



самоврядування з урахуванням аналізу практики його функціонування в нашій країні та за її межами.

Література

1. Жалинский А., Рёрихт А. Введение в немецкое право. – М.: Спарк, 2001. – 767с.
2. Салій І. Українські міста: питання власності та муніципального управління: Навч. посіб. – К., 2001. – 416 с.

Морозова С.Є.,

*провідний інженер відділу проблем
цивільного, трудового та
підприємницького права Інституту
держави і права ім. В.М.Корецького
НАН України, м. Київ*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПЕРЕДАЧІ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ПРИВАТИЗОВАНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Приватизація державних та комунальних підприємств здійснюється відповідно до положень Закону “Про приватизацію державного майна”, Закону “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”, але дія зазначених законів не поширюється на приватизацію житлового фонду, що належить таким підприємствам.

Право на приватизацію державного і комунального житлових фондів мають громадяни України відповідно до Закону “Про приватизацію державного житлового фонду”. Однак такого права не мають громадяни, які проживають у гуртожитках.

На час проведення приватизації державних та комунальних підприємств, у їх повному господарському віданні знаходився як житловий фонд, який підлягав приватизації наймачами житла, так і такий житловий фонд, що не підлягав приватизації.

Відповідно до пункту 9 статті 8 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” державний житловий фонд, який перебуває в повному господарському віданні або оперативному управлінні державних підприємств, організацій та установ, за їх бажанням може передаватися у комунальну власність за місцем розташування будинків з наступним здійсненням їх приватизації органами місцевої державної адміністрації та місцевого самоврядування згідно з вимогами цього Закону. А у разі банкрутства підприємств, зміни форми власності або ліквідації підприємств, установ, організацій, у повному господарському віданні яких перебуває державний житловий фонд, останній (крім гуртожитків) одночасно передається у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських Рад народних депутатів.

На виконання положень Закону “Про приватизацію державного житлового фонду” 6 листопада 1995 р. Кабінетом Міністрів України була прийнята Постанова № 891, що затвердила “Положення про порядок передачі в комунальну власність загальнодержавного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій”. Це Положення визначило порядок передачі в комунальну власність загальнодержавного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій, у разі банкрутства, зміни форми власності або ліквідації цих підприємств, установ та організацій. Передачі в комунальну власність підлягають житлові будинки відомчого житлового фонду (крім гуртожитків).



Не дивлячись на те, що Закон про приватизацію державного житлового фонду не встановлює ніяких обмежень і передбачає передачу у комунальну власність зазначеного вище житлового фонду, були прийняті нормативні акти, які встановили ряд обмежень щодо такої передачі.

Так, 2 грудня 1996 р. Кабінет Міністрів України прийняв Постанову № 1443 “Про поетапну передачу до комунальної власності об’єктів соціальної інфраструктури”. Це Положення встановило ряд обмежень, мотивуючи це реальними можливостями державного бюджету щодо фінансування видатків на утримання об’єктів соціальної інфраструктури, які передаються суб’єктами підприємницької діяльності до комунальної власності. Зокрема, Постанова встановила черговість при формуванні переліків об’єктів соціальної інфраструктури, що пропонуються для передачі до комунальної власності у 1999 році і наступні роки, та розподілу витрат на їх утримання за рахунок коштів державного бюджету, якщо інше не передбачено Державним бюджетом України на поточний рік. Виходячи з цього, до переліків у порядку черговості включаються об’єкти: підприємств у зв’язку з їх закриттям, або визнаних у встановленому порядку банкрутами; військових частин, які ліквідовано; про передачу яких Кабінет Міністрів України прийняв відповідні рішення, але фінансування їх утримання за рахунок коштів державного бюджету не здійснювалось; підприємств та установ кримінально-виконавчої системи; підприємств, які мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави; сільськогосподарських підприємств, що реорганізуються у зв’язку з виділенням окремих господарюючих суб’єктів.

3 березня 1998 року був прийнятий Закон України “Про передачу об’єктів права державної та комунальної власності”, який серед об’єктів права державної власності, що передаються у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об’єктів права комунальної власності у державну власність, називає житловий фонд, який перебуває у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, установ, організацій або не увійшов до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації). Це ж стосується об’єктів незавершеного будівництва. Згідно з цим Законом з державної у комунальну власність передаються безоплатно такі об’єкти: житлові будинки (разом із вбудованими та прибудованими нежилими приміщеннями) та гуртожитки (в тому числі не завершені будівництвом).

Процес передачі у комунальну власність житлового фонду приватизованих підприємств йде дуже повільно. Передача майна приватизованих підприємств до комунальної власності має такий довгостроковий характер через нестачу коштів у місцевих органів влади.

Тому на сьогодні приватизовані підприємства утримують за свої кошти житловий фонд, власниками якого вони не є. Отже, порушується загальний принцип права власності, за яким власник несе тягар утримання майна. В нашому ж випадку тягар утримання майна несе особа, яка до нього вже не немає ніякого відношення. Тобто на балансі приватизованих державних та комунальних підприємств перебуває житловий фонд, щодо якого вказані підприємства не мають речових прав, зокрема не мають права розпоряджатися ним на свій розсуд, проте продовжують утримувати його.

Напевно не можна найближчим часом чекати змін в прискоренні передачі житла у комунальну власність. Тому необхідно визначити цивільно-правові підстави знаходження житлового фонду у приватизованих підприємств. Складність ситуації полягає ще й в тому, що не визначений вид правових відносин, які дають підставу для перебування житлового фонду на балансі підприємств. Крім того, до проведення приватизації житловий фонд перебував у повному господарському віданні (оперативному управлінні) державних та комунальних



Право власності та інші речеві права

підприємств. Тому, безумовно, перебував на балансі зазначених юридичних осіб. Але після проведення приватизації такі юридичні особи стали суб'єктами колективного права власності, тому що при приватизації змінився вид речового права на майно юридичної особи. Тобто з державної форми власності і похідних від неї таких речових прав, як повне господарське відання та оперативне управління, суб'єкт приватизації набув нового речового права – права власності.

Спроба правового регулювання зазначеної ситуації була розпочата Фондом Державного майна України. Так, Фондом Державного майна України спільно з Міністерством економіки України був виданий Наказ № 908/68 від 19.05.99 “Про управління державним майном, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі”, яким затверджено “Положення про управління державним майном, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі”. Пункт 1.4. вказаного Положення встановив способи управління таким майном: передача майна у комунальну власність у порядку, передбаченому Законом України “Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності”; передача майна господарським товариствам на умовах договору схову відповідно до Цивільного кодексу Української РСР.

Безумовно, житловий фонд не може передаватися ані в оренду, ані приватизуватися іншими юридичними особами, за винятком наймачів жилих приміщень. Тому можна застосовувати у даному випадку рекомендації ФДМУ щодо договору схову.

За ст. 413 ЦК договором схову є угода, за якої одна сторона (охоронець) зобов'язується зберігати майно, передане їй другою стороною, і повернути це майно в цілості. Договір схову вважається безоплатним, якщо інше не встановлено законом або договором. На нашу думку, договір схову державного майна, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі, зокрема об'єктів житлового фонду, повинен мати оплатний характер.

Отже, відносини, що виникають в процесі передачі державного майна, яке не увійшло до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, але перебуває на їх балансі, є не речовими, а зобов'язальними.

Яворська О.С.,

*доцент Львівського національного
університету ім. Івана Франка, кандидат
юридичних наук, доцент*

ПРАВО ВЛАСНОСТІ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

В новому Цивільному кодексі України 2001 р. юридична особа визначається як організація, створена шляхом об'єднання осіб та /або майна, яка наділяється правоздатністю і може від свого імені набувати майнових та особистих немайнових прав і мати обов'язки, бути позивачем та відповідачем у суді.

Ще римські юристи апелювали до необхідності розмежування суб'єктів цивільних прав: фізичних осіб та організацій. Хоча саме поняття “юридична особа” ними не застосовувалося. Цінність ідеї юридичної особи як суб'єкта цивільних правовідносин в тому, що можливим стає розмежування відповідальності осіб, які створюють юридичну особу, і власне юридичної особи. Засновники передають юридичній особі певне майно і надалі при здійсненні будь-якої діяльності тільки юридична особа ризикує закріпленим за нею майном. Юридична особа є самостійним