



фінансовими, економічними, ревізійними, землевпорядними, агрономічними, зоотехнічними та іншими службами, а також з органами прокуратури, міліції, суддів, обласним відділом юстиції, тощо.

Отже, досвід організації та забезпечення роботи названих юридичних служб, у відповідності до сьогоднішніх вимог Верховної Ради України, Президента України та Кабінету Міністрів України доцільно було б використати у різних галузях агропромислового комплексу України при створенні та розвитку у сільській місцевості мережі організацій, що надаватимуть правові, консультативні та інформаційні послуги, що сприяло б виконанню вимог Закону України “Про сільськогосподарську дорадчу службу” та Указу Президента України “Про додаткові заходи щодо вирішення соціальних проблем на селі та дальшого розвитку аграрного сектору економіки”. Крім того, згідно з постановою Верховної Ради України “Про інформацію Кабінету Міністрів України про становлення нових організаційно-правових формувань агропромислового комплексу в ринкових умовах”<sup>18</sup> зобов’язано Кабінет Міністрів України створити у сільських районах постійні групи по наданню правової допомоги.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільно-правових дисциплін Хмельницького університету управління та права (протокол № 5 від 10 грудня 2004 року)*



*Герц А.А.,  
викладач кафедри права  
Хмельницького національного  
університету*

## МАЙНОВИЙ КОМПЛЕКС ЯК ОБ’ЄКТ ІПОТЕКИ

На сьогоднішній день майже всі європейські держави відносять майнові комплекси до об’єктів права. Враховуючи норми чинного законодавства постає проблема в тому, чи відноситься до об’єктів іпотеки все підприємство як майновий комплекс загалом, чи лише його частини; чи можна розглядати майновий комплекс як основну річ, а земельну ділянку - як приналежність.

Над цією проблематикою працювали такі науковці, як Є. Суханов, Р. Саватьє, Г. Шершеневич, В. Рахмилович.

Метою даного дослідження є врегулювання розбіжностей стосовно внутрішньої єдності майнового комплексу, а саме сукупності предметів і явищ, які складають його одне ціле.

В Цивільному кодексі України (ст. 191) підприємство розглядається як єдиний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності. До

<sup>18</sup> Про інформацію Кабінету Міністрів України про становлення нових організаційно-правових формувань агропромислового комплексу в ринкових умовах: постанова Верховної Ради України від 18 січня 2001 року № 2219-111 // Голос України. – 2001. – 1 лютого.



складу підприємства як майнового комплексу, належать всі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також права на позначення, що індивідуалізують підприємство, його продукцію, роботу і послуги (фірмові найменування, товарні знаки, знаки обслуговування) та інші виключні права, якщо інше не передбачено законом або договором<sup>1</sup>. Р. Саватьє зазначає: “Підприємство не є юридичною особою. Згідно з нормами права підприємство належить або фізичній особі - власнику капіталу цього підприємства, або юридичній особі - компанії, яка утворила підприємство. Власник може авансувати своє підприємство або вилучати його прибутки чи цінності, використовуючи їх для інших своїх підприємств. Але всі ці операції не мають юридичного значення, тому що власник не може бути боржником чи кредитором стосовно самого себе”<sup>2</sup>.

Цивільне законодавство майже всіх розвинених європейських держав відносить майнові комплекси (або підприємства) до об’єктів права. Є.О. Суханов прийшов до висновку, що “закон розуміє під підприємством перш за все майно унітарних підприємств”<sup>3</sup>.

Аргументація цього висновку полягала в тому, що носіями, які утворювали підприємство майнових прав і обов’язків є юридична особа, в першу чергу як однойменний суб’єкт. Між тим розвиток підприємницької діяльності, поява великого числа майнових комплексів “на пустому місці” дозволяє розглядати підприємство як своєрідний об’єкт цивільних прав унітарних підприємств, які з плином часу повністю повинні перестати бути основним джерелом появи таких об’єктів. Комерційна організація будь-якої організаційно-правової форми може мати один або декілька майнових комплексів (підприємств), відчужуючи їх в цілому або в частині. Аналіз сутності підприємства (або його частини) як майнового комплексу, тягне за собою необхідність розгляду деяких особливостей правових понять “річ” і “майно”, особливо в співвідношенні з підприємством.

Поняття майна як об’єкта цивільного права виникло ще в римському праві, коли в результаті розширення цивільного обороту і розвитку інституту права власності, юридичні рамки окремої речі не могли охоплювати всі відносини, які пов’язані з різного роду майном, об’єднаним, єдиним «комплексним», торгово-господарського призначення. Майно, в розумінні римських юристів, не вичерпувалось сукупністю речей, які належать особі, а включало все те, що йому належить, що у особи залишається після задоволення всіх кредиторів<sup>4</sup>.

Г.Ф. Шершеневич зазначав, що майно особи складається із активу та пасиву. Актив майна - це сукупність речей, які належать особі і сукупність прав на чужі дії. Пасив майна - це речі, які знаходяться у володінні особи, але належать на праві власності або іншому речовому праві іншим особам, і сукупність зобов’язань, які лежать на цій особі. Такий поділ майна особи на актив і пасив загальноприйнятий і сьогодні, і має суттєве значення не лише для характеристики майнового комплексу як об’єкта права, але і для визначення юридичних рамок підприємства як предмета зобов’язальних відносин при його продажі, оренді і т.д.

В працях видатних правознавців, в першу чергу А.І. Камінки, Г.Ф. Шершеневича вчення про підприємство отримало глибоке комплексне і практичне застосування.

Торгове підприємство - це “сукупність особистих і майнових засобів, об’єднаних для отримання торгово-господарської мети за окремим планом”<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Цивільний кодекс України.-Київ.-2003.-с.75

<sup>2</sup> Саватьє Р. Теория обязательств. Юридический и экономический очерк. – М., 1972.- С. 42

<sup>3</sup> Гражданское право. В. 2-е изд., перераб. и доп. Т.ІІ. – М., 1998. – С. 10

<sup>4</sup> Дождев Д.В. Римское частное право.-М., 1996 – С. 308-309

<sup>5</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. – М., 1994. – С. 69



Основні характеристики торгового підприємства включали:

- а) наявність майнових засобів;
- б) економічна відокремленість підприємства як самостійного господарства;
- в) законодавче закріплення самостійності торгового підприємства;
- г) деяка незавершеність законодавчого закріплення вільного обігу підприємства в підприємницькій сфері.

Таким чином, майновий комплекс як окремий самостійний об'єкт права визначався переважно як торгове підприємство.

Підприємство як один із об'єктів цивільного права в сфері підприємницького обігу - це завжди майно. Майно особливе, з характерними ознаками і неповторною індивідуальністю. Можна виділити чотири значення терміна "майно":

- 1) класичне, найбільш широке трактування цього поняття;
- 2) речі і майнові права;
- 3) речі і речові права;
- 4) у виключно речі.

В поняття підприємства як майнового комплексу можуть входити нерухомі речі (земельні ділянки, приміщення, споруди і т.д.), рухомі речі (сировина, інвентар і т.д.), майнові права (права вимоги), майнові зобов'язання (борги), об'єкти інтелектуальної власності (найменування, знаки обслуговування і т.д.).

Підкреслюючи своєрідність цього майна, законодавець застосував термін "майновий комплекс". Це свідчить про те, що всі елементи, які складають майно підприємства, повинні бути об'єднані, тісно пов'язані між собою, підпорядковані єдиній мені використанню. Термін "майновий комплекс" підкреслює внутрішню єдність всього майна підприємства: "комплекс (від лат. complexus - зв'язок, поєднання) - це сукупність предметів і явищ, які складають одне ціле"<sup>6</sup>. Таким чином, цілісність, єдність елементів майнового комплексу, є одним із основних відмінних ознак підприємства як об'єкта цивільного права.

Цьому висновку суперечить передбачена законом можливість віднести до об'єктів цивільного права (наприклад, з метою відчуження в будь-якій формі) не все підприємство загалом, а лише його частини.

"Частина підприємства" як самостійний об'єкт цивільно-правових угод не може бути нічим іншим, як виділеним із загального майнового комплексу, без збитків для останнього, відокремленим (технологічно, структурно, територіальне і т.д.) свого роду "субкомплексом" як конкретно визначеним майновим "блоком", який містить і майно, і майнові права. У всіх інших випадках виділена із загального майнового комплексу частина підприємства неминуче стає або сукупністю речей, або сукупністю майнових прав і, відповідно, переходить в інший правовий режим і як об'єкт права, і як предмет цивільно-правових угод.

Підприємство як майновий комплекс в майновому виразі завжди є тільки частина загального речового майна особи, яка ним володіє.

На думку В.А. Рахмиловича "Майно юридичної особи не вичерпується речовими об'єктами та речовими правами і це майно не є об'єктом її відповідальності. Переважно ним є майнові права, грошові засоби на банківських рахунках, тобто зобов'язальні права, які належать юридичній особі"<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Большой энциклопедический словарь. 2-е изд., перераб. и. доп. - С.П.Б., 1998. - С. 35

<sup>7</sup> Рахмилович В.А. О достижениях и просчетах нового Гражданского кодекса Российской Федерации // Государство и право.—1996. — №4. — С. 79



Законом України “Про приватизацію державного майна”<sup>8</sup> та “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”<sup>9</sup> серед об’єктів приватизації визначається майно підприємств як єдиного (цілісного) майнового комплексу.

До об’єктів державної власності, що підлягають приватизації, належать:

- майно підприємств, цехів, виробництв, дільниць, інших підрозділів, які є єдиними (цілісними) майновими комплексами, якщо в разі їх виділення у самостійні підприємства не порушується технологічна єдність виробництва з основної спеціалізації підприємства, з структури якого вони виділяються;

- об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти;

- акції (частки, паї), що належать державі у майні господарських товариств та інших об’єднань.

Приватизації не підлягають об’єкти, що мають загальнодержавне значення, а також казенні підприємства. До об’єктів, що мають загальнодержавне значення, відносяться майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів, основним видом діяльності яких є виробництво товарів (робіт, послуг), що мають загальнодержавне значення. Загальнодержавне значення мають:

а) об’єкти, які забезпечують виконання державою своїх функцій, забезпечують обороноздатність держави, її економічну незалежність, та об’єкти права власності Українського народу, майно, що становить матеріальну основу суверенітету України;

б) об’єкти, діяльність яких забезпечує соціальний розвиток, збереження та підвищення культурного, наукового потенціалу, духовних цінностей;

в) об’єкти, контроль за діяльністю яких з боку держави гарантує захист громадян від наслідків впливу неконтрольованого виготовлення, використання або реалізації небезпечної продукції, послуг або небезпечних виробництв;

г) об’єкти, які забезпечують життєдіяльність держави в цілому.

Згідно з “Положенням про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісних майнових комплексів державних підприємств, які не підлягають приватизації, в тому числі казенних підприємств” цілісний майновий комплекс-це об’єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої господарської діяльності, що визначає загальнодержавне значення підприємства, на постійній і регулярній основі. Цілісними майновими комплексами можуть бути структурні підрозділи, які в установленому порядку відокремлюються в самостійні об’єкти<sup>10</sup>.

Таким чином, законодавство про приватизацію розглядає підприємство як об’єкт правовідносин. Аналогічно регулюється це питання в цивільному законодавстві Російської Федерації, в якому підприємство також розглядається як суб’єкт, так і об’єкт правовідносин. Так, в Цивільному Кодексі Російської Федерації<sup>11</sup> є Розділ VIII “Продаж підприємств”. В ст.559 ЦК Російської Федерації йдеться про підприємство як майновий комплекс, що може бути предметом договору купівлі-продажу.

В п.8 ст.42 Закону України “Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом” передбачена можливість продажу в процедурі санації цілісного майнового комплексу або частини майна боржника. Отже, йдеться про своєрідний об’єкт цивільне - правових угод з притаманною тільки йому сукупністю ознак, а саме: цей об’єкт

<sup>8</sup> Відомості Верховної Ради України.—1997—№ 17. — ст. 122.

<sup>9</sup> Відомості Верховної Ради України.—1992—№24.—ст.350.

<sup>10</sup> Збірник поточного законодавства, нормативних актів, арбітражної та судової практики.—2001—№26. — С. 137

<sup>11</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.II. — М.,1998. — С. 215



повинен забезпечувати єдиний цикл виробництва товарів, виконання робіт чи надання послуг; він має бути відокремлений; призначений для ведення підприємницької діяльності. Підприємство як майно включає в себе не просто розрізнені речі, а одну складну сукупність речей, тобто приміщення, земельні ділянки, майнові права, боргові зобов'язання, крім виключних (невідчужуваних) особистих немайнових прав юридичної особи. У п.3 ст.191 підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю.

Динаміка заставних правовідносин, а також процедури санації часто призводить до переходу права власності на підприємство. Це відбувається шляхом оформлення відносин з купівлі-продажу. Проте за будь-якої ситуації, враховуючи особливості об'єкта відчуження, можна говорити про появу своєрідного різновиду договору купівлі-продажу — купівля-продаж підприємства.

Розглядаючи питання продажу підприємства, слід розмежовувати підприємство як юридичну особу, що є суб'єктом права і, відповідно, не може бути об'єктом угод, та підприємство як майно, що виступає предметом цивільно-правових угод, зокрема договору купівлі-продажу.

До цілісного майнового комплексу як об'єкта правовідносин, що виникають з договору купівлі-продажу, слід відносити все майно, в тому числі основні фонди та оборотні засоби, продукцію, сировину, обладнання, інвентар, а також інші цінності, відображені в самостійному балансі підприємства. До нового власника підприємства можуть переходити і грошові зобов'язання підприємства (борги продавця перед третіми особами). За такої умови продаж пасивів означає переведення боргу перед кредиторами з продавця на покупця і він повинен відбуватися з дотриманням відповідних правил. Невідчужуваними слід вважати зобов'язання щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів підприємства-боржника, які існували на момент переходу права власності на майно до покупця). Разом з цим усі трудові договори (контракти), що укладені до дати продажу майна, зберігають свою силу і для нового власника.

Договір купівлі-продажу не приводить сам собою до зміни корпоративних прав засновників (учасників) підприємства. Права та обов'язки сторін за договором купівлі-продажу не впливають на зміст та обсяг корпоративного права. Покупець набуває права власності тільки на майно підприємства, купує речове право, а не зобов'язальне. Слід зазначити, що продаж корпоративних прав також передбачений чинним законодавством і може здійснюватися відступленням частки у статутному фонді підприємства або відчуженням акцій. Тому слід вважати хибною думку про те, що, відчужуючи майно, засновник відчужує своє корпоративне право. В свою чергу, ці угоди не впливають на майновий комплекс юридичної особи як самостійного майново-відокремленого суб'єкта права та на зміст речового права. Отже, за продажем підприємства не впливає відчуження корпоративних прав, а правовим наслідком продажу підприємства буде перехід права власності до покупця на майно підприємства.

Якщо ж вести мову про мету укладення договору купівлі - продажу підприємства, якою в переважній більшості угод є контроль над певним виробництвом, то її можна досягти різними методами - шляхом купівлі підприємства як майнового комплексу і подальшої власної підприємницької діяльності або шляхом придбання контрольного пакета акцій чи частки в статутному фонді товариства. За останньої умови забезпечується контроль над підприємством та опосередковано - над виробництвом.

Право власності на державне майно підтверджується договором купівлі продажу, який укладається між покупцем та уповноваженим представником відповідного органу приватизації. Договір купівлі продажу державного майна підлягає нотаріальному посвідченню.

Договір повинен включати в себе такі умови:



- назву підприємства, його адресу;
- відомості про продавця та покупця;
- остаточну ціну продажу об'єкта на аукціоні, за конкурсом або розмір викупу;
- взаємні зобов'язання сторін;
- номери їх розрахункових рахунків;
- назви і адреси банківських установ;
- умови внесення платежів.

Договір купівлі-продажу є підставою для внесення коштів у банківську установу на обумовлений договором рахунок як оплату за придбаний об'єкт приватизації. Покупець зобов'язаний внести зазначені платежі протягом 30 календарних днів з моменту переходу до нього права власності на об'єкт приватизації. Термін оплати може бути продовжено ще на 30 календарних днів за умови сплати не менше як 50 відсотків ціни продажу об'єкта.

Причинами продажу підприємства як цілісного майнового комплексу можуть бути: неплатоспроможність державних підприємств, їх ліквідація або банкрутство; потреба у грошових коштах, перехід до іншої діяльності, бажання поновити устаткування, можливий також примусовий продаж підприємства як майнового комплексу.

На практиці існують випадки продажу й частини підприємства, що є відособленим майновим комплексом. В договорі повинні бути вказані дані, що дозволяють встановити предмет продажу, в тому числі розташування підприємства на земельній ділянці.

При іпотечі майнового комплексу, предметом застави стає також право на користування земельною ділянкою, на якій розташований комплекс. На наш погляд, не можна розглядати майновий комплекс як основну річ, а земельну ділянку - як приналежність. Адже неможливо користуватися майновим комплексом без земельної ділянки, на якій він розміщений. Тому майновий комплекс разом із земельною ділянкою можна розглядати як складну річ. Звідси іпотека майнового комплексу поширюється на земельну ділянку як складову частину.

До підписання договору сторони повинні скласти і розглянути: акт інвентаризації, бухгалтерський баланс, висновок незалежного аудитора про склад і вартість підприємства, перелік всіх боргів (зобов'язань), які має підприємство, вказавши кредиторів. Розміри заборгованості і терміни погашення. Продаж підприємства як майнового комплексу здійснюється за три етапи:

1. Укладання договору купівлі-продажу та його державна реєстрація. Відсутність письмового договору робить продаж недійсним.

2. Передача підприємства за передавальним актом.

3. Державна реєстрація права власності покупця на придбане підприємство.

Майно підприємства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства.

Отже, цілісний майновий комплекс - це об'єкт, сукупність активів якого забезпечує здійснення самостійної підприємницької діяльності на постійній і регулярній основі. Цілісний майновий комплекс визнається нерухомістю і може бути об'єктом купівлі-продажу та інших угод, на умовах і в порядку, визначених Господарським кодексом України та законами, прийнятими відповідного до нього.

