

Список літератури:

1. Пилипенко П. До питання про правосуб'єктність трудових колективів // Предпринимательство, хозяйство и право. 1999. №11. 2. Войтик А.А. Правовые проблемы согласования интересов собственника и трудового коллектива в сфере управления трудом: Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. СПб, 1991. 3. Павлович З., П'ятина В. Правове регулювання діяльності трудових колективів при нових формах власності // Право України. 1995. №3. 4. Козак З.Я. Договірне регулювання за трудовим правом України: Дис. ... канд. юрид. наук. К., 1999.

Надійшла до редколегії 03.07.2000

П.А. Кривченко, здобувач каф. правових основ підприємницької діяльності Ун-ту внутр. справ

ПРИВАТИЗАЦІЯ І РЕФОРМУВАННЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЕКОНОМІКИ

Роздержавлення і приватизація землі, а також реформування державних і недержавних сільськогосподарських підприємств, частка майна (секцій) яких належить державі, за минулі дев'ять років здійснювалась на підставі Постанов Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. «Про земельну реформу» із змінами і доповненнями за станом на 1994 р. [1], «Про прискорення земельної реформи та приватизації землі» від 13 березня 1992 р. [2], Закону України від 30 січня 1992р. «Про форми власності на землю» [3], Земельного кодексу в редакції 1992 р. [4] та Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок» [5], але жоден з цих законодавчих актів не дав визначення процесів роздержавлення і приватизації землі. Приватизація, як спосіб роздержавлення майна і створення нових форм господарювання, визначений Законом України «Про приватизацію державного майна» від 19 лютого 1997 р., який мав першу редакцію від 4 березня 1992 р. та назву «Про приватизацію майна державних підприємств». Цей закон регулює правові, економічні та організаційні основи приватизації будь-якого державного майна, але дія цього закону не поширюється на об'єкти державного земельного і жилого фондів, об'єкти соціально-культурного призначення та інші об'єкти. Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 р. земельні ділянки надавались безоплатно у приватну власність громадянам України для ведення: селянського (фермерського) господарства; особистого підсобного господарства; будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських споруд (присадибна ділянка); садівництва та дачного і гаражного будівництва для використання їх за цільовим призначенням (ст.1 Декрета, ст. 6 ЗК України) [6]. На нашу думку, приватизація земель – це законодавчо визначений порядок відчуження за плату і безоплатно земельних ділянок із земель державної власності у приватну власність громадян України і недержавних юридичних осіб, зареєстрованих в Україні.

Основні цілі приватизації регулюються Державною програмою приватизації, яка розробляється Фондом державного майна і затверджується Верховною Радою України. Основним завданням приватизації є: підвищення ефективності діяльності приватизованих підприємств, установ і організацій та створення конкурентного середовища; залучення коштів для розвитку і структурної перебудови економіки України, забезпечення надходження коштів до Державного бюджету, тощо.

Приватизація як спосіб роздержавлення майна і земель державної власності здійснюється кількома способами.

Розповсюдженим способом роздержавлення земель права державної і комунальної власності – це передача земельних ділянок громадянам України і недержавним юридичним особам у приватну власність за адміністративно-правовими актами – рішенням відповідних місцевих рад народних депутатів. За проектом нового Земельного кодексу України земельні ділянки права комунальної власності надаватимуться територіальними громадами або сільськими, селищними, міськими радами народних депутатів. Земельні ділянки із земель права державної власності будуть надавати районні, міські державні адміністрації. А поки що комунальна власність на майно закріплена Конституцією України і Законом «Про власність» (ст. 41, 142, 143 Конституції України, ст.31 Закону «Про власність»). Після прийняття і введення в дію нового Земельного кодексу України Верховною Радою України буде також три форми власності на землю: державна, комунальна і приватна. Отже, фізичні чи юридичні особи, які бажають одержати земельну ділянку, повинні здійснити декілька юридичних фактів: подати заяву місцевій раді з проханням надання земельної ділянки, вказати її розмір і місце знаходження, за яким цільовим призначенням необхідна земля і склад сім'ї заявника. Місцева рада дає розпорядження органам землеустрою про складання проекту відводу земельної ділянки в натурі (на місцевості). Після цього Рада виносить рішення про надання земельної ділянки безоплатно, складає, реєструє і видає громадянину України Державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

Одним із способів приватизації є купівля об'єкта приватизації і земельної ділянки на аукціоні, за конкурсом та шляхом викупу продаваних об'єктів. Указ Президента України від 14 жовтня 1993 р. «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва», передбачає приватизацію об'єктів, рівень будівництва яких готовністю складає менше 50 процентів і фінансування яких здійснювалось за рахунок державного або місцевого бюджетів [7]. Одночасно з об'єктами незавершеного будівництва приватизуються земельні ділянки, що знаходяться під цими об'єктами. Рішення про приватизацію об'єкта незавершеного будівництва приймає Фонд державного майна і це рішення є основою для приватизації земельної ділянки. Приватизація об'єкта і земельної ділянки здійснюється на аукціоні чи за конкур-

сом. А це означає, що продаж об'єкта приватизації на аукціоні здійснюється передачею права власності покупцеві, який запропонував найвищу ціну.

Продаж об'єкта приватизації за конкурсом передбачає передачу права власності покупцю, який запропонував найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта, а при рівних умовах – найкращу ціну.

При сплаті повністю або частково вартості приватизованого об'єкта та земельної ділянки, органи приватизації на місцях складають акт передачі об'єктів приватизації покупцю.

Наступна дія – це нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, а після повної сплати продавцю вартості об'єкта і земельної ділянки органи приватизації видають покупцю свідоцтво про право власності на об'єкт незавершеного будівництва.

На нашу думку, видача свідоцтва про право власності на об'єкт незавершеного будівництва не є необхідною при наявності посвідченого нотаріусом договору купівлі-продажу цього об'єкта приватизації і протирічить вимогам Інструкції «Про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб», затвердженої наказом Державного Комітету по будівництву, архітектурі і житлової політики України від 09.06.1998 р. №121 [8].

Згідно з цією Інструкцією свідоцтва про право власності видаються тільки на об'єкти нерухомого майна завершеного будівництва і доказом цього є акт прийняття об'єкта в експлуатацію, складений і підписаний Державною Комісією (п.4.1 Інструкції). Вважаємо, що п.2 ст.27 Закону України «Про приватизацію державного майна» належало б доповнити такими словами: «накладення заборони на відчуження майна, земельної ділянки, придбаного покупцем за цим договором купівлі-продажу». Це означає, якщо покупець на день посвідчення договору купівлі-продажу не сплатив повністю вартості приватизованого майна і землі, то він не зможе його продати, доки не сплатить боргу. При відсутності заборони на продане майно, нотаріус посвідчить договір відчуження приватизованого майна. Характерною ознакою приватизації об'єктів незавершеного будівництва і земельної ділянки є та обставина, що в проведенні приватизації беруть участь не тільки місцеві органи Фонду державного майна, а і місцеві органи Держкомзему.

В юридичній літературі існують різні думки з приводу приватизації як відчуження державного майна, землі на користь покупців – юридичних і фізичних осіб. Академік В.І. Андрейцев вважає: «Припинення земельних приватизаційних правовідносин здійснюється на підставі сукупності юридичних фактів, які юридично фіксуються видачею Державного акта на право власності і його реєстрацією у відповідній раді народних депутатів. Отже, будь-які інші форми придбання чи набуття права власності на землю не можуть розглядатися як приватизація і підлягають регулюванню іншими актами законодавства (купівлі-продажу, дарування, обміну тощо). Саме до

таких (неприватизаційних) земельних правовідносин слід віднести придбання земельних ділянок у зв'язку з так званою «приватизацією» об'єктів незавершеного будівництва, автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню та придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності». Далі автор пише: «Юридичною підставою набуття права власності на дану земельну ділянку є договір купівлі-продажу. Але, як відомо, це класичні цивільно-правові відносини. Тому їх не варто змішувати з приватизаційними земельними правовідносинами» [9, с.31].

Приватизація як спосіб реформування об'єктів державної власності у інші недержавні формування і передача безоплатно або за плату земельної ділянки здійснюється на підставі законодавчих актів України, які регулюють порядок проведення приватизації. Укази Президента України також визначають порядок проведення приватизації майна і землі в агропромисловому комплексі.

У всіх законодавчих актах приватизація як процес відчуження майна і землі з державної форми власності у приватну власність закінчується нотаріальним посвідченням договору купівлі-продажу. Сам спосіб посвідчення договору є цивільно-правовим і іншим бути не може, але процес приватизації, описаний вище, свідчить, що для її здійснення належить здійснити ряд юридичних фактів, притаманних приватизації. А тому з думкою вченого не погоджуємось.

Указ Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, реалізуючих пально-мастильні матеріали виключно населенню» від 29.12.1993 р. передбачає продаж автозаправної станції і земельної ділянки одночасно тільки на аукціоні [10]. Новий власник повинен зберігати профіль діяльності не менше десяти років і про це належить вказувати у договорі купівлі-продажу. За цим Указом передбачена видача свідоцтва про право власності на автозаправну станцію, яка реєструється не в бюро технічної інвентаризації як нерухоме майно, а в місцевих органах Держкомзему (п.8 Указа).

Стаття 1 Закону України «Про приватизацію державного майна» розкриває поняття і мету приватизації, в Законі записано: «Приватизація державного майна (далі – приватизація) – це відчуження майна, що знаходиться в державній власності і майно, належне Автономній Республіці Крим, на користь фізичних і юридичних осіб, які можуть бути покупцями у відповідності з цим Законом, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва і залучення коштів на структурну перебудову економіки України» [5].

Суб'єктами приватизації є: державні органи приватизації; покупці (їх представники); посередники (ст.6 Закону України «Про приватизацію державного майна»). Об'єктами приватизації можуть бути: об'єкти державного значення, майнові комплекси сільськогосподарських підприємств, уста-

нов. організацій, об'єкти незавершеного і законсервованого будівництва, підприємств торгівлі, побутового обслуговування тощо. Закон України «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі» від 10 липня 1996 р/ передбачає приватизацію важливих для держави об'єктів: підприємств цукрової та маслино-жирової промисловості, хлібокомбінатів, комбінатів хлібопродуктів, сіменні, племенні заводи і підприємства, заводи, які виробляють вина і інші алкогольні напої, та інші об'єкти [13]. Закон цей затвердив перелік підприємств, приватизація яких здійснюється за узгодженням з Кабінетом Міністрів України. Приватизація цих підприємств характерна тим, що при приватизації частина акцій залишається у власності держави, а усі підприємства і організації перетворюються у відкриті акціонерні товариства.

Порядок застосування певних способів приватизації регулюється Положеннями, які затверджені Фондом державного майна, наприклад: «Положення про порядок визначення та застосування способів приватизації щодо об'єктів малої приватизації», затверджене наказом Фонду державного майна від 30 липня 1998 року, «Положення про порядок приватизації несільськогосподарських підприємств і організацій агропромислового комплексу» та «Положення про порядок приватизації майна радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств», затверджених наказом Фонду державного майна України від 9 серпня 1996 р. №903, а також «Тимчасове Положення про порядок приватизації об'єктів незавершеного будівництва», затвердженого наказом Фонду державного майна від 4 березня 1996 року №244.

Важливе значення має Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року №1529 [11].

Цей Указ спрямований на прискорення реформування та розвиток аграрного сектора економіки України, перетворення колективних сільськогосподарських підприємств у приватні, приватно-орендні підприємства, сільгоспокооперативи, фермерські господарства та інші господарські формування на засадах приватної власності на земельні ділянки та майна КСП. Це складна і кропітка робота, але вживаються заходи по забезпеченню сільських громадян земельними частками (паями) в натурі (на місцевості) і майновими паями.

Указ Президента України від 6 червня 2000 р. «Про заходи щодо забезпечення формування та функціонування аграрного ринку» [12] зобов'язав відповідні державні органи створити у сільських населених пунктах заготівельні пункти сільськогосподарської продукції, кредитні спілки і сільськогосподарські обслуговуючі кооперативи та інші форми господарювання, що займатимуться переробкою сільськогосподарської продукції. На нашу думку, належить розширити торгівлю сільськогосподарською продукцією через торговельну мережу безпосередньо від товаровиробника до

покупця (споживача), а для цього надати в оренду товаровиробнику торговельні приміщення, особливо в обласних центрах, для здійснення продажу сільськогосподарської продукції.

Таким чином, спостерігається завершальна стадія аграрної і земельної реформи; пройде ще кілька років і селяни знайдуть такі форми господарювання на землі, які забезпечать розвиток аграрного сектора економіки, а отже підвищиться добробут громадян України.

Список літератури:

1. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року (із змінами від 13.03.1992 року) // Відомості Верховної Ради 1991 р. №10. Ст.100; 1993 р. №26. Ст.276; Голос України №56 від 26 березня 1994 р. 2. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» від 13 березня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України 1992р. №25. Ст.355.
3. Закон України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року // Відомості Верховної Ради України 1992 р. №18. Ст.225. 4. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради 1991 р. №10. Ст. 98; 1992 р. №25. Ст.98; 1993 р. №26. Ст.276.
5. Закон України «Про приватизацію державного майна» від 19.02. 1997 р. №89 // Відомості Верховної Ради України 1997р. №17. Ст.122. 6. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України 1993 р. №10. Ст.79. 7. Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14 жовтня 1993 року // Голос України від 19.10.1993 р. №198. 8. Інструкція «Про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб», затверджена наказом Державного комітету по будівництву, архітектурі і житлової політики України від 09.06.1998 р. №121. 9. В.І. Андрейцев «Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні». Навчально-практичний посібник. К., 1999. 10. Указ Президента України «Про приватизацію автозаправних станцій, реалізуючих пально-мастильні матеріали виключно населенню» від 29.12.1993 р. // Голос України №14 від 11 січня 1994 р. 11. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 р. №1529 // Урядовий кур'єр №235 від 15.12. 1999 р., Орієнтир №49. 12. Указ Президента України «Про заходи щодо забезпечення формування та функціонування аграрного ринку» від 6 червня 2000 р. №767. 13. Закон України «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі» від 10 липня 1996 року №290 // Відомості Верховної Ради України 1996р. №41. Ст.188.

Надійшла до редколегії 16.06.2000