Н. Садиков. - ч. 1. - М.: Юридич. лит., 1996. -

с. 283

2 Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 1995. №5 . - с. 44

12

права власності, то це давало підстави вважати, що удар молотка ліцітатора (підписання протоколу конкурсної комісії, прийняття рішення про викуп) фактично не фіксував перехід права власності. Крім того, покупець не може здійснювати права власника до укладення договору купівлі-продажу об’єкта приватизації.

Аналіз положень підзаконних нормативних актів з питань приватизації свідчить про те, що вони встановлюють інші правила щодо переходу до покупця права власності на об’єкт приватизації. Так, норма п. 49 Положення про порядок проведення конкурсів з продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації, затвердженого наказом ФДМ України, Антимонопольного комітету України, Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 04.08.97 №821/55/01/2041, передбачає, що право власності на пакет акцій відкритого акціонерного товариства, який продавався на конкурсі, переходить до переможця конкурсу з моменту повної сплати вартості пакета акцій, визначеної нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу. Разом з тим відповідно до ст. 128 ЦК України право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом або договором. Оскільки законом про приватизацію передбачено перехід до покупця права власності на придбаний об’єкт приватизації з моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, то можна зробити висновок про невідповідність норми п. 49 вказаного Положення законодавству та про необхідність внесення до неї належних змін в частині переходу до покупця права власності на пакет акцій.

Із змісту цивільного законодавства (ст. 224 ЦК України) випливає, що будь-який договір купівлі-продажу є сплатним. У зв’язку з цим однією з істотних умов договору купівлі-продажу об’єктів приватизації законодавчі та інші нормативні акти про приватизацію визначають їх ціну (п. 2 ст. 23 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", п. 51 Положення про порядок проведення конкурсів з продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації). Специфіка договору купівлі-продажу державного майна в процесі приватизації полягає в тому, що ціна об’єкта продажу повинна бути визначена у встановленому законодавством порядку. Так, ціна продажу об’єкта малої приватизації шляхом його викупу, початкова ціна продажу об’єктів приватизації конкурентними способами визначається на основі оцінки вартості майна відповідного об’єкта, здійсненої відповідно до Методики оцінки вартості майна під час приватизації, що затверджується Кабінетом Міністрів України (п.

2 ст. 9 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)".

Аналіз положень ст. 17 Закону України про малу приватизацію свідчить про те, що остаточну ціну об’єкта під час продажу його на аукціоні визначають у ході проведення аукціону на основі початкової ціни. Остаточною ціною продажу об’єкта є найвища ціна, запропонована переможцем аукціону. На початку торгів ліцитатор оголошує початкову ціну продажу об’єкта. Протягом

3 хвилин після оголошення покупці можуть пропонувати свою ціну. При цьому кожна наступна ціна, запропонована покупцями, має перевищувати попередню не менш як на 10 відсотків початкової ціни продажу об’єкта. Остаточна ціна

‘ Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. - 1997. — №9. - с. 44 13

продажу об’єкта на аукціоні може бути й меншою за початкову. Якщо протягом З хвилин після оголошення початкової ціни продажу покупці не виявлять бажання придбати об’єкт за оголошеною початковою ціною, ліцитатор відповідно до умов угоди з органом приватизації має право зменшити ціну об’єкта, але не менш як на 10 відсотків. Початкова ціна об’єкта може бути зменшена також у разі повторного проведення аукціону, але не, більш як на ЗО відсотків. Остаточна ціна продажу об’єкта на аукціоні фіксується у протоколі аукціону, який підписується покупцем та ліцитатором і підлягає затвердженню органом приватизації.

Як свідчить зміст ст. 233 ЦК України, однією з істотних умов договору купівлі-продажу є умова щодо якості об’єкта продажу. Відповідно до вказаної статті якість проданої речі має відповідати умовам договору, а за відсутності вказівок у договорі вимогам, що звичайно ставляться.

Порядок визначення якості майна, яке підлягає продажу в порядку приватизації, на відміну від порядку його оцінки, нормативне не визначений. Сторони договору повинні самостійно вирішувати всі питання, пов’язані з якістю майна. Під якістю об’єкта приватизації, на думку автора, слід розуміти такий якісний стан майна і таку його комплектність, які б забезпечували діяльність (роботу) цілісного майнового комплексу відповідно до його цільового призначення. Крім того, кожна окрема річ (устаткування, машини, механізми, інвентар і т. п.) має відповідати чітко визначеним якісним показникам, тобто стандартам, технічним умовам, затвердженим еталонам, зразкам. Усі питання, пов’язані з визначенням якості майна та його комплектності, доцільно вирішувати у процесі визначення складу майна, що підлягає приватизації, та оцінки його вартості. Ця робота, особливо на великих майнових комплексах, потребує багато часу, достатньої кількості висококваліфікованих фахівців і постійного контролю з боку органів приватизації. Неправильне визначення якісного стану майна може призвести до неправильного визначення його ціни. Методика оцінки вартості об’єктів приватизації не враховує їх фактичного якісного стану. Відтак необхідно розробити спеціальну інструкцію щодо визначення якості майна, а також внести доповнення до Методики оцінки вартості майна під час приватизації, відповідно до яких вартість об’єкта приватизації залежала б від фактичних показників щодо якості і комплектності об’єкта приватизації.

Про необхідність нормативного врегулювання питання щодо врахування якості об’єкта приватизації при здійсненні оцінки його вартості свідчить також наявність господарських спорів, пов’язаних з припиненням покупцями розрахунків за придбані об’єкти приватизації у зв’язку з їх неналежною якістю.

Відповідно до нормативних актів про приватизацію до договору купівлі-продажу в процесі приватизації повинні бути включені також передбачені умовами аукціону, конкурсу чи викупу зобов’язання покупця, які випливають із специфіки об’єкта продажу.

Наприклад, до договору купівлі-продажу об’єкта незавершеного будівництва повинні бути внесені зобов’язання покупця щодо здійснення програми добудови об’єкта, терміну добудови, збереження первісного призначення об’єкта, якщо такі зобов’язання були визначені умовами конкурсу

14

(п. 4.2.5 Положения *про* порядок приватизації об’єктів незавершеного будівництва, затвердженого наказом ФДМ України від 06.01.99 №171).

За згодою сторін допускається включення до договору купівлі-продажу об’єкта приватизації інших зобов’язань покупця (п. 2 ст. 27 Закону України "Про приватизацію державного майна").

Аналіз змісту договорів купівлі-продажу об’єктів комунальної власності свідчить про те, що в ряді випадків в якості обов’язків покупця сторони передбачають постійне забезпечення благоустрою території, місце розташування придбаного об’єкта, утримання у задовільному стані під’їздних шляхів, систем зовнішнього електроосвітлення, зупинок громадського транспорту.

Відповідно до ст. 27 Закону України "Про приватизацію державного майна" однією з істотних умов договору купівлі-продажу об’єкта приватизації є санкції за невиконання чи неналежне виконання договору. Для договору купівлі-продажу в процесі приватизації характерно, що на сторони покладається як відповідальність, передбачена нормами статей 213—215, 231, 232, 234 ЦК України за прострочення виконання зобов’язання, невиконання продавцем обов’язку передати річ, відмову покупця прийняти придбану річ і сплатити за неї встановлену ціну, за продаж речі неналежної якості, так і спеціальна відповідальність, встановлена приватизаційним законодавством. Так, згідно з п. 4 ст. 29 Закону України "Про приватизацію державного майна" покупець, який не сплатив за придбаний шляхом викупу, на аукціоні або за конкурсом об’єкт приватизації протягом 60 днів з моменту укладення чи реєстрації відповідної угоди, сплачує на користь органу приватизації неустойку у розмірі і порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. Відповідно до Постанови КМ України від 21.08.97 №910 "Про порядок сплати і розмір неустойки за повну або часткову несплату покупцями коштів за об’єкти приватизації» розмір неустойки становить 20 відсотків ціни, за яку куплено об’єкт. Неустойка сплачується протягом 20 календарних днів з моменту закінчення терміну сплати коштів за об’єкт приватизації і зараховується до позабюджетного Державного фонду приватизації. Якщо внесена сума за придбаний об’єкт менша від суми неустойки, сплаті підлягає різниця між сумою неустойки та внесеною сумою. Якщо внесена сума перевищує суму неустойки, різниця повертається покупцю протягом 20 календарних днів з моменту закінчення терміну сплати коштів за придбаний об’єкт приватизації. У разі несплати неустойки в установлений термін на її суму нараховується пеня згідно із законодавством.

Відповідно до абз. 2 п. 4 ст. 29 Закону України "Про приватизацію державного майна" у випадку несплати чи прострочення сплати ціни за придбаний об’єкт рішення про викуп об’єкта або результати конкурсу, аукціону підлягають анулюванню. Залишаються незрозумілими правові наслідки такого анулювання. Виникає питання, чи анулювання рішення про викуп або результатів аукціону, конкурсу означає фактичне розірвання договору, чи може бути лише приводом для звернення до суду про його розірвання. Враховуючи, що Закон України "Про приватизацію державного майна" не передбачає правових наслідків такого анулювання, можна вважати, що договір купівлі-продажу діє до його розірвання за згодою сторін чи у судовому порядку.

1 ВВР. - 1991. —№41. - с. 546

15

Як випливає із змісту п. 5 ст. 29 Закону України "Про приватизацію державного майна" та п. 4 ст. 23 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", у разі порушення встановлених умовами договору купівлі-продажу строків внесення інвестицій у встановленому обсязі покупець сплачує пеню у розмірі 0,1 відсотка вартості невнесених інвестицій за кожний день прострочення. У випадку розірвання договору купівлі-продажу в зв’язку з невиконанням умов договору щодо внесення інвестицій внесені частково інвестиції не повертаються. В разі невнесення інвестицій на день подання позову про розірвання договору покупець сплачує штраф у розмірі 10 відсотків загального обсягу інвестицій.

Зазначеними вище нормами також передбачена відповідальність покупця за невиконання ним зобов’язання щодо збереження протягом визначеного періоду профілю діяльності придбаного об’єкта у вигляді штрафу у розмірі 10 відсотків вартості придбаного майна, а також за невиконання зобов’язання щодо збереження протягом визначеного терміну кількості робочих місць у вигляді штрафу у розмірі 12-кратної суми середньої заробітної плати кожного звільненого працівника та у місячний термін поновлення кількості скорочених робочих місць.

На підставі проведеного аналізу законодавчих та інших нормативних актів і господарської практики з питання про зміст договору купівлі-продажу об’єктів. приватизації можна зробити висновок про те, що даний договір характеризується рядом особливостей щодо визначення ціни об’єкта продажу, порядку проведення розрахунків за придбаний об’єкт та засобів оплати, передачі об’єкта покупцю, щодо складу зобов’язань сторін, які випливають з умов аукціону, конкурсу, викупу та із специфіки об’єкта продажу, а також щодо відповідальності сторін за неналежне виконання чи невиконання договору.

16

Розділ II. Особливості укладення договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації

2.1 особливості укладення договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації при викупі

Відповідно до ст. 153 ЦК України, договір вважається укладеним, якщо між сторонами в потрібній у належних випадках формі досягнуто згоди по всіх його істотних умовах. Таким чином, можна зробити висновок, що укладання договору є процесом погодження сторонами всіх його істотних умов і надання результатам такого погодження потрібної у належних випадках форми.

Аналіз положень статей 153—159 ЦК України, якими врегульовано порядок укладання договорів, свідчить, що погодження сторонами умов майбутнього договору полягає у внесенні однією стороною своєї пропозиції до укладання угоди та прийнятті іншою стороною такої пропозиції.

Оскільки чинне цивільне законодавство України не вказує, що є пропозицією до укладання договору, та не визначає ознак, яким вона повинна відповідати, як і не встановлює вимог до відповіді про прийняття такої пропозиції, доцільно звернутися до тлумачення розглядуваних понять наукою цивільного права.

Якщо виходити із прийнятого у науці цивільного права поняття пропозиції до укладання договору (оферти)1, вона повинна відповідати ряду вимог. Оферта має бути адресована одній чи кільком особам, містити вказівку на істотні умови договору і виражати намір особи, що зробила пропозицію, вважати себе зв’язаною договором у разі її прийняття (акцепту).

Акцепт повинен бути повним і безумовним. Інакше кажучи, акцептом визнається тільки така відповідь особи, що отримала оферту, яка містить згоду про укладання договору на запропонованих оферентом умовах. Відповідь про згоду укласти договір на інших, ніж було запропоновано, умовах визнається відмовою від пропозиції і в той же час новою пропозицією (ст. 158 ЦК України).

Оферент юридичне зв’язаний своєю пропозицією з моменту отримання її адресатом. Тому з цього моменту оферту не можна відкликати, скасувати чи внести до неї зміни.

Відповідь про прийняття пропозиції до укладання договору вступає в силу з моменту її отримання оферентом. Отже, акцепт може бути відкликаний до моменту або в момент його одержання оферентом.

За загальним правилом, як свідчить зміст статей 155—156 ЦК України, договір вважається укладеним з моменту отримання акцепту стороною, яка внесла пропозицію укласти договір. Із статей 42, 44, 47 ЦК України випливає, що договір може бути укладений усно чи в письмовій формі або шляхом вчинення конклюдентних дій. Договори юридичних осіб між собою і з громадянами повинні укладатись у письмовій формі. У випадках, зазначених у законі, договір підлягає нотаріальному посвідченню.

*1* Гражданское право / Под ред. А. Г. Калинина, А. И. Масляева. - М.: Юрист, 1997. - с. 390 - 392.

17

Підстави і порядок укладання договору купівлі-продажу об’єктів приватизації залежать від застосування того чи іншого способу їх приватизації.

Положення ст. 15 Закону України "Про приватизацію державного майна", ст. З Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" встановлюють декілька основних способів приватизації, таких, як викуп, продаж на аукціоні, за конкурсом та продаж акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації та корпоратизації.

Викупом є такий спосіб продажу відповідних об’єктів, який не передбачає конкуренції покупців на відміну від аукціону, конкурсу.

Виходячи з вимог ст. 11 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", шляхом викупу здійснюється продаж об’єктів групи А, віднесених до переліку об’єктів, що підлягають приватизації шляхом викупу; а також орендованого майна та об’єктів, які не були продані на аукціоні, конкурсі.

Нормою п. 1 ст. 15 Закону України "Про приватизацію державного майна" закріплена можливість викупу майна державного підприємства згідно з альтернативним планом приватизації.

Вибір відповідного способу приватизації наведені норми законодавства ставлять у залежність від виду об’єкта, що підлягає приватизації. Так, приватизація середніх і великих підприємств здійснюється шляхом продажу акцій відкритих акціонерних товариств, створених на базі державного майна таких підприємств, або шляхом викупу майна державного підприємства згідно з альтернативним планом приватизації (ст. 15 Закону України "Про приватизацію державного майна"). А об’єкти малої приватизації підлягають продажу шляхом викупу або на аукціоні, за конкурсом. При цьому право визначення конкретного способу приватизації таких об’єктів викупу чи одного з конкурентних способів надається Фонду державного майна України, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, місцевим Радам. Саме ці державні органи затверджують за поданням органів приватизації переліки об’єктів, які перебувають відповідно у державній власності, власності Автономної Республіки Крим та комунальній власності і підлягають продажу на аукціоні, за конкурсом, та переліки об’єктів, які підлягають викупу.

Щодо умови про ціну продажу об’єкта, то вона визначається в особливому порядку експертним шляхом або способами, що враховують потенційну прибутковість, згідно з методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України (ст. 12 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", постанова Кабінету Міністрів України №1114 від 22.07.98 "Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації"). Ціна продажу пропонується органом приватизації у підготовленому ним проекті договору купівлі-продажу. Аналіз змісту інформаційного повідомлення про затвердження переліку запропонованих до продажу об’єктів свідчить про те, що таке повідомлення не вказує на їх ціну.

Крім того, зазначене інформаційне повідомлення адресується не одній чи кільком конкретним особам, а будь-якій юридичній чи фізичній особі, яка відповідно до законодавства може виступати покупцем державного майна у процесі його приватизації.

Можна також зробити висновок про те, що розглядуване повідомлення не є пропозицією до оферти, оскільки заява на приватизацію об’єкта, включеного до опублікованого переліку, яка подається можливим покупцем після

18

публікації інформаційного повідомлення, також не містить усіх ознак оферти і відповідно не є пропозицією до укладання договору.

Вказана заява на приватизацію може бути, подана до відповідного органу приватизації особою, яка має намір викупити державне майно в порядку і за формою, затвердженою наказом ФДМ України № 772 від 17.04.98 "Про затвердження Порядку подання та розгляду заяв на приватизацію об’єктів груп А, Д, а також групи Ж (які підлягають приватизації способами, встановленими для об’єктів малої приватизації)"1.

Заява на приватизацію містить відомості про заявника або уповноважену ним особу, дані про об’єкт, приватизації та про спосіб продажу такого об’єкта. Інакше кажучи, така заява лише підтверджує намір покупця викупити вказаний об’єкт і не вказує на всі істотні умови майбутнього договору.

Державний орган приватизації зобов’язаний протягом місяця розглянути подану заяву, прийняти рішення щодо приватизації об’єкта і в п’ятиденний строк письмово повідомити про це заявника, адміністрацію та трудовий колектив підприємства, що приватизується, а також відповідний орган виконавчої влади, уповноважений управляти цим майном (п. 3.1 Порядку подання та розгляду заяв на приватизацію об’єктів груп А, Д а також групи Ж (які підлягають приватизації способами, встановленими для об’єктів малої приватизації).

Відповідно до пп. 3.5-3.10 Положення про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об’єктів малої приватизації, затвердженого наказом ФДМУ № 1511 від 30.07.982, оцінка вартості об’єкта продажу здійснюється комісією з оцінки вартості майна. Її склад орган приватизації затверджує протягом трьох календарних днів після Прийняття рішення про приватизацію. За результатами оцінки вартості майна орган приватизації складає відповідний акт, який затверджується керівником органу приватизації.

Публікацію переліку об’єктів, які підлягають приватизації шляхом викупу, подання і розгляд заяви на приватизацію одного з таких об’єктів, прийняття рішення про його приватизацію, оцінку його вартості слід вважати заходами по підготовці відповідного державного майна до продажу, по виявленню потенційного покупця. Строк підготовки об’єкта малої приватизації до продажу не повинен перевищувати двох місяців з дня прийняття рішення про включення його до переліку об’єктів, що підлягають продажу способом викупу (ст. 8 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)".

Після проведення зазначених заходів щодо підготовки об’єкта до продажу продавець на підставі акта оцінки вартості майна протягом 14 календарних днів готує проекти договору купівлі-продажу та акта передачі об’єкта, що приватизується (п. 3.11 Положення про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об’єктів малої приватизації).

Проект договору купівлі-продажу, підготовлений продавцем, містить всі істотні умови майбутньої угоди. Прийняте органом приватизації рішення про продаж відповідного об’єкта свідчить про те, що продавець має намір вважати себе зв’язаним договором у разі підписання запропонованого проекту

‘ Державний інформаційний бюллетень про приватизацію. - 1998. — №8. - с. 19-23. 2 Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. - 1998. — №12. - с. 18 — 22

19

покупцем. Враховуючи, що проект адресується конкретній особі (покупцю, заяву на приватизацію якого задоволене), подання проекту договору органом приватизації можна вважати пропозицією до укладання угоди купівлі-продажу відповідного об’єкта шляхом його викупу.

Для укладення договору вирішальне значення має прийняття пропозиції іншою стороною. Слід відмітити, що порядок прийняття пропозиції продавця до укладання договору купівлі-продажу державного майна шляхом його викупу законодавче не врегульований. Із змісту ст. 11 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" випливає, що обов’язок визначення порядку викупу об’єкта приватизації покладено на Фонд державного майна України. Проте Положення про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об’єктів малої приватизації, затверджене ФДМ України 30.07.98, яке регламентує порядок викупу об’єктів малої приватизації, не встановлює процедури і строків погодження сторонами умов майбутнього договору.

Загальний порядок врегулювання розбіжностей, які виникають при укладанні господарських договорів між юридичними особами, передбачений статтями 158, 159 ЦК України та ст. 10 АПК України1. Такий порядок полягає у тому, що при наявності заперечень щодо умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження в договорі, та у 20-денний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором. Сторона, яка одержала протокол розбіжностей, зобов’язана протягом 20 днів його розглянути, вжити заходів для врегулювання розбіжностей з другою стороною, включити до договору всі прийняті пропозиції, а ті розбіжності, що залишились неврегульованими, передати в цей же строк на вирішення господарського суду. Якщо сторона, яка одержала протокол розбіжностей, не передасть розбіжності, що залишились неврегульованими, на вирішення господарського суду в зазначений строк, то договір вважається не укладеним.

Все наведене дає підстави для висновку про те, що специфікою процесу укладання договору купівлі-продажу об’єкта шляхом його викупу є те, що пропозицію про укладення договору вносить продавець, однак прийняття рішення про продаж об’єкта може ініціювати і покупець шляхом подання заяви про включення об’єкта до переліку об’єктів, які підлягають приватизації шляхом викупу. Публікацію переліку об’єктів, які підлягають приватизації шляхом викупу, подання і розгляд заяви на приватизацію одного з таких об’єктів, прийняття рішення про його приватизацію, оцінку його вартості слід вважати заходами по підготовці відповідного державного майна до продажу, по виявленню потенційного покупця. Пропозицією до укладання договору купівлі-продажу відповідного об’єкта шляхом його викупу є подання покупцеві органом приватизації проекту такого договору. Договір купівлі-продажу об’єктів приватизації слід вважати укладеним з моменту його державної реєстрації.

‘ ВВР. —*1992. —* №6. — с. 56

20

2.2 Особливості укладення договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації на аукціоні

Якщо виходити з визначення аукціону як такого способу продажу об’єктів приватизації, який полягає у передачі права власності покупцю, що запропонував у ході торгів найвищу ціну ( ст. 13 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)"), можна зробити висновок про те, що аукціон є також конкурентним способом продажу державного майна. У зв’язку з цим укладення договору купівлі-продажу об’єктів приватизації на аукціонах також має певні особливості.

Відповідно до приватизаційного законодавства продажу шляхом проведення аукціону підлягають об’єкти малої приватизації, віднесені до переліку об’єктів, які підлягають продажу на аукціоні (ст. 7 Закону України про малу приватизацію), об’єкти незавершеного будівництва за наявності двох і більше покупців, майно ліквідованих державних підприємств та підприємств-банкрутів, акції відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації та корпоратизації, акції (паї, частки), що належать державі у майні господарських товариств.

Підставою продажу об’єкта малої приватизації шляхом проведення аукціону є рішення органу приватизації, яке приймається на основі затверджених Фондом державного майна України, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, місцевими Радами переліків об’єктів, які підлягають продажу на аукціоні (ст. 7 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)"). Продаж на аукціоні пакета акцій відкритого акціонерного товариства, створеного у процесі приватизації, здійснюється на підставі рішення органу приватизації про приватизацію майна державного підприємства, плану приватизації об’єкта (плану розміщення акцій), рішення органу приватизації про продаж на аукціоні пакета акцій відкритого акціонерного товариства, створеного на базі державного підприємства (статті 12, 14 Закону України "Про приватизацію державного майна", п. З Положення про порядок проведення сертифікатних аукціонів, затвердженого Постановою КМ України від 27.03.95 №2181, п. 2.1 Положення про порядок проведення спеціалізованих аукціонів за грошові кошти, п. 3.1 Положення про порядок проведення на Позабіржовій фондовій торговельній системі аукціонів з продажу за грошові кошти пакетів акцій, що належать державі, відкритих акціонерних товариств). Підставою для продажу на аукціоні належних державі акцій (часток, паїв) у майні господарських товариств є рішення ФДМ України, яке він приймає з дотриманням вимог Положення про порядок здійснення підготовки до приватизації та продажу часток (паїв, акцій), що належать державі в майні підприємств з іноземними інвестиціями та господарських товариств, затвердженого наказом ФДМ України від 22.08.97 №9132. Продаж на аукціоні в порядку приватизації майна ліквідованих державних підприємств

‘ЗП.-^З.—.Моб.-с. 154

2 Офіційний вісник України. - 1997. — №41. - с. 288.

21

та підприємств—банкрутів здійснюється на підставі рішення ліквідаційної комісії про передачу такого майна до ФДМ України для подальшої реалізації.

Згідно із ст. 15 Закону України про малу приватизацію для здійснення продажу об’єкта приватизації на аукціоні органи приватизації публікують інформаційне повідомлення про об’єкти, що підлягають продажу на аукціоні. Якщо проаналізувати зміст вказаного інформаційного повідомлення, визначений цією статтю, то можна дійти висновку, що дане повідомлення вказівку на всі істотні умови майбутнього договору купівлі-продажу виставленого па аукціон об’єкта. Адже інформація про об’єкти, які підлягають продажу на аукціоні, повинна містити відомості про назву і місцезнаходження цих об’єктів, обсяг та основну номенклатуру продукції (робіт, послуг), кількість і склад робочих місць, баланс активів і пасивів, відомості про будівлі (споруди, приміщення), земельну ділянку, на якій розташований об’єкт, початкову і ціну продажу, платіжні засоби, умови продажу та експлуатації об’єкта.

Як і інформаційне повідомлення про проведення конкурсу, інформація про об’єкти, виставлені на .аукціон, звернена до невизначеного кола осіб. які можуть бути покупцями об’єктів приватизації відповідно до законодавства.

Усе викладене дає підстави вважати опублікування органом приватизації інформаційного повідомлення про об’єкти, які підлягають продажу на аукціоні, запрошенням робити йому пропозиції до укладення договорів купівлі-продажу зазначених об’єктів.

Відповідно до положень ст. 17 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" пропозиції до укладення договору купівлі-продажу вносять покупці в особливому порядку в ході проведення аукціону. Початком аукціонних торгів закон визначає момент оголошення початкової ціни продажу об’єкта. Учасники аукціону вносять свої пропозиції, піднімаючи квитки учасника та називаючи свою ціну. Кожна наступна ціна, запропонована покупцями, повинна перевищувати попередню не менш як на 10 відсотків початкової ціни продажу об’єкта.

Зазначені пропозиції учасників аукціону можна вважати офертами до укладення договору купівлі-продажу виставленого на аукціон об’єкта, оскільки вони звернені до конкретної особи — органу приватизації, виражають їх намір бути зв’язаними договором на умовах, оголошених ліцитатором до початку торгів, та на умові про запропоновану ними ціну.

Якщо протягом трьох хвилин після оголошення не буде запропоновано вищу ціну, ліцитатор одночасно з ударом молотка робить оголошення про придбання об’єкта тим учасником, який запропонував найвищу ціну. Результат торгів фіксується в протоколі аукціону, який підписується ліцитатором та покупцем, який одержав право на придбання об’єкта, і підлягає затвердженню органом приватизації. Затвердження органом приватизації протоколу аукціону свідчить про його згоду бути зв’язаним договором з переможцем аукціону на запропонованій ним умові про ціну об’єкта, а тому є акцептом пропозиції переможця аукціону.

22

Законодавство про приватизацію (ст. 23 Закону України про малу приватизацію) вимагає надання договору купівлі-продажу об’єкта малої приватизації шляхом проведення аукціону не пізніш як у п’ятиденний термін з дня затвердження результатів аукціону форми, затвердженої наказом ФДМ України від 18.11.96 №13981, а також нотаріального посвідчення та реєстрації відповідною місцевою Радою.

Особливістю укладання договору купівлі-продажу акцій шляхом проведення спеціалізованого аукціону є також те, що акцептом покупця пропозиції органу приватизації визнається згода покупця придбати будь-яку кількість акцій за ціною, що складеться за підсумками аукціону, виявлена шляхом подання заяви на участь в аукціоні, а також здійснення попередньої оплати акцій. Так, згідно із пп. 3.4, 3.5 Положення про порядок проведення спеціалізованих аукціонів за грошові кошти покупець вказує в заяві на участь в такому аукціоні суму грошових коштів, на яку він бажає придбати запропоновані до продажу акції, та перераховує заявлену суму коштів на спец рахунок. Українського центру сертифікатних аукціонів. Заяви, за якими кошти не були зараховані на спец рахунок у встановлені терміни в повному обсязі, а також заяви, за якими заявлена сума не відповідає фактично перерахованим на спец рахунок коштам, вважаються недійсними.

Враховуючи все викладене, слід зробити висновок про те, що особливості укладення договору купівлі-продажу об’єкта приватизації на аукціоні полягають у тому, що орган приватизації опубліковує інформаційне повідомлення про об’єкти, які пропонуються до продажу на аукціоні, запрошуючи таким чином покупців вносити їхні пропозиції до укладення з ним договорів купівлі-продажу відповідних об’єктів. Пропозиції до укладення договору купівлі-продажу покупці вносять в особливому порядку в ході проведення аукціону. Затвердження органом приватизації протоколу аукціону є акцептом пропозиції переможця аукціону.

Особливості укладання договору купівлі-продажу акцій на спеціалізованому аукціоні виявляються в тому, що опублікування повідомлення про проведення спеціалізованого аукціону є публічною офертою органу приватизації до укладення з ним договорів купівлі-продажу акцій. Акцептом покупця пропозиції органу приватизації визнається згода покупця придбати будь-яку кількість акцій за ціною, що складеться за підсумками аукціону, виявлена шляхом подання заяви на участь в аукціоні, а також здійснення попередньої оплати акцій. Функції договору купівлі-продажу акцій шляхом проведення спеціалізованого аукціону виконує зведений протокол про підсумки аукціону разом з додатком у вигляді протоколу про результати аукціону по окремому об’єкту з переліком переможців.

На підставі проведеного аналізу особливостей сторін, об’єкту, змісту, порядку укладання договору купівлі-продажу в процесі приватизації можна зробити висновок про те, що договір купівлі-продажу об’єктів приватизації слід визначити як відчуження цілісних майнових комплексів державних

‘ Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. - 1997. — №3. - с. 34 — 58.

23

підприємств (структурних підрозділів державних підприємств) або іншого державного майна на особливих умовах способом, передбаченим законом, на користь фізичних та недержавних юридичних осіб.

24

Розділ III. Визнання недійсним та розірвання договорів купівлі продажу об’єктів приватизації

3.1. Підстави і порядок визнання недійсними і розірвання договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації.

В науці цивільного права недійсною угодою прийнято вважати дію вчинену у вигляді угоди, яка не має якостей юридичного факту породжувати цивільно-правові наслідки, настання яких бажали суб’єкти’. В юридичній літературі недійсні угоди класифікують за ступенем їх недійсності на абсолютно недійсні (нікчемні) та відносно недійсні (заперечні).

Нікчемні угоди є недійсними незалежно від пред’явлення позову про визнання їх такими та прийняття відповідного рішення суду чи господарського суду. Дійсність заперечної угоди, незважаючи на те, що вона породжує права і обов’язки сторін, може бути оспорена в суді. господарському суді2. Як свідчить аналіз положень п. З Роз’яснення Вищого господарського суду України № 02-5/111 від 12.03.99 "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними3", господарські суди у вирішенні вказаних категорій спорів виходять з того, що підстави для визнання угоди такою, що не породжує будь-яких бажаних результатів незалежно від рішення суду і волі сторін (нікчемною), передбачені статтями 46, 48, 49, 50. 58, та частиною першою ст. 47 ЦК України. А до угод можуть бути визнані недійсними лише в судовому порядку за позовом заінтересованої особи і до моменту визнання їх недійсними у зазначеному порядку мають такі ж правові наслідки, як і будь-яка дійсна угода, відносяться такі, що передбачені статтями 56, 57 ЦК України.

Як і будь-яка інша угода, договір купівлі-продажу об’єктів приватизації є недійсним за наявності підстав, визначених статей 46-50, 58 ЦК України, та може бути визнаний недійсним в судовому порядку відповідно до статтями 56, 57 ЦК України. Договір, стороною якого виступає громадянин, є заперечним ще й з підстав, передбачених статтями 53-55 ЦК України, та є нікчемним за наявності підстав, встановлених статтями 51, 52 ЦК України.

Наприклад, у випадку недодержання нотаріальної форми договору купівлі-продажу об’єкта приватизації, яка передбачена ст. 27 Закону України "Про приватизацію державного майна" та ст. 23 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", такий договір визнається недійсним відповідно до ст. 47 ЦК України.

У зв’язку з тим, що законодавство про приватизацію передбачає державну реєстрацію договорів купівлі-продажу об’єктів малої приватизації (п. 7 ст. 23 За

‘ Гражданское право: В 2 т. Том 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. — М.:

Издательство БЕК, 1998. — с. 356.

2 Цивільне право: підручник для юрид. вузів та факультетів/ Д. В. Боброва, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підопригора та ін. — К.: Вен турі, 1997. — с. 156 — 157.

3 Інформаційно-правовий банк "Юридичний вісник України", №16 (2000) від 22-28.04.99. — с. 11—16.

25

кону України про малу приватизацію), викликає інтерес питання про те, чи є підставою для визнання такого договору недійсним недотримання вимоги закону про його реєстрацію у відповідній місцевій Раді. Із змісту п. 8 Роз’яснення ВАС України "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними" випливає, що господарські суди виходять з того, що угода, укладена з порушенням правил щодо обов’язкової державної реєстрації, може бути визнана недійсною лише у тому випадку, коли такі наслідки прямо передбачені нормативним актом. Якщо незареєстрована угода повністю або частково виконана, а сторона, яка одержала виконання, ухиляється від державної реєстрації цієї угоди, друга сторона має право звернутися до господарського суду за захистом своїх інтересів. У такому випадку суд може визнати угоду, що не була зареєстрована, дійсною. Такого рішення достатньо для виникнення у реєструючого органу обов’язку щодо здійснення державної реєстрації угоди, незважаючи на волю другої сторони. Таке рішення може бути прийняте лише, якщо відповідна угода укладена за встановленою формою, а її зміст відповідає вимогам закону.

Окремої уваги заслуговує також положення п. 9 вказаного Роз’яснення ВАС України, відповідно до якого підписання особою (органом юридичної особи) угоди без відповідних повноважень, а також з порушенням наданих їй повноважень може згідно зі ст. 48 ЦК України бути підставою для визнання укладеної угоди недійсною як такої, що не відповідає вимогам закону.

Таким чином угоду, що укладена із зазначеними порушеннями, віднесено до заперечних, в той час як норма ст. 48 ЦК України визначає угоду, яка не відповідає вимогам закону, абсолютно недійсною. Отже, Роз’яснення ВАС України від 12.03.99 потребує вдосконалення.

Слід зазначити, що законодавство про приватизацію передбачає спеціальні підстави недійсності договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації.

Так, зміст ст. 29 Закону України "Про приватизацію державного майна" свідчить про те, що порушення встановленого законодавством порядку приватизації або прав покупців є підставою для визнання недійсним договору купівлі-продажу об’єкта приватизації.

Із змісту п. 5 ст. 27 Закону України "Про приватизацію державного майна" випливає, що приватизаційне законодавство передбачає ще одну підставу для визнання договору купівлі-продажу об’єкта приватизації недійсним, а саме — невиконання однією із сторін її договірних зобов’язань у визначені строки. Проте недійсною є така угода, яка не має юридичної сили з моменту її укладення і не породжує ніяких прав і обов’язків. Крім того, саме угода є підставою для виникнення зобов’язань сторін, а невиконання сторонами певних зобов’язань є підставою для виникнення угоди. Тому неналежне виконання стороною її зобов’язань по договору не може бути підставою для визнання договору недійсним.

У зв’язку з наведеною проблемою викликає інтерес аналіз п. 1 Роз’яснення Вищого господарського суду України №02-5/111 від 12.03.99 "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними", згідно з яким невиконання чи неналежне виконання угоди за загальним правилом не є

26

підставою для визнання угоди недійсною. У такому випадку заінтересована сторона може вимагати розірвання договору, а не визнання його недійсним. Однак законом можуть бути передбачені випадки, коли "порушення законодавства, допущені під час виконання договору, є підставою для визнання його недійсним (зокрема, пункт 5 статті 27 Закону України "Про приватизацію державного майна")".

Таким чином, із змісту роз’яснення Вищого господарського суду України випливає, що неналежне виконання однією із сторін договору купівлі-продажу об’єктів приватизації її договірних зобов’язань за певних умов слід вважати підставою для визнання договору недійсним.

Із змісту ст. ЗО Закону України "Про приватизацію державного майна" випливає, що спори про визнання договорів купівлі-продажу в процесі приватизації недійсними вирішуються судом або господарським судом у встановленому порядку відповідно до їх компетенції.

За загальним правилом суд або господарський суд за позовом заінтересованих осіб констатує факт недійсності нікчемної угоди або визнає недійсною заперечну угоду та застосовує відповідні передбачені законом наслідки їх недійсності.

Відповідно до ст. 83 АПК України у випадку, якщо в процесі розгляду спору, господарський суд прийде до висновку про те, що договір, який був предметом дослідження у справі, повністю чи в певній його частині суперечить законодавству або вчинений з метою, яка суперечить інтересам держави і суспільства, то він визнає за власною ініціативою цей договір недійсним повністю або у певній його частині.

Слід зазначити, що законодавство про приватизацію встановлює деякі особливі вимоги щодо порядку визнання недійсними угод, укладених на аукціоні, за конкурсом.

Так, положення п. 2 ст. 20 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" вказують на те, що заяву про визнання укладеної на аукціоні, за конкурсом угоди не дійсною з підстав, передбачених п. 1 ст. 20 вказаного Закону, за яких аукціон, конкурс може бути припинений і об’єкт знімається з торгів, може подати лише будь-хто з учасників аукціону, конкурсу або орган приватизації. Крім того, встановлений спеціальний строк в один місяць для подання такої заяви зазначеними особами. Із змісту приватизаційного законодавства випливає, що заяву про визнання угоди, укладеної шляхом проведення аукціону, конкурсу, недійсною з інших підстав може подати будь-яка особа, чиї права і охоронювані законом інтереси порушені. У такому випадку право на звернення до суду із заявою про визнання угоди недійсною не обмежене будь-яким конкретним строком.

27

**3.2.** Правові наслідки визнання недійсними договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації

Визнання договору купівлі-продажу об’єктів приватизації недійсним породжує такі ж правові наслідки, як і визнання недійсною будь-якої іншої угоди.

Із змісту ст. 59 ЦК України випливає, що, як і будь-яка інша угода договір купівлі-продажу об’єктів приватизації, визнаний недійсним, вважається недійсним з моменту його укладення.

Аналіз законодавства про приватизацію дозволяє зробити висновок про те, що в ньому не передбачені наслідки недійсності договору купівлі-продажу об’єктів приватизації. У зв’язку з цим у випадках визнання такого договору недійсним застосовуються положення статей 46-57 ЦК України, якими передбачені відповідні наслідки визнання недійсною будь-якої угоди в залежності від підстави її недійсності.

Так, у випадку визнання недійсним договору купівлі-продажу об’єкта приватизації як такого, що не відповідає вимогам закону, застосовується норма ст. 48 ЦК України, відповідно до якої кожна із сторін зобов’язана повернути другій стороні все одержане за договором, а при неможливості повернути одержане в натурі - відшкодувати його вартість у грошах. Слід зазначити, що проблематичним є застосування двосторонньої реституції у разі визнання недійсним договору купівлі-продажу об’єкта приватизації за приватизаційні майнові сертифікати. Адже відповідно до ст. 4 Закону України "Про приватизаційні папери" приватизаційні майнові сертифікати можуть бути використані лише один раз шляхом їх обміну на паї, акції, інші документи, які встановлюють та засвідчують право власності на частку державного майна, що супроводжується погашенням приватизаційних сертифікатів. Тому є неможливим повернення покупцеві у власність приватизаційних майнових сертифікатів, за рахунок яких він здійснив оплату за придбаний об’єкт. Приватизаційне законодавство не передбачає порядку відшкодування у грошах вартості внесених за придбаний об’єкт приватизаційних майнових сертифікатів у випадку визнання договору купівлі-продажу недійсним.

Важливе значення має також питання про те, чи є обов’язковим застосування судами, господарськими судами за власною ініціативою передбачених законом наслідків визнання угоди недійсною, в тому числі й договору купівлі-продажу об’єктів приватизації. Цивільне законодавство не містить приписів з цього приводу. Згідно із пп. 2, 17 Постанови Пленуму Верховного Суду УРСР від 28.04.78 №3 (із змінами, внесеними постановою Пленуму Верховного Суду України від 25.12.92 №13) "Про судову практику в справах про визнання угод недійсними"‘ при задоволенні позову суд в одному рішенні постановляє про визнання угоди недійсною і про застосування передбачених законом наслідків. Так, визнаючи угоду недійсною, якщо інше не

‘ Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 1995. — №1. — с. 278 — 284. 28

передбачено законом, своїм рішенням застосовує двосторонню реституцію. У тих випадках, коли сторона діяла умисно в угоді, що укладалася з метою, завідомо суперечною інтересам держави і суспільства, або уклала угоду шляхом обману, насильства, погрози тощо суд все виконане такою стороною і належне з неї другій стороні у відшкодування одержаного звертає в доход держави. При неможливості передати майно в доход держави в натурі суд постановляє рішення про стягнення його вартості.

Зміст п. 18 Роз’яснення Вищого господарського суду України "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними свідчить" про те, що господарські суди у вирішенні питання про застосування передбачених законом наслідків недійсності угод повинні виходити із змісту позовних вимог. У випадку, якщо позивач об’єднає в одній позовній вимоги про визнання угоди недійсною з вимогою повернути одержане за цією угодою в натурі або про відшкодування у грошах, господарський суд у разі задоволення позову може в резолютивній частині рішення зазначити про визнання угоди недійсною і одночасно про застосування передбачених законом наслідків. У цьому випадку відповідач має право подати зустрічний позов про витребування належного йому майна або відшкодування вартості останнього. Якщо між сторонами відсутній спір з приводу повернення одна одній усього одержаного ними за угодою, визнаною недійсною, то у господарського суду не має правових підстав зобов’язувати сторони вчиняти дії, прямо передбачені законом, зокрема частиною другою ст. 48 ЦК України. І тільки якщо господарський суд встановить, що одна із сторін діяла умисно в угоді, яку укладено з метою, завідомо суперечною інтересам держави і суспільства, або уклала угоду шляхом обману, погрози, зловмисної угоди з представником другої сторони, господарський суд усе виконане такою стороною і належне з неї другій стороні у відшкодування одержаного звертає в доход держави. При неможливості передачі майна в доход держави в натурі стягується його вартість.

Якщо ознайомитись з практикою розгляду господарськими судами спорів про визнання угод недійсними, то можна дійти висновку про те, що в одних випадках суд приймає рішення про застосування правових наслідків недійсності угоди за власною ініціативою, в інших — лише за наявності відповідних позовних вимог сторін.

Враховуючи, що норми статей 46-57 ЦК України, які встановлюють наслідки визнання угоди недійсною, мають імперативний характер, тобто передбачають не факультативне, а обов’язкове застосування таких наслідків, то суди у разі визнання угоди недійсною зобов’язані одночасно постановити і про застосування передбачених законом наслідків недійсності угоди незалежно від наявності чи відсутності відповідних позовних вимог сторін. Адже угода визнається недійсною з моменту її укладення. Це означає, що така угода не породжує ніяких правових наслідків. Якщо мати на увазі, що відповідно до п. 18 Роз’яснення Вищого господарського суду України "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними" у разі визнання господарським судом угоди недійсною обов’язок щодо повернення одержаного за угодою виникає у сторони з моменту прийняття відповідного

29

судового рішення, то можна дійти висновку, що у випадку незастосування судом передбачених законом наслідків недійсності угоди, наприклад неповернення сторін у попередній стан, фактично констатується дійсність прав і обов’язків сторін за цією угодою. За таких умов визнання угоди недійсною втрачає сенс і є недоцільним. Крім того, підставою для застосування наслідків недійсності угоди є саме визнання її недійсною відповідно до вимог закону, а не наявність чи відсутність спору між сторонами про повернення всього одержаного ними за такою угодою. Тому, на мій погляд, визнання договору недійсним та застосування наслідків його недійсності не можна розглядати як дві відокремлені одна від одної процесуальні дії, які мають різні підстави, оскільки одна з них (застосування наслідків недійсності угоди) є необхідним наслідком іншої (визнання угоди недійсною).

Чинне законодавство не передбачає відшкодування збитків, які можуть зазнати сторони внаслідок визнання угоди недійсною. Господарські суди при розгляді спорів про визнання угод недійсними виходять з того, що у разі виникнення між сторонами спору з приводу проведення взаємних розрахунків, пов’язаних з поверненням майна (наприклад, у зв’язку з погіршенням чи покращанням його стану за час користування), такий спір може бути вирішений судом під час провадження у справі про визнання угоди недійсною або в окремому провадженні (ч. 8 п. 18 Роз’яснення Вищого господарського суду України "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними").

ЗО

**Висновки**

Підбиваючи підсумки хочеться сказати, що результатом переходу на нові форми господарювання в Україні повинно стати створення різнопланової економіки, відмова від державного монополії на власність і створення умов для рівноправного існування різних форм власності. Необхідно розвивати приватну та колективну форми власності, шляхами роздержавлення і приватизації. Тому дослідження питання купівлі-продажу об’єктів приватизації на даному етапі формування законодавства про приватизацію займає домінуюче становище.

Приватизація в Україні - це відчуження належного державного майна у власність фізичних чи недержавних юридичних осіб, яке здійснюється шляхом продажу на особливих умовах передбаченим законом способом відповідних об’єктів державної власності визначеному законодавством України колу покупців. Інакше кажучи, правовою формою зміни відносин власності на державне майно у процесі приватизації є договір купівлі-продажу об’єктів приватизації. Це й договір характеризується рядом особливостей, це по-перше стосується суб’єктного складу ці особливості полягають в тому, що коло покупців обмежене законом, на стороні покупців можуть виступати такі специфічні суб’єкти, як колективні утворення громадян для участі в приватизації у вигляді товариства покупців, господарських товариств, організацій орендарів, а також у тому, що законодавство передбачає право покупців на звернення до послуг посередників при придбані об’єктів приватизації. По-друге, об’єкти приватизації обмежені законом. Крім того, законодавчими та іншими нормативними актами про приватизацію передбачені досить специфічні об’єкти договору купівлі-продажу, наприклад, такі, як цілісні майнові комплекси державних підприємств та патенти на право оренди приміщень, в яких розташовані приватизовані об’єкти. По-третє, зміст договору характеризується рядом особливостей щодо визначення ціни об’єкта продажу, порядку проведення розрахунків за придбаний об’єкт та засобів оплати, передачі об’єкта покупцю, щодо складу зобов’язань сторін, які випливають з умов аукціону, конкурсу, викупу та із специфіки об’єкта продажу, а також щодо відповідальності сторін за неналежне виконання чи невиконання договору.

На підставі проведеного аналізу особливостей сторін, об’єкту, змісту, порядку укладання договору купівлі-продажу в процесі приватизації я дійшов до висновок про те, що договір купівлі-продажу об’єктів приватизації слід визначити як відчуження цілісних майнових комплексів державних підприємств (структурних підрозділів державних підприємств) або іншого державного майна на особливих умовах способом, передбаченим законом, на користь фізичних та недержавних юридичних осіб.

31

**Список використаної, літератури**

1. Господарський процесуальний кодекс України // ВВР. —*1992. —* №6.

2. Бернард В.І. Толковій економический и финансовій словарь." М., 1994

3. Брагинский С.В. Договорное право. Общие положения.- М., 1997.

4. Гражданское право России: Курс Лекций / О. Н. Садиков. - ч. 1. - М.:

Юридич. лит., 1996.

5. Гражданское право: В 2 т. Том 1: Учебник / Отв. ред. Е. А. Суханов. - М.:

БЕК, 1998.

6. Гражданское право / Под ред. А. Г. Калинина, А. И. Масляева. - М.:

Юрист, 1997.

7. Зобов’язальне право: Теорія і практика.- К., 1998.

8. Закону України "Про приватизацію державного майна " // ВВР. — 1998. — №49.

9. Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств

(малу приватизацію)"// ВВР. — 1996. —№34.

10.Закон України "Про державну програму приватизації" // Відомості

Верховної Ради України, 2000, №33-34 (25.08.2000).

11.Закону України "Про підприємництво" // ВВР. — 1998. — №26. 12.Закону України "Про господарські товариства" //ВВР. — 1998. — №8. 13.Закону України "Про підприємства в Україні" // ВВР. — 1991. — №24. 14.Зобов’язальне право. Теорія і практика. Навчальний посібник / За ред. О.

В. Дзери. - К.: Юрінком Інтер. 1998.

15.Наказ ФДМ України від 17.04.98 №772 "Про порядок подання та розгляду заяв на приватизацію об’єктів групи А, Д, а також групи Ж (які підлягають приватизації способами, встановленими для об’єктів малої приватизації)", затвердженого // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 1998. — №8.

16.Наказом ФДМ України № 772 від 17.04.98 "Про затвердження Порядку подання та розгляду заяв на приватизацію об’єктів груп А, Д, а також групи Ж (які підлягають приватизації способами, встановленими для об’єктів малої приватизації)" // Державний інформаційний бюллетень про приватизацію. -1998.—№8.

17.Положення "Про патент на право оренди будівель (споруд, приміщень), затвердженого наказом ФДМ України від 31.01.95 №90 // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 1995. — №5.

18.Положення "Про організацію бухгалтерського обліку і звітності в Україні", затвердженого постановою КМ України від 03.04.93 №250-93-п // Підприємство і ринок України. - 1993. — №5.

19. Положенням "Про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об’єктів малої приватизації", затвердженим наказом ФДМ України від 02.02.95 №102 // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. — 1995. №5.

32

20.Положення "Про порядок проведення конкурсів з продажу пакетів акцій відкритих акціонерних товариств, створених у процесі приватизації", затвердженого наказом ФДМ України, Антимонопольного комітету -України, Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 04.08.97 №821/55/01/204 // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. 1997.—№9.

21. Положення про порядок приватизації об’єктів незавершеного будівництва, затвердженого наказом ФДМ України від 06.01.99 №17 // ВВР. -1991.—№41.

22.Положення "Про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об’єктів малої приватизації", затвердженого наказом ФДМУ № 1511 від 30.07.98 // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. -1998.—№12.

23. Положення про порядок проведення сертифікатних аукціонів, затвердженого Постановою КМ України від 27.03.95 №218 // ЗП. - 1995. —№6.

24. Положення про порядок здійснення підготовки до приватизації та продажу часток (паїв, акцій), що належать державі в майні підприємств з іноземними інвестиціями та господарських товариств, затвердженого наказом ФДМ України від 22.08.97 №913 // Офіційний вісник України. - 1997. — №41.

2 5. Роз’яснення Вищого господарського суду України № 02-5/111 від 12.03.99 "Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних з визнанням угод недійсними"//Інформаційно-правовий банк "Юридичний вісник України", №16 (2000) від 22-28.04.99.

26.Постанови Пленуму Верховного Суду УРСР від 28.04.78 №3 (із змінами, внесеними постановою Пленуму Верховного Суду України від 25.12.92 №13) "Про судову практику в справах про визнання угод недійсними" // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 1995. — №1.

27.Иоффе О. С. Обязательственное право. - М.:. Юрид. лит., 1975. 2 8. Цивільний кодекс. Цивільне процесуальний кодекс України. Постанови

Пленуму верховного Суду України в цивільних справах / Відп. ред. П.І.

Шевчук.—К.: Юрінком Інтер, 1999.

29.Цивільне право: підручник для юрид. вузів та факультетів / Д. В. Боброва,

О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підопригора та ін. — К.: Вен турі, 1997.

33

**ЗМІСТ**

**Вступ ................................................... з**

Розділ І.

Елементи договору купівлі продажу об’єктів приватизації .................................... 4

1.1. Суб’єкти договірних відносин

купівлі-продажу об’єктів

приватизації .................................... 4

1.2. Характеристика об’єкту договору

купівлі-продажу об’єктів

приватизації ..................................... 7

1.3. Зміст договору купівлі-продажу об’єктів приватизації .................................. 12

Розділ II.

Особливості укладення договору купівлі-продажу об’ єктів приватизації .......................... 17

2.1. Особливості укладення договору купівлі-продажу об’єктів приватизації

ПрИ ВИКУПІ ....................................... 17

2.2. Особливості укладення договору

купівлі-продажу об’єктів приватизації

на аукціоні ...................................... 21

РозділІІІ.

Визнання недійсним та розірвання договорів

купівлі-продажу об’єктів

приватизації ...................................... 25

3.1. Підстави і порядок визнання недійсними і розірвання договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації ...................................... 25

3.2. Правові наслідки визнання недійсними договорів купівлі-продажу об’єктів приватизації .................................... 28

**Висновки ................................................... 31**

**Список використаної літератури ........................... 32**