

УДК: 347.5

## ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНА ДЕРЖАВНИХ ПІДПРИЄМСТВ У ПОРЯДКУ ПРИВАТИЗАЦІЇ

**Коваленко Інна Анатоліївна**

к.ю.н., доцент

**Іщенко Іван Олександрович**

студент

Київський національний університет

технологій та дизайну

м. Київ, Україна

У повідомленні досліджується правова природа договору купівлі-продажу майна державних підприємств у процесі приватизації, аналізуються сторони договору та їх правовий статус, а також предмет та зміст договору. Особливу увагу приділено правовим проблемам, що виникають під час укладання та виконання договорів приватизації, та запропоновано шляхи їх подолання. У дослідженні розглядається нормативно-правова база, яка регулює процес приватизації в Україні, та пропонуються рекомендації для вдосконалення правового регулювання цього процесу.

Приватизація державного майна є однією з ключових складових економічних реформ, що спрямовані на перехід від централізованої до ринкової економіки. У країнах з перехідною економікою цей процес стає важливим інструментом модернізації державного сектора та залучення інвестицій. В Україні, як і в багатьох інших пострадянських державах, приватизація державних підприємств має на меті підвищення ефективності використання державного майна, створення конкурентного середовища та сприяння економічному зростанню.

Договір купівлі-продажу майна державних підприємств є основним механізмом реалізації процесу приватизації. Він встановлює правові відносини між державою, що виступає в ролі продавця, та приватними суб'єктами, які набувають права власності на державне майно. Особливості такого договору

полягають у специфічних умовах його укладання, виконання та правових наслідках.

Незважаючи на наявність відповідної законодавчої бази, процес приватизації часто супроводжується численними правовими проблемами, зокрема щодо прозорості процедур, захисту прав інвесторів та уникнення корупційних ризиків. У зв'язку з цим дослідження договору купівлі-продажу майна державних підприємств у порядку приватизації є надзвичайно актуальним для вдосконалення національної правової системи та забезпечення ефективної реалізації державної приватизаційної політики.

Договір купівлі-продажу є одним з найпоширеніших інструментів у цивільному праві, за допомогою якого відбувається перехід права власності на майно від однієї особи до іншої. У контексті приватизації цей договір набуває особливого значення, оскільки є ключовим механізмом передачі майна, яке перебуває у державній власності, у приватні руки. Згідно зі ст. 655 Цивільного кодексу України, договір купівлі-продажу – це угода, за якою одна сторона (продавець) зобов'язується передати майно у власність іншій стороні (покупцеві), а покупець зобов'язується прийняти це майно і сплатити за нього певну грошову суму. [1, с. 5]

У договорі купівлі-продажу майна державних підприємств, укладеному в порядку приватизації, беруть участь дві основні сторони: продавець і покупець. Їх правовий статус визначається нормами цивільного права та спеціальним законодавством, яке регулює процеси приватизації, зокрема Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна».

Предметом договору купівлі-продажу у процесі приватизації є майно державних підприємств або об'єкти, що перебувають у державній чи комунальній власності. До цього майна можуть належати:

- **Нерухоме майно:** будівлі, споруди, земельні ділянки, інфраструктурні об'єкти.
- **Рухоме майно:** обладнання, транспортні засоби, запаси матеріалів тощо.

- **Акції:** державні акціонерні компанії, акції яких можуть бути продані приватним інвесторам у процесі приватизації.
- **Об'єкти незавершеного будівництва:** споруди, що будуються, але ще не завершені, можуть бути передані інвесторам для завершення і подальшого використання.
- **Цілісні майнові комплекси:** підприємства або їхні підрозділи, які є функціонально завершеними виробничими або інфраструктурними об'єктами. [2, с. 5]

У рамках приватизації об'єктом договору може бути будь-яке майно, що перебуває у власності держави або комунальної громади, за умови, що воно включене до переліку об'єктів, дозволених до приватизації. Законодавство України визначає, що не підлягають приватизації майнові об'єкти, які мають стратегічне значення для безпеки та оборони країни, а також ті, що прямо заборонені для передачі у приватну власність. [3, с. 5]

Договір приватизації, як і будь-який договір купівлі-продажу, має містити обов'язкові елементи, що визначають взаємні права та обов'язки сторін, порядок виконання договору та правові наслідки його невиконання. Основними положеннями змісту договору є: предмет договору, ціна майна та порядок її визначення, порядок розрахунків, обов'язки сторін, додаткові умови, порядок передачі майна, відповідальність за невиконання договору [4, с. 5]

Таким чином, предметом договору приватизації є конкретне державне або комунальне майно, яке передається у приватну власність на умовах, визначених законом. Зміст договору включає ключові положення щодо передачі права власності, оплати, додаткових умов та відповідальності, що забезпечують належне виконання процесу приватизації відповідно до вимог законодавства.

Приватизація державного майна в Україні є складним процесом, що супроводжується численними правовими проблемами. Основні труднощі, які виникають під час укладання та виконання договорів приватизації, стосуються законодавчої неврегульованості, правових колізій, недостатньої прозорості процесу, недобросовісних дій учасників і труднощів із виконанням договірних

умов. Часті зміни у законодавстві, що регулює приватизацію, а також наявність численних підзаконних актів, які суперечать один одному, створюють невизначеність для учасників приватизаційного процесу. Це може призводити до різного тлумачення норм і створення правових колізій.

Приватизація в Україні іноді супроводжується корупцією та зловживанням службовим становищем з боку посадових осіб. Недостатня прозорість під час аукціонів, відсутність конкурентної боротьби та непрозорі методи оцінки майна можуть призводити до недооцінки об'єктів приватизації.

Часто після укладення договору приватизації покупці не виконують взяті на себе інвестиційні або соціальні зобов'язання, що призводить до занепаду підприємств або зменшення їх виробничих потужностей. Також виникають проблеми з оплатою вартості об'єкта в повному обсязі або в строк.

Відсутність чіткої стратегії приватизації, яка б відповідала економічним інтересам держави, може призводити до втрати важливих активів без належного економічного ефекту. Короткострокові вигоди можуть не компенсувати потенційні втрати від недоцільної передачі стратегічних об'єктів у приватні руки.

Іноземні інвестори, які мають бажання брати участь у приватизації, можуть стикатися з правовими перешкодами, включаючи складну процедуру реєстрації та участі в конкурсах або аукціонах, а також юридичні ризики через недостатній захист їхніх прав.

Приватизаційні угоди часто стають предметом судових спорів, що може затягувати процес передачі майна та створювати додаткові фінансові та адміністративні витрати для обох сторін.

**Висновок.** Договір купівлі-продажу майна державних підприємств у порядку приватизації є важливим правовим інструментом для переходу державного майна до приватних інвесторів, сприяючи розвитку ринкової економіки та ефективному використанню активів. Однак, процес приватизації в Україні стикається з низкою правових та організаційних проблем, серед яких недосконалість законодавчої бази, непрозорість процедур, складнощі з

виконанням договорів та інвестиційних зобов'язань. Правові проблеми приватизації в Україні здебільшого пов'язані з недосконалим законодавством, недостатньою прозорістю та складнощами у виконанні договірних зобов'язань. Успішне подолання цих проблем можливе завдяки вдосконаленню нормативно-правового регулювання, запровадженню сучасних механізмів контролю, підвищенню прозорості процесів приватизації та забезпеченню чітких гарантій для учасників приватизаційного процесу.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18 січня 2018 року № 2269-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001р. № 2658-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
4. Закон України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 № 185-V URL: [https://ips.ligazakon.net/document/view/t060185?an=283&ed=2016\\_05\\_24](https://ips.ligazakon.net/document/view/t060185?an=283&ed=2016_05_24)