

ЗАХАРЧЕНКО А. М.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри господарського права
(Донецький національний університет
імені Василя Стуса)

УДК 346.3:338.242.40.25.88(477)

ЩОДО ПИТАННЯ ПРО УМОВИ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА, ЯКІ УКЛАДАЮТЬСЯ В ПРОЦЕСІ ПРИВАТИЗАЦІЇ

У статті розглянуто окремі проблемні аспекти визначення умов договорів купівлі-продажу державного майна, що укладаються в процесі приватизації. На основі аналізу законодавства й матеріалів правозастосовної практики обґрунтовано пропозиції з удосконалення наявних підходів до визначення умов таких договорів.

Ключові слова: приватизація, договір купівлі-продажу державного майна, умови договору, інвестиції, бізнес-план післяприватизаційного розвитку.

В статье рассмотрены отдельные проблемные аспекты определения условий договоров купли-продажи государственного имущества, которые заключаются в процессе приватизации. На основе анализа законодательства и материалов правоприменительной практики обоснованы предложения по совершенствованию существующих подходов к определению условий таких договоров.

Ключевые слова: приватизация, договор купли-продажи государственного имущества, условия договора, инвестиции, бизнес-план послеприватизационного развития.

The article considers individual problematic aspects of contract terms determination of purchase and sale of state property which are concluded in the process of privatization. Based on analysis of legislation and materials of law enforcement practice propositions on improving the current approaches to determination of such contractual conditions are founded.

Key words: privatization, contract of purchase of state property, contractual conditions, investments, business plan of post-privatization development.

Вступ. Від часу започаткування в Україні ринкових перетворень і до теперішнього часу одним із ключових напрямів діяльності уповноважених державою органів з управління об'єктами державної власності було й залишається здійснення приватизації таких об'єктів. При цьому після укладення в процесі приватизації договорів-купівлі продажу певних об'єктів державної власності між Фондом державного майна України (далі – ФДМУ) та новими власниками приватизованих об'єктів часто виникають спори з приводу виконання договірних зобов'язань. Така ситуація спричинена, серед іншого, тим, що на етапі підготовки проектів договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації учасники цих відносин неналежним чином визначають окремі договірні умови.

Вимоги щодо змісту договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації закріплено Законами України «Про приватизацію державного майна» [1], «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» [2], а також іншими нормативно-правовими актами, в яких ідеться про особливості приватизації окремих об'єктів державної власності.



Разом із тим відповідні положення цих нормативно-правових актів не позбавлені недоліків, що негативно позначається на правозастосовній практиці.

У юридичній науці порушене питання було предметом досліджень Ю.В. Алданова, О.М. Вінник, О.П. Віхрова, Н.С. Демченко, Р.А. Джабраїлова, В.С. Мілаш, В.А. Устименка й інших авторів, однак деякі аспекти цього питання опрацьовано недостатньо. Зокрема, це стосується визначення умов договорів купівлі-продажу щодо забезпечення новими власниками приватизованих об'єктів післяприватизаційного розвитку колишніх державних підприємств і господарських товариств.

Викладене вище свідчить про актуальність зазначеного питання та доцільність його додаткового дослідження.

Постановка завдання. Метою статті є обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення наявних підходів до визначення умов договорів купівлі-продажу державного майна, що укладаються в процесі приватизації.

Результати дослідження. Однією з характерних рис договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації є те, що поряд із загальними умовами, притаманними будь-якому договору купівлі-продажу, до «приватизаційних» договорів включаються й особливі умови, зміст яких визначається специфікою тих чи інших об'єктів, що підлягають приватизації, а також економічними й соціальними цілями, для досягнення яких приватизація проводиться. Так, можна погодитись із судженням О.А. Беляневич, котра зазначає, що договори купівлі-продажу об'єктів приватизації, опосередковуючи відчуження державного майна, повинні забезпечувати створення багатокладної соціально орієнтованої ринкової економіки, підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів на структурну перебудову економіки України [3, с. 440].

Для розвитку цієї тези варто наголосити, що за належного підходу до приватизації таких об'єктів, як єдині майнові комплекси державних підприємств і належні державі пакети акцій (частки) у статутних капіталах господарських товариств, приватизація повинна мати наслідком не лише одержання додаткових бюджетних надходжень, а й більш ефективне провадження цими суб'єктами господарювання (їхніми правонаступниками) господарської діяльності порівняно з доприватизаційним періодом. На досягнення такого результату спрямовано положення ч. 2 ст. 27 Закону України «Про приватизацію державного майна», згідно з якими до договору купівлі-продажу мають включатися передбачені бізнес-планом чи планом приватизації зобов'язання або зобов'язання сторін, які були визначені умовами аукціону, конкурсу чи викупу, щодо збереження основних видів діяльності підприємства; технічного переозброєння, модернізації виробництва; виконання встановлених мобілізаційних завдань; погашення боргів із заробітної плати й перед бюджетом, простроченої кредиторської заборгованості підприємства; забезпечення соціальних гарантій працівникам згідно з вимогами трудового законодавства; вимоги та додаткові обмеження природоохоронного законодавства до користування об'єктом. У разі укладення договорів купівлі-продажу під інвестиційні зобов'язання такі договори можуть містити умови щодо недопущення виникнення податкового боргу до виконання зобов'язань у визначені договором строки. З урахуванням цього В.А. Устименко й Р.А. Джабраїлов дійшли висновку, що ці зобов'язання покупців об'єктів публічної власності певною мірою можна зарахувати до категорії таких, що не підлягають відчуженню та набувають тим самим характер публічних (при цьому реалізація таких зобов'язань може суперечити приватним інтересам нового власника державного майна) [4, с. 53].

Застосовуючи положення Закону України «Про приватизацію державного майна», органи ФДМУ під час визначення умов продажу єдиних майнових комплексів інвестиційно-привабливих державних підприємств і належних державі контрольних пакетів акцій у статутних капіталах акціонерних товариств установлюють обов'язки покупців в економічній, інноваційно-інвестиційній, соціальній, природоохоронній діяльності підприємства (акціонерного товариства), а також у сфері корпоративних відносин і розпорядження майном [5; 6]. Такий підхід сприяє покращенню результатів діяльності колишніх державних підприємств (господарських товариств) і загалом є виправданим.



Водночас аналіз матеріалів практики вказує на те, що під час укладення договорів купівлі-продажу об'єктів державної власності органи ФДМУ не завжди забезпечують належну конкретизацію змісту зазначених обов'язків, що створює передумови для зниження позитивного ефекту від приватизації та призводить до виникнення спорів між сторонами договору.

Зокрема, мають місце випадки, коли в процесі встановлення обов'язків покупця щодо внесення інвестицій у придбаний об'єкт органи ФДМУ обмежуються лише визначенням загального обсягу інвестицій, що виражається в грошовому еквіваленті. У таких випадках покупці, які одержали контроль над підприємством (господарським товариством), вирішують питання інвестування на власний розсуд: уносять інвестиції в різних формах, у тому числі таких, як надання підприємству (господарському товариству) безвідсоткової фінансової допомоги на поворотній основі та зарахування як інвестицій вартості раніше поставлених товарів [7]. Як наслідок, у ході здійснення контролю за виконанням договорів купівлі-продажу між органами ФДМУ й покупцями виникають розбіжності стосовно того, чи є ті чи інші дії покупців належним виконанням їхніх обов'язків із унесення інвестицій [7; 8].

Зі сказаного вище випливає, що під час закріплення в договорах купівлі-продажу інвестиційних зобов'язань покупців об'єктів приватизації доцільно в кожному окремому випадку зазначати види майбутніх інвестицій, а також форми їх унесення. При цьому видається необхідним установлення таких умов, які б передбачали спрямування інвестицій переважно на модернізацію та оновлення основних фондів, оскільки від здійснення саме цих заходів значною мірою залежить покращення показників діяльності колишніх державних підприємств (акціонерних товариств).

Однією з важливих умов, які вносяться до договорів купівлі-продажу єдиних майнових комплексів діючих державних підприємств і контрольних пакетів акцій акціонерних товариств, є умова про збереження основних видів (профілю) діяльності підприємства (акціонерного товариства) протягом визначеного строку (як правило, не менше ніж п'ять років із дати переходу права власності). Разом із тим питання договірної регламентації здійснення такими суб'єктами господарювання виробничої та іншої господарської діяльності потребує додаткової уваги.

Ілюстрацією наведеної тези можуть стати матеріали судової справи за позовом ФДМУ до ТОВ «Завод «Ізмуруд» про розірвання договору купівлі-продажу цілісного майнового комплексу Київського державного підприємства «Ізмуруд». Обґрунтовуючи позовні вимоги, ФДМУ посилався, зокрема, на невиконання покупцем умови договору, за якою покупець зобов'язався забезпечити збереження профілю основних видів економічної діяльності підприємства протягом п'яти років. Під час розгляду цієї справи суд установив, що профіль діяльності підприємства не змінювався, але виробнича діяльність підприємством фактично не здійснюється. Заходи щодо приведення приміщень підприємства в належний технічний стан, оновлення обладнання з метою забезпечення подальшого функціонування виробництва не вживаються. Однак, відмовляючи ФДМУ в задоволенні позовних вимог, суд констатував, що вимоги про розірвання договору є передчасними, оскільки договором чітко встановлено строк виконання зобов'язання щодо збереження підприємством профілю діяльності – п'ять років (до липня 2017 року) [9].

У зв'язку із зазначеним убачається, що запобіганню подібним ситуаціям може слугувати пряме закріплення в договорах купівлі-продажу єдиних майнових комплексів державних підприємств (контрольних пакетів акцій (часток) у статутних капіталах господарських товариств) обов'язку нового власника щодо недопущення зупинення виробничої та іншої основної господарської діяльності підприємства (господарського товариства) протягом визначеного періоду, а також установлення відповідних господарських санкцій за порушення цього обов'язку.

Регулюючи відносини, які передують укладенню договорів купівлі-продажу державних пакетів акцій, що становлять більше як 50 відсотків статутного капіталу акціонерних товариств і продаються за конкурсом, законодавство передбачає необхідність підготовки поряд із проектом договору купівлі-продажу також і такого документа, як бізнес-план післяприватизаційного розвитку акціонерного товариства. Бізнес-план має розроблятися потенційним



покупцем на основі умов конкурсу й включати зобов'язання учасника конкурсу щодо їх виконання та реалізації плану довгострокових інтересів у розвитку товариства стосовно підвищення економічних, соціальних, фінансових, технологічних та екологічних показників діяльності товариства після приватизації. Бізнес-план переможця конкурсу додається до договору купівлі-продажу пакета акцій (п. 5.8 Положення про порядок проведення конкурсів з продажу пакетів акцій акціонерних товариств) [10].

Про підготовку потенційними покупцями бізнес-планів ідеться й у нормативно-правових актах, що визначають умови приватизації єдиних майнових комплексів державних підприємств, які за класифікацією об'єктів приватизації зараховані до груп А, В, Г. Зумовлено, що бізнес-план має включати план зайнятості працівників підприємства, пропозицію інвестора із зазначенням максимального розміру інвестицій, строків і порядку їх унесення, а також зобов'язання щодо виконання умов продажу єдиного майнового комплексу. Але в цьому випадку законодавство не містить вимоги про оформлення бізнес-плану переможця аукціону (конкурсу) як додатка до договору купівлі-продажу, водночас передбачає можливість подання учасниками аукціону (конкурсу), замість бізнес-плану, іншого документа – техніко-економічного обґрунтування післяприватизаційного розвитку єдиного майнового комплексу. При цьому відмінності між названими документами законодавством не конкретизовано (Закони України «Про приватизацію державного майна» (абз. 5 ч. 1 ст. 12), «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (ч. 3 ст. 18), п. 5.3 Положення про продаж єдиних майнових комплексів державних підприємств, які за класифікацією об'єктів приватизації віднесені до груп В, Г [11]).

Суперечливими та недостатньо чіткими є й ті норми законодавства, які вказують на співвідношення змісту бізнес-планів зі змістом договорів купівлі-продажу. З одного боку, ч. 2 ст. 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» визначено, що до договору купівлі-продажу повинні включатися зобов'язання сторін, передбачені бізнес-планом. З іншого боку, як зазначалось вище, згідно з вимогами Положення про порядок проведення конкурсів із продажу пакетів акцій акціонерних товариств, бізнес-план додається до договору купівлі-продажу, звідси випливає, що бізнес-план має не дублювати, а конкретизувати умови, зафіксовані в договорі.

Недоліки розглянутих положень законодавства негативно відбиваються й на правозастосовній практиці. Зокрема, Н.С. Демченко раніше вже звертала увагу, що на практиці мають місце випадки, коли зміст зобов'язань покупця за договором не відповідає умовам бізнес-плану [12, с. 66–67]. Ця проблема залишається актуальною й на теперішній час: за наявності розбіжностей між умовами договору та бізнес-плану виникає невизначеність стосовно наявного обсягу зобов'язань, що мають виконуватись покупцем [7].

У зв'язку з цим є доцільним установлення єдиного правила, яке б передбачало, що узгоджений сторонами договору купівлі-продажу бізнес-план післяприватизаційного розвитку підприємства (господарського товариства) оформлюється як додаток до цього договору й визначає сукупність заходів, які зобов'язується здійснити покупець для виконання умов договору, щодо підвищення економічних, соціальних, фінансових, технологічних та екологічних показників діяльності підприємства (товариства) після приватизації. Водночас для недопущення розбіжностей і дублювання змісту договорів купівлі-продажу та бізнес-планів потрібно: а) внести відповідні уточнення до Примірної форми бізнес-плану післяприватизаційного розвитку акціонерного товариства [10]; б) затвердити Примірну форму бізнес-плану післяприватизаційного розвитку господарської організації, що є правонаступником приватизованого державного підприємства; в) урахувати положення стосовно таких бізнес-планів під час доопрацювання чинних [13] і розробки нових примірних договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

Продовжуючи дослідження, варто звернути увагу на вимогу, закріплену ч. 2 ст. 27 Закону України «Про приватизацію державного майна», якою передбачено, що до договору купівлі-продажу об'єктів групи Г (єдині майнові комплекси державних підприємств та акції акціонерних товариств, які мають стратегічне значення для економіки й безпеки держави або



ознаки домінування на загальнодержавному ринку, а також об'єкти, що потребують застосування індивідуального підходу до приватизації) включаються виключні умови та зобов'язання покупця щодо їх виконання, у разі невиконання яких договір купівлі-продажу підлягає розірванню. Установлення такої вимоги спрямовано на досягнення визначеності й прогнозованості у відносинах, які виникають у зв'язку з виконанням «приватизаційного» договору, і має забезпечувати кожну зі сторін від ризиків, пов'язаних із можливістю неоднозначної оцінки наявності або відсутності підстав для його розірвання. Між тим поширення зазначеної законодавчої вимоги лише на договори купівлі-продажу об'єктів групи Г видається невиправданим, оскільки ті самі ризики існують і в договірних відносинах, які виникають у зв'язку з приватизацією інших об'єктів державної власності, що підтверджується судовою практикою, коли органи ФДМУ та судові органи доходять протилежних висновків стосовно наявності підстав для розірвання договорів [8, 9].

У контексті порушеного аспекту варто також відзначити, що названий Закон забороняє включати до виключних умов договору вимоги щодо обсягів і строків унесення інвестицій на розвиток об'єкта приватизації, крім випадків, передбачених законодавством про особливості приватизації окремих видів об'єктів державної власності (абз. 15 ч. 2 ст. 27). Під час оцінювання цієї заборони вбачається, що, з одного боку, її встановлення є небезпідставним, оскільки в нестабільній фінансово-економічній ситуації в країні, коли відбуваються значні коливання валютних курсів і споживчого попиту, порушення покупцем договірних зобов'язань щодо обсягів і строків інвестування в придбаній об'єкт може бути зумовлено чинниками, які від покупця не залежать. Але, з іншого боку, зазначена заборона створює підґрунтя для того, що інвестиційні зобов'язання покупця, які є найбільш важливими для забезпечення розвитку приватизованих підприємств, можуть не виконуватись взагалі або виконуватись не в повному обсязі (адже ризик розірвання договору купівлі-продажу в цьому випадку для покупця відсутній). Застосування ж передбаченої Законом санкції – пені в розмірі 0,1 відсотка вартості не внесених інвестицій за кожний день прострочення (ч. 5 ст. 29) – не є достатнім засобом для розв'язання цієї проблеми, оскільки з урахуванням вимог ч. 6 ст. 232 Господарського кодексу України та ч. 2 ст. 258 Цивільного кодексу України нарахування пені є обмеженим у часі.

Варіантом урегулювання цього питання може стати встановлення такого правила: у разі невиконання покупцем зобов'язань щодо внесення інвестицій на розвиток об'єкта приватизації протягом року від дня, коли зобов'язання мало бути виконано, договір підлягає розірванню. Застосування такого підходу дасть змогу певною мірою збалансувати інтереси учасників цих договірних відносин і додатково спонукатиме покупців об'єктів приватизації до виконання взятих ними інвестиційних зобов'язань (з урахуванням того, що пропонується річний строк є достатнім для вирішення питань щодо можливості такого виконання).

Підсумовуючи вищевикладене, можна зробити такі **висновки**:

1. У разі закріплення в договорах купівлі-продажу об'єктів приватизації інвестиційних зобов'язань покупців доцільно зазначати види майбутніх інвестицій, а також форми їх унесення, виходячи з того, що інвестиції повинні спрямовуватись переважно на модернізацію та оновлення основних фондів.

2. Під час встановлення вимог до змісту договорів купівлі-продажу єдиних майнових комплексів державних підприємств (контрольних пакетів акцій (часток) у статутних капіталах господарських товариств) необхідно передбачити обов'язок покупця щодо недопущення зупинення виробничої й іншої основної господарської діяльності підприємства (господарського товариства) протягом визначеного періоду, а також установити відповідні господарські санкції за порушення цього обов'язку. Крім того, доцільно встановити єдине правило, яке б передбачало, що узгоджений сторонами договору купівлі-продажу бізнес-план післяприватизаційного розвитку підприємства (господарського товариства) оформлюється як додаток до цього договору й визначає сукупність заходів, які зобов'язується здійснити покупець для виконання умов договору, щодо підвищення економічних, соціальних, фінансових, технологічних та екологічних показників діяльності підприємства (товариства) після приватизації.



3. Під час визначення умов договорів купівлі-продажу як об'єктів групи Г, так і інших об'єктів державної власності варто передбачити вичерпний перелік зобов'язань, невиконання або неналежне виконання яких є підставою для розірвання договору. До переліку таких підстав доцільно зарахувати, серед іншого, невиконання покупцем зобов'язань щодо внесення інвестицій на розвиток об'єкта приватизації протягом року від дня, коли зобов'язання мало бути виконано.

Практичній реалізації наведених вище пропозицій може сприяти внесення до Закону України «Про приватизацію державного майна» відповідних змін і доповнень із подальшою їх конкретизацією на рівні підзаконних правових актів, у тому числі примірних договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації.

Проведений аналіз не вичерпує всіх проблемних аспектів стосовно умов договорів купівлі-продажу державного майна в процесі його приватизації, у зв'язку з чим це питання потребує подальших наукових досліджень.

Список використаних джерел:

1. Про приватизацію державного майна : Закон України від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 348.
2. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) : Закон України від 6 березня 1992 р. № 2171-ХІІ (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 350.
3. Беяневич О.А. Господарське договірне право України: теоретичні аспекти : [монографія] / О.А. Беяневич. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 592 с.
4. Публічна власність: проблеми теорії і практики : [монографія] / під заг. ред. В.А. Устименка ; НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень. – Чернігів : Десна Поліграф, 2014. – 308 с.
5. Інформація про продаж за конкурсом з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону єдиного майнового комплексу Костянтинівської гідроелектростанції // Відомості приватизації. – 2016. – 12 жовтня.
6. Інформаційне повідомлення про проведення повторного конкурсу з відкритістю пропонування ціни за принципом аукціону з продажу пакету акцій публічного акціонерного товариства «Дніпрометробуд» // Відомості приватизації. – 2016. – 9 листопада.
7. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 1 листопада 2016 р. у справі № 910/32312/15 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/62444507>.
8. Рішення господарського суду Київської області від 19 липня 2016 р. у справі № 911/452/16 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59346976>.
9. Рішення господарського суду міста Києва від 10 квітня 2014 р. у справі № 910/16827/13 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38293827>.
10. Про затвердження Положення про порядок проведення конкурсів з продажу пакетів акцій акціонерних товариств : Наказ Фонду державного майна України від 10 травня 2012 р. № 639 (зі змінами) // Офіційний вісник України. – 2012. – № 49. – Ст. 1939.
11. Про затвердження Положення про продаж єдиних майнових комплексів державних підприємств, які за класифікацією об'єктів приватизації віднесені до груп В, Г : Наказ Фонду державного майна України від 26 липня 2002 р. № 1336 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 40. – Ст. 1886.
12. Демченко Н.С. Договір купівлі-продажу об'єктів приватизації / Н.С. Демченко. – К. : Оріяни, 2000. – 180 с.
13. Про затвердження примірних договорів купівлі-продажу об'єктів державної власності груп А, Д, Ж : Наказ Фонду державного майна України від 27 червня 2012 р. № 3046 // Офіційний веб-портал Фонду державного майна України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.spfu.gov.ua/ua/documents/4035.html>.

