

Таким чином, на сьогодні Міністерство внутрішніх справ через підвідомчий йому Департамент Державтоінспекції, до складу якого входять громадська прес-служба та служба організації дорожнього руху і нагляду за станом автомобільних доріг та вулиць, координує і організує свою діяльність по забезпеченню безпеки дорожнього руху в Україні.

МВС України координує і організує також свою діяльність і з Міністерством хорони здоров'я, Міністерством освіти і науки, Міноборони України та іншими, але зазначена робота потребує постійного характеру та більш високої ефективності.

Список літератури: Долгополова М. М. Управління загальнодержавною системою забезпечення безпеки дорожнього руху: Автореф. дис... канд. юрид. наук. Х., 2003. 2. Про дорожній рух: Закон України від 28 січня 1993 р. // ВВР України. 1993. № 31. Ст. 338. 1994. № 46. Ст. 414. 3. Положення про Міністерство внутрішніх справ України: Указ Президента України від 17 жовтня 2000 р. // Офіційний вісник України. 2000. № 42. 3 листопада. 4. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: Затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 26 вересня 2003 р. № 1457 // Урядовий кур'єр. 2002. № 86 від 09.10.02. 5. Положення про громадську прес-службу при Головному Управлінні ДАІ МВС України: Наказ МВС України від 24 липня 2002 р. № 605. 6. Про невідкладні заходи із забезпечення безпеки дорожнього руху: Указ Президента України від 29 листопада 2007 р. № 1121/2007 р. // Офіційний вісник України. 2007. № 37. Ст. 929. 7. Що може ЛІ ДАІ без «кумівства» (Тема зустрічі мас-медія і керівництва МВС України) // Іменем Закону. № 3/2008. 8. Дороги України обходяться її народу надто дорого. // Іменем Закону. Додаток «Моменти». 2007. № 11 (15). 9. ДАІ посилює контроль за дотриманням ПДР // Іменем Закону. Додаток «Моменти». 2007. № 9 (13).

Надійшла до редколегії 04.03.08

Н. В. Савенко

МІСЦЕ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА У ПРИВАТИЗАЦІЙНИХ ВІДНОСИНАХ

Зміна системи відносин власності призвела до необхідності залучення до обігу об'єктів незавершеного будівництва та законсервованих об'єктів (як правило, це були «довгобуди»), які перебували у державній власності, з метою звільнення від обтяжливого утримання за відсутності фінансових можливостей для завершення будівництва. У зв'язку із цим зазначені об'єкти були віднесені до об'єктів приватизації. Проте нерозробленість понятійного апарату та відсутність ефективних правових інструментів призводили до гальмування процесів приватизації, суперечливого тлумачення правових норм у сфері приватизації об'єктів незавершеного та законсервованого будівництва, виникнення правопорушень в цій сфері. Викладене обумовлює необхідність характеристики об'єктів незавершеного будівництва як об'єктів приватизаційних відносин, створює об'єктивні умови для формування спеціального правового режиму досліджуваних об'єктів.

Окремі аспекти проблем приватизаційних процесів у формуванні ринкових відносин вивчались українськими і зарубіжними

вченими О. Л. Барабашем, І. В. Науменком, В. Л. Ревенком, В. К. Черняком [1], С. Я. Веселовським, В. А. Виноградовим [2], В. Є. Воротиним [3], С. Ю. Ледомською, О. Ю. Рудченком [4], О. О. Тяпкіною [5] та ін. Проте спеціальне дослідження об'єктів незавершеного будівництва як об'єкта приватизації в рамках адміністративно-правової науки не проводилось, у зв'язку з чим у статті ставиться завдання щодо визначення поняття приватизації, характеристики її особливостей саме як об'єкта адміністративно-правового регулювання.

Формування поняття «об'єкт незавершеного будівництва» викликає необхідність виділення його серед об'єктів, які мають схожі якості. Терміни «будівлі», «споруди», «об'єкти незавершеного будівництва» перераховані як однопорядкові явища у Положенні про порядок передачі об'єктів права державної власності [6]. Всі наведені об'єкти мають певне спеціальне призначення: споруди – для виконання виробничих процесів різних видів, зберігання матеріалів, виробів, устаткування, для тимчасового перебування людей, пересування людей та вантажів; будівлі – для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Об'єктам незавершеного та законсервованого будівництва не властива жодна з наведених цілей, єдино можливою може бути завершення та прийняття об'єкта до експлуатації. Крім того, споруди та будівлі є завершеними об'єктами нерухомості, тобто будівельні роботи на них завершені і вони прийняті до експлуатації державною приймальною комісією. Об'єкт незавершеного будівництва властивості завершеності не має. Зазначений висновок підтверджується частиною 3 ст. 18 Закону України «Про основи містобудування» [7], яка встановлює, що закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, а експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється.

В літературі досить часто використовується термін «законсервовані об'єкти», поняття якого в діючому законодавстві не встановлено, його можна сформулювати за допомогою аналізу терміна «консервація об'єкта (будови)», під якою розуміється комплекс робіт та заходів, пов'язаних із забезпеченням зберігання на визначений довготривалий час об'єкта (будови), на якому припинено будівництво, що включає тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які запобігають руйнації об'єкта (будови) [8].

Консервації підлягають об'єкти (будови), будівництво та введення в дію яких не забезпечене фінансуванням або технічний рівень яких не відповідає сучасним вимогам. Рішення про консервацію об'єкта ухвалюється органами виконавчої влади – головними розпорядниками бюджетних коштів, за поданням відповідних органів виконавчої влади – розпорядників бюджетних

коштів нижчого рівня, та суб'єктами господарської діяльності – замовниками (забудовниками) будівництва, які ухвалювали рішення про будівництво об'єкта, що консервується, шляхом видання наказу або іншого розпорядчого документа про консервацію об'єкта.

Після прийняття рішення про консервацію об'єкта замовник будівництва зобов'язаний за участю підрядника, що здійснював будівництво, скласти для кожного об'єкта:

- акт про припинення будівництва;
- відомість стану об'єкта, що підлягає консервації;
- відомість незмонтованих конструкцій, устаткування, матеріалів і змонтованого спеціального обладнання, що підлягає демонтажу тільки після вводу об'єкта в експлуатацію, які залишаються на об'єкті та підлягають консервації;
- відомість незмонтованих конструкцій, устаткування і матеріалів, які передаються на будівництво інших об'єктів;
- перелік робіт з проведення консервації об'єкта;
- перелік робіт і заходів, необхідних для забезпечення збереження законсервованого об'єкта або його конструктивних елементів.

Підрядник зобов'язаний здати після проведення робіт з консервації, а замовник прийняти законсервований об'єкт за актом про прийняття законсервованого об'єкта, а також конструкції, устаткування і матеріали, які залишаються на об'єкті та підлягають консервації, за відомістю незмонтованих конструкцій, устаткування і матеріалів, які залишаються на об'єкті та підлягають консервації.

Таким чином, під об'єктом законсервованого будівництва слід розуміти різновид об'єкта незавершеного будівництва, на якому проведено тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які запобігають руйнації об'єкта, з метою забезпеченням його зберігання на визначений довготривалий час. Отже, в подальшому використовуватиметься термін «об'єкти незавершеного будівництва», до яких належать і об'єкти законсервованого будівництва.

Аналіз чинного законодавства дозволяє виділити такі основні ознаки об'єкта незавершеного будівництва як об'єкта приватизації:

1. Відповідність об'єкта незавершеного будівництва ознакам нерухомості та поширення на нього правового статусу нерухомості.

Під нерухомим майном в ч. 1 ст. 181 ЦК розуміються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тобто безпосередньо об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти до нерухомості не віднесено.

Відповідно до Указу Президента України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» [9], об'єктами

купівлі-продажу є земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна, в тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

Підтверджує зазначену точку зору низка норм Закону України «Про іпотеку». Так, ч. 1 ст. 1 цього Закону містить застереження, що застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом.

Крім того, абз. 11 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [10] визначає, що однією з підстав для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, може бути рішення суду про право власності на об'єкт незавершеного будівництва. А оскільки, відповідно до ч. 2 ст. 1 цього Закону сфера його застосування поширюється тільки на відносини, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно всіх форм власності, їх обмежень та правочинів щодо нерухомості і не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні, морські та судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші об'єкти цивільних прав, на які іншими законами поширено правовий режим нерухомої речі, то можна зробити висновок, що законодавець визнає об'єкти незавершеного будівництва нерухомістю.

Однак вирішальним за умови відсутності вичерпного переліку об'єктів нерухомості в ст. 181 ЦК має бути не результат тлумачення правових норм, які побічно регулюють правове становище об'єктів незавершеного будівництва, а сутнісні характеристики зазначених об'єктів.

Критерії для визнання речі нерухомою встановлені в ст. 181 ЦК України: розташування на землі й неможливість переміщення об'єктів без їх знецінення та зміни призначення. Причому, ст. 1 Закону «Про іпотеку» називає ще один суттєвий критерій – невід'ємний зв'язок із землею.

Аналогічної точки зору дотримується І. Гумаров, який стверджує, що неможливість переміщення об'єкта незавершеного будівництва без неспіврозмірної шкоди є необхідною і достатньою умовою для визнання його нерухомістю [11, с. 58]. При цьому виникає питання про те, хто і яким чином має визначати неможливість (або можливість) переміщення об'єкта, який будується, без неспіврозмірної шкоди. Найбільш доцільним було б віднесення даного питання до компетенції державних органів, які займаються технічною інвентаризацією та обліком об'єктів нерухомості.

Крім того, ч. 3 ст. 331 ЦК України встановлює, що у разі необхідності укладення договору щодо об'єкта незавершеного будів-

ництва, право власності на нього має реєструватись органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

З наведеного можна зробити висновок, що однією з умов, за яких об'єкти незавершеного будівництва можуть виступати об'єктом приватизаційних відносин, є проведення державної реєстрації права власності в порядку, встановленому для нерухомого майна, перед укладанням приватизаційної угоди.

Специфічним є те, що свідоцтво про право власності на об'єкт незавершеного будівництва для державної реєстрації цих об'єктів не видається. Після проведення державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва власнику (власникам) або уповноваженій особі, відповідно до п. 3.8 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно [12] видається витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно.

2. Включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

Рішення про приватизацію може прийматись Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями, органами приватизації в Автономній Республіці Крим тільки щодо тих об'єктів незавершеного будівництва, які включено до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

Органи, що уповноважені управляти державним майном, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації щоквартально складають переліки об'єктів незавершеного будівництва, що підлягають приватизації, і передають їх Фонду державного майна України, його регіональним відділенням для розгляду питання про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

Переліки об'єктів, які перебувають у комунальній власності і підлягають продажу на аукціоні, за конкурсом, викупу затверджують місцеві Ради за поданням органів приватизації.

3. Наявність прав на земельну ділянку, яка відведена для здійснення будівництва.

Закон України «Про особливості незавершеного будівництва» [13] (ст. 3) передбачає, що відчуження прав власності на об'єкти незавершеного будівництва має відбуватись одночасно із передачею прав на земельну ділянку, на якій розташовані об'єкти незавершеного будівництва. Передача прав може відбуватись двома шляхами: приватизації земельної ділянки, відведеної в установленому порядку під забудову разом з об'єктами незавершеного будівництва, або надання зазначених земельних ділянок у довгострокову оренду. У довгострокову оренду земельні ділянки можуть на-

даватись за бажанням покупця об'єкта незавершеного будівництва, або, у разі наявності заборони на приватизацію земельної ділянки відповідно до Земельного кодексу України.

Позитивною рисою чинного законодавства є вказівка на те, що покупцю об'єкта незавершеного будівництва має передаватись не будь-яке право на земельну ділянку, а тільки таке, що передбачає можливість використання зазначеної ділянки для будівництва на ній. Земельні ділянки, права на які передаються покупцю, мають бути відведені в установленому порядку під забудову.

4. Наявність документів, які підтверджують законність будівництва об'єкта, містять опис об'єкта незавершеного будівництва та проектно-кошторисної документації.

Міністерство юстиції України в листі від 10.05.2006 р. № 19-32/1 щодо роз'яснення порядку державної реєстрації прав на об'єкти незавершеного будівництва доводить до відома бюро технічної інвентаризації, що при здійсненні реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва до бюро технічної інвентаризації обов'язково слід подавати дозвіл на виконання будівельних робіт. Цей документ видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій» на підставі проектно-кошторисної документації, що включає в себе також кошторис будівництва.

Крім зазначених, мають подаватись інші документи, визначені Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5:

1) проектно-кошторисна документація, в якій має міститись коротка характеристика об'єкта незавершеного будівництва (будови) та його склад, відомості про черговість будівництва та пускові комплекси, а також перелік будинків та споруд, що проектується у складі комплексу (згідно з вимогами ДБН А.2.2-3-2004 «Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектно-кошторисної документації для будівництва», затверджений наказом Держбуду України від 20 січня 2004 року № 8);

2) опис об'єкта незавершеного будівництва, який складається при проведенні інвентаризаційних робіт бюро технічної інвентаризації;

3) документи, які підтверджують виникнення права власності у особи на об'єкт незавершеного будівництва, зокрема, якщо у будівництві бере участь підрядник, для реєстрації подається також договір будівельного підряду.

5. Особливий порядок приватизації об'єктів незавершеного будівництва.

Підготовка до приватизації об'єктів малої приватизації характеризується спрощеною процедурою: на відміну від загального порядку приватизації комісія з приватизації не створюється і

план приватизації не затверджується. Встановлено, що підготовка об'єкта малої приватизації до продажу здійснюється органами приватизації, які:

- визначають ціну продажу об'єкта, що підлягає приватизації;
- готують та публікують інформацію про об'єкти малої приватизації у відповідних інформаційних бюлетенях та місцевій пресі.

За рішенням органів приватизації проводиться інвентаризація майна об'єкта малої приватизації із залученням, у разі необхідності, аудитора (аудиторської фірми) та здійснюється його оцінка в порядку, встановленому законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність. Акт інвентаризації затверджується керівником та головним бухгалтером підприємства, акт оцінки вартості об'єкта приватизації – керівником органу приватизації.

На підставі наказів про включення об'єктів до Переліку об'єктів незавершеного будівництва, які підлягають приватизації, органи приватизації видають наказ про прийняття рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва, визначення способу приватизації, а також способу оцінки та дати оцінки згідно з інформацією балансоутримувача, наданої в письмовому вигляді.

Законом встановлено, що приватизація об'єктів незавершеного будівництва може здійснюватись шляхом: а) продажу на аукціоні, за конкурсом; б) продажу шляхом викупу за наявності одного покупця безпосередньо цьому покупцеві із забезпеченням ним умов приватизації об'єкта; в) внесення об'єкта незавершеного будівництва до статутного фонду господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) після завершення будівництва відповідного об'єкта; г) продажу під розбирання.

Оцінка об'єкта незавершеного будівництва під час приватизації проводиться в порядку, встановленому Методикою оцінки майна [14], залежно від способу приватизації (шляхом проведення стандартизованої оцінки або шляхом проведення незалежної оцінки). Акт оцінки об'єкта незавершеного будівництва або висновок про його вартість (у разі проведення незалежної оцінки) затверджується керівником державного органу приватизації.

Право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає у покупця з моменту підписання акта приймання-передачі, який підписується представником органу приватизації та покупцем в п'ятиденний строк після сплати повної вартості придбаного об'єкта незавершеного будівництва, або після сплати 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення – 30 відсотків) вартості в разі надання розстрочки платежу.

Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, регулюється положеннями згаданого Закону і

здійснюється органами місцевого самоврядування. Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, може здійснюватись державними органами приватизації тільки в тому випадку, коли органами місцевого самоврядування їм було делеговано відповідні повноваження [13].

На завершення варто відзначити, що об'єкти незавершеного будівництва внаслідок їх особливої правової природи та значущості для економіки визначаються законодавством специфічними об'єктами приватизаційних відносин (характеризуються низькою рис як об'єкта приватизації), внаслідок чого законодавець встановлює спеціальну процедуру їх приватизації. Водночас, правове регулювання приватизації об'єктів незавершеного та законсервованого будівництва має здійснюватись з урахуванням сутнісних характеристик цих об'єктів.

Список літератури: 1. Перший шлях: Досвід приватизації в Чехії та уроки для України / В. Л. Ревенко, В. К. Черняк, І. В. Науменко, С. М. Правденко, О. Л. Барабаш. К., 1994. 2. Виноградов В. А., Веселовский С. Я. Приватизация в глобальном контексте: Опыт критич. исслед. М., 1998. 3. Воротін В. С. Макроекономічне регулювання в умовах глобальних трансформацій: Моногр. К., 2002. 4. Реформування відносин власності в Україні: Монографія / Під ред. О. Ю. Рудченка, С. Ю. Ледомської. К., 2004. 5. Тяпкина О. О. Правовые проблемы приватизации государственных предприятий: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2003. 6. Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 вересня 1998 р. № 1482 // Офіційний вісник України. 1998. № 38. 7. Про основи містобудування: Закон України // ВВР України. 1992. № 52. 8. Положення про порядок консервації та розконсервації об'єктів будівництва, затверджене наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 21.10.2005 № 2, Зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 29 грудня 2005 р. за № 1582/11862. 9. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 19 січня 1999 року № 32/99 // Офіційний вісник України. 1999. № 3. 10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України // ВВР України. 2004. № 51. 11. Гумаров И. Некоторые особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Хозяйство и право. 1998. №10. 12. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 р. за № 157/6445. 13. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва: Закон України // Відомості Верховної Ради України. 2000. № 45. 14. Про затвердження Методики оцінки майна: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 // Офіційний вісник України. 2003. № 51. Т. 1.

Надійшла до редколегії 15.02.08