

УДК 631.1.016:631.112

## УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ВИКУПУ МАЙНОВИХ ПАЇВ ТА ЧАСТОК У МАЙНІ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

С. В. Косторной

Г. О. Легеза

Таврійський державний агротехнологічний університет

**Ключові слова:** майнові паї, спільна часткова власність, оренда, майнові відносини, сільськогосподарські підприємства.

**Keywords:** property shares, common partial property, lease, property relations, agricultural enterprises.

**Реферат.** Розглянуто нормативне забезпечення викупу майнових паїв та часток у майні спільної часткової власності. Запропоновано порядок викупу фізичною чи юридичною особою часток у майні спільної часткової власності, що належать окремим співвласникам, та виділення майна в натурі.

**Summary.** The normative providing of buying property shares and common partial property particles is considered. The order of buying and separation of common partial property particles, that belong to the separate owners, by physical or legal person is offered.

**Постановка проблеми.** У процесі аграрної реформи селяни стали власниками майнових паїв реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств. Значна частина селян отримала майно у спільну часткову власність спільно з іншими співвласниками та передала його в оренду підприємству- правонаступнику реорганізованого КСП. Річна орендна плата за передане в оренду майно, зазвичай, складає 1% від його номінальної вартості, що є значно нижче справедливого рівня. Крім того,

підприємства-орендарі часто не приділяють достатньої уваги відтворенню орендованого капіталу, через що якісний стан майна поступово погіршується, а відповідно і знижується економічна ефективність діяльності сільськогосподарських підприємств. Ці обставини сприяють широкому розповсюдженню викупу майнових паїв та часток співвласників у спільній частковій власності підприємствами-орендарями. Проте через недостатнє нормативне регулювання процесу викупу майнових паїв та часток у спільній частковій власності, а також процесу отримання майна під викуплені майнові паї, в господарствах часто з цього приводу виникають конфліктні ситуації.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання аграрної реформи та врегулювання майнових відносин власності в реорганізованих КСП розглядали в своїх працях такі вітчизняні вчені як П. Т. Саблук, Г. М. Підлісецький, В. Я. Месель-Веселяк, М. Й. Малік, М. І. Кісіль та інші, проте проблеми організації викупу майнових паїв та часток у спільній частковій власності досліджені недостатньо.

**Постановка завдання.** Метою цієї статті є узагальнення теоретичних і практичних основ та обґрунтування пропозицій щодо удосконалення організації викупу майнових паїв і часток у спільній частковій власності .

**Виклад основного матеріалу.** Необхідність забезпечення вільного здійснення права власності на паї, зокрема передачі паїв в оренду з виплатою орендної плати в розмірі не менше одного відсотка вартості паю, купівлі-продажу, дарування, міни, передачі у спадщину, була визначена Указом Президента України “Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки” від 29 січня 2001р. №62 [1].

Указом Президента України "Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення" N 774/2002 від 27 серпня 2002 року [2] були підтримані пропозиції, висловлені на Всеукраїнській нараді з питань пореформеного розвитку аграрного сектора, щодо необхідності підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення та стимулювання ефективного використання майна, яке належало колективним сільськогосподарським підприємствам, зокрема, шляхом: створення умов для викупу паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств приватними сільськогосподарськими підприємствами, що орендують ці паї; забезпечення безперешкодної реалізації права на відчуження майнових паїв їх власниками та розширення практики продажу цих паїв на конкурентних засадах.

Згідно Наказу Міністерства аграрної політики України "Про затвердження Рекомендацій щодо використання майна, яке перебуває у спільній частковій власності" №97 від 09.04.2001 р. [3] кожен із співвласників має право продати свою частку майна, яка знаходиться у спільній частковій власності, згідно з договором купівлі-продажу майнового паю.

В умовах, що склалися, власник майнового паю не може ефективно управляти отриманим капіталом і зацікавлений у продажу майнового паю через те, що він, зазвичай, не може отримати в рахунок нього цілісний майновий об'єкт, а отримання майна у спільну часткову власність з послідувочою передачею в оренду забезпечує дуже низький рівень доходу (в більшості господарств - 1 %). Вкуп майнових паїв також вигідний підприємству-орендарю, враховуючи те, співвласники часто погоджуються продати майнові паї за 10-20 % їх номінальної вартості.

Результати проведеного дослідження (табл. 1) свідчать, що в Запорізькій області викуплено 18 % майна, виданого співвласникам, та спостерігається тенденція до подальшого збільшення цієї частки.

Таблиця 1

Динаміка врегулювання майнових відносин власності в реорганізованих сільськогосподарських підприємствах Запорізької області.

Показники	Роки				
	2004	2005	2006	2007	2008
Кількість підприємств, які використовують майно реорганізованих КСП, шт	208	217	243	238	235
Пайовий фонд до розподілу, всього, млн. грн.	840	849	852	852	855
в т.ч. у спільну часткову власність	420	444	444	445	440
у приватну власність	253	275	308	312	320
невитребувані паї	167	130	100	95	95
Видано майна в натурі, млн. грн.	673	719	752	757	760
Передано в оренду підприємствам- правонаступникам, млн. грн.	303	267	211	187	149
Викуплено майнових паїв з пайового фонду, що знаходиться в господарчому віданні підприємств- правонаступників, млн. грн.	35	78	96	126	136

Крім того наявна тенденція скорочення обсягів оренди майна підприємствами- правонаступниками (більше ніж в 2 рази в порівнянні з 2004 роком). Протягом останніх 3 роки скорочується також і кількість підприємств-орендарів. Відбувається перехід від господарювання з використанням майна, орендованого у селян, до використання сільськогосподарськими підприємствами переважно майна, що належить їм

на умовах приватної власності. Важливим шляхом здійснення такого переходу є викуп орендованого майна.

Існує відмінність між викупом майнових паїв та часток у майні спільної часткової власності.

У випадку викупу паїв після проведення зборів співвласників, на яких визначено розміри індивідуальних майнових паїв, та послідуєчого отримання Свідоцтва про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майновий сертифікат), між власником майнового сертифіката та особою, що бажає купити цей сертифікат, укладається договір купівлі-продажу. Цей договір не потребує обов'язкового нотаріального посвідчення, проте таке посвідчення можна здійснити нотаріально за бажанням сторін [4]. Надалі покупець майнових паїв звертається до органу місцевого самоврядування із заявою видати на його ім'я нове свідоцтво на сумарну номінальну вартість викуплених майнових паїв.

Процедура викупу часток у майні спільної часткової власності є більш складною в організаційному плані через те, що майно попередньо було видано групі співвласників та щодо нього укладено договори про спільне володіння, користування і розпорядження та оренди. Тому у випадку викупу майнових часток у зазначені договори необхідно внести відповідні зміни.

На підставі аналізу нормативної бази щодо врегулювання майнових відносин в реорганізованих КСП та досвіду окремих сільськогосподарських підприємств, автори рекомендують наступний порядок викупу фізичною чи юридичною особою часток у майні спільної часткової власності, що належать окремим співвласникам, та виділення майна в натурі:

1) здійснення попередніх організаційних заходів щодо викупу майнових часток (розповсюдження інформації щодо умов викупу, які пропонуються; визначення можливої кількості продавців майнових часток);

2) узгодження сторонами умов договору купівлі-продажу частки у майні спільної часткової власності, зокрема договірної ціни, форми оплати тощо;

3) укладення договору купівлі-продажу частки у майні спільної часткової власності та акту приймання-передачі майнового сертифікату (право власності продавця на майнову частку може бути підтверджено Свідоцтвом про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майновий сертифікат), свідоцтвом про право на спадщину (за необхідності); даними, що містяться в договорі про спільне володіння, користування і розпорядження майном спільної часткової власності);

4) отримання покупцем у сільській раді нового майнового сертифікату на суму придбаних;

5) звернення покупця майнових часток до уповноваженої особи групи співвласників з письмовою заявою щодо виділення в натурі в рахунок викуплених майнових часток конкретних майнових об'єктів (в заяві наводиться список осіб, у яких викуплені майнові частки, та перелік майна, яке покупець бажає отримати);

б) розгляд на засіданні Спостережної ради групи співвласників питання щодо виділення покупцю майнових часток конкретних майнових об'єктів з оформленням цього рішення відповідним протоколом (Спостережна рада – дорадчий орган, який, зазвичай, створюється при укладанні договору про спільне володіння, користування і розпорядження майном);

7) надання Уповноваженою особою письмової згоди на виділення майнових об'єктів;

8) письмове звернення Уповноваженої особи до орендаря щодо необхідності вилучення з оренди частини майнових об'єктів (досягнення згоди з цього питання не викликає ускладнень, якщо покупцем майнових часток виступає підприємство-орендар, що є розповсюдженою практикою в багатьох сільськогосподарських підприємствах);

9) внесення змін до договору оренди через додаткову угоду, в якій передбачається виключення осіб, які продали свої майнові частки, і майна, виділеного в рахунок викуплених майнових часток;

10) передача майнових об'єктів від підприємства-орендаря Уповноваженій особі та підписання акту приймання-передачі майна;

11) укладення договору про виділ в натурі частки спільного майна на користь покупця майнових часток з обов'язковим нотаріальним посвідченням цього договору (ст. 364 Цивільного кодексу України [5]);

12) укладення додаткової угоди до договору про спільне володіння, користування і розпорядження майном про вилучення з переліку співвласників осіб, які продали свої майнові частки, а з переліку майна спільної часткової власності – об'єктів, виділених покупцю майнових часток;

13) передача майнових об'єктів від Уповноваженої особи покупцю майнових часток та підписання акту приймання-передачі майна.

Аналогічний порядок викупу був застосований в сільськогосподарських підприємствах Запорізької області, зокрема ТОВ «Приазов'я» Мелітопольського району, РгТОВ «Перемога» Приазовського району, ТОВ «Агрофірма «40 років Жовтня» Куйбишевського району, що дозволило підприємствам оперативно і прозоро провести процес викупу

майнових часток, забезпечити збереження цілісного майнового комплексу підприємства, завдяки впровадженню колегіального розгляду Спостережною радою питань виділення майна – уникнути соціальної напруги, завдяки повному документальному оформленню всіх етапів прийняття рішень – забезпечити точність обліку орендованого та викупленого майна, максимально знизити ризик можливого оскарження прийнятих рішень.

**Висновки.** Викуп майнових паїв та часток у майні спільної часткової власності набув широкого розповсюдження в Україні, проте окремі його аспекти не мають достатнього законодавчого та нормативного забезпечення. З метою захисту майнових прав селян, необхідно забезпечити прозорість рішень, що приймаються в процесі викупу майнових паїв та виділення майна під них, що може бути здійснено шляхом впровадження розробленого порядку викупу фізичною чи юридичною особою часток у майні спільної часткової власності, що належать окремим співвласникам, та виділення майна в натурі.

#### **Бібліографічний список.**

1. Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки : указ Президента України №62 від 29.01.2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.minagro.kiev.ua/page/?6174>. – Назва з екрану.

2. Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення : указ Президента України №774/2002 від 27.08.2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=774%2F2002>. – Назва з екрану.



3. Про затвердження Рекомендацій щодо використання майна, яке перебуває у спільній частковій власності : наказ Міністерства аграрної політики України № 97 від 09 квітня 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.lawua.info/jurdata/dir262/dk262305.htm>. – Назва з екрану.

4. Щодо викупу майнових паїв : лист Міністерства аграрної політики України №37-17-2/5492 від 20.04.2005 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.uapravo.net/data/base23/ukr23571.htm>. – Назва з екрану.

5. Цивільний Кодекс України № 435-І від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>. – Назва з екрану.