

# Приватизация объектов недвижимости



**Юрий БРИКАЙЛО,**  
юрист АК «Коннов и Созановский»

Несмотря на то, что приватизационный бум уже закончился, осталось еще немало очень привлекательных объектов недвижимости, находящихся в коммунальной либо государственной собственности. А, как известно, такие объекты могут быть переданы в частное владение только путем приватизации (о таких методах, как использование залога и/или процедур банкротства с целью получить определенный объект из государственной в частную собственность мы говорить не будем).

Приватизационные процессы начались на Украине в начале 90-х годов. В 1992 г. было принято два основных закона в сфере приватизации — «О приватизации государственного имущества» (далее — Закон «О приватизации») и «О приватизации небольших государственных предприятий (малой приватизации)» (далее — Закон «О малой приватизации»). Позже были приняты нормативные акты, конкретизирующие процесс приватизации объектов жилищного фонда, агропромышленного комплекса, незавершенного строительства и т. д.

Базовыми можно назвать Закон «О приватизации», в котором выписаны объекты и субъекты приватизационного процесса, процедуры, порядок и способы приватизации и т. д., а также Государственную программу приватизации. В программе дается классификация всех объектов приватизации, детально расписаны все этапы приватизации и многое другое.

Прежде чем инициировать приватизацию какого-либо объекта, необходимо убедиться, что нет никаких ограничений по его приватизации. К объектам, которые не могут быть приватизированы, относятся объекты общегосударственного значения, казенные предприятия, объекты, имеющие стратегическое значение, а также внесенные в перечень объектов, которые не подлежат приватизации. Также законодательными актами могут быть установлены иные ограничения. Что касается имущества предприятий Вооруженных сил Украины, то они могут быть приватизированы только при условии сохранения в государственной собственности 51% акций либо путем корпоративизации.

Для того чтобы существовала возможность приватизировать конкретный объект (не относящийся к объектам малой приватизации), обязательным условием является включение его в перечень объектов, которые подлежат приватизации. Утверждается такой перечень Кабинетом Министров Украины. Что касается объектов малой приватизации, то они могут быть приватизированы путем подачи заинтересованным лицом соответствующего заявления в отделение Фонда госимущества.

Результаты приватизации четко указывают на то, что подавляющее большинство приватизированных объектов принадлежат к так называемой группе «А», в которую входят «небольшие» целостные имущественные комплексы, отдельно индивидуально определенное имущество и т. п. (полный перечень объектов, входящих в эту группу, дан в ст. 5 Закона «О малой приватизации»).

И их приватизация регулируется Законом «О малой приватизации». Поэтому в данной статье мы возьмем за пример именно объекты малой приватизации.

Способы приватизации

## Способы приватизации

Действующее законодательство Украины предусматривает, что объекты малой приватизации могут быть приватизированы следующими способами:

- выкуп;
- продажа на аукционе или на условиях конкурса.

Выкуп как способ приватизации применяется относительно объектов малой приватизации, которые не проданы с аукциона либо по конкурсу и которые включены в перечень объектов, подлежащих приватизации путем выкупа либо сланных в аренду (если право выкупа было закреплено в договоре аренды, заключенном до вступления в силу Закона «Об аренде государственного имущества»).

Решение о выборе способа приватизации принимает орган приватизации, то есть Фонд государственного имущества либо его региональные отделения и представительства (далее — органы приватизации). Порядок определения и применения способа приватизации объектов малой приватизации установлен Положением, утвержденным приказом ФГИ Украины от 30.07.1988 г. № 1511. В соответствии с ним эти объекты должны приватизироваться преимущественно на конкурентной основе. Однако конкретных критериев выбора способа приватизации действующее законодательство не содержит, таким образом, такое решение принимается ФГИ.

Включение объектов приватизации в перечень объектов, подлежащих приватизации либо путем выкупа, либо путем продажи на аукционе, по конкурсу, осуществляется в соответствии с Государственной программой приватизации: либо по инициативе органов приватизации, либо по инициативе покупателей. Так, потенциальный покупатель может обратиться в региональное отделение ФГИ с заявлением о включении объекта в перечень объектов, подлежащих приватизации определенным способом, например выкупом. ФГИ обязан рассмотреть такое заявление, однако не обязан включать объект в перечень в соответствии с заявлением. Включение объекта в другой перечень является правом органа приватизации и не считается отказом в приватизации.

Законодательством также предусмотрена возможность принятия решения о корпоративизации компании (предприятия), то есть реорганизации в открытое акционерное общество и последующей приватизацией уже акций ОАО, принадлежащих государству.

## Покупатели

Покупателями объектов малой приватизации могут быть:

- граждане Украины, иностранные граждане и лица без гражданства;
- юридические лица, зарегистрированные на территории Украины;
- иностранные юридические лица.

Законодательством также предусмотрены определенные ограничения, касающиеся того, кто не может быть покупателем, например органы государственной власти и т. д.

## Процедура

Началом приватизации является включение объекта в перечень объектов, подлежащих приватизации. Если объект не включен в такой перечень, то необходимо подать заявление о его включении (форма и порядок подачи заявления утверждены приказом ФГИ от 17.04.1998 г. № 772). Срок рассмотрения и регистрации заявления составляет три дня. Решение о включении в перечень объектов, подлежащих приватизации, принимается в течение 30 дней с момента подачи заявления. Орган приватизации рассматривает заявление и, в случае отсутствия оснований для отказа в приватизации, включает объект в вышеуказанный перечень.

В законодательстве предусмотрен исчерпывающий перечень случаев отказа: если заявитель не может быть признан покупателем, законодательно установлено ограничение на приватизацию данного объекта либо объект не включен в перечень объектов, подлежащих приватизации определенным способом. Далее необходимо подать заявление на приватизацию, после чего орган приватизации приступает к подготовке объекта к приватизации. Прежде всего, производится оценка данного объекта: в случае выкупа определяется цена продажи, а в случае приватизации конкурентным методом — стартовая цена. Для проведения оценки создается инвентаризационная комиссия, которая проводит инвентаризацию приватизируемого имущества, а в некоторых случаях также необходимо проведение независимой оценки. Также может проводиться и аудиторская проверка.



В течение двухмесячного срока подготовки объекта к приватизации органы приватизации готовят и публикуют информацию об объектах малой приватизации в соответствующем бюллетене и местной прессе.

## Выкуп объекта приватизации

После принятия решения о включении объекта в перечень объектов, подлежащих приватизации путем выкупа, орган приватизации публикует соответствующее объявление. Покупатель подает заявление о приватизации, а также уведомляет орган приватизации о намерении относительно приватизации здания (сооружения, помещения), в котором находится соответствующее имущество. В случае запрета на приватизацию здания оно предоставляется в аренду на срок не менее 10 лет. Орган приватизации в течение 14 дней с момента утверждения акта оценки имущества готовит проект договора купли-продажи и акт о приеме-передаче приватизируемого объекта. Данный договор подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

## Продажа объекта приватизации на конкурсных условиях или аукционе

Началом приватизации объекта на конкурсных условиях или аукционе является публикация органом приватизации соответствующего объявления. Покупатель, желающий приватизировать объект, подает заявления для регистрации его участником конкурса (аукциона).

Конкурс (аукцион) проводится при наличии двух и более покупателей. Если покупатель один, орган приватизации может принять решение о приватизации объекта этим покупателем на условиях выкупа.

Итогом конкурса (аукциона) является заключение договора купли-продажи с победителем. Такой договор должен быть заключен в течение пяти дней с момента утверждения результата аукциона (конкурса) и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.



**КОГДА ВОЗНИКАЮТ действительно важные вопросы, клиенты обращаются к профессионалам, знающим правильные подходы к их решению. К тем, кто каждый день находит ответы, полагаясь на собственный профессиональный опыт. К тем, кто имеет сильные навыки и хорошее знание практики. Именно опыт дает преимущество. Именно постоянная практика имеет решающее значение.**



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

То, с чем мы имеем дело каждый день

**Право — наша специальность**

- Авторское право • Банковское право • Банкротство • Конкурентное право • Корпоративное право • Налоги • Недвижимость • Патенты  
Реклама • Слияние и поглощение компаний • СМИ • Судебные дела  
Телекоммуникации • Товарные знаки • Трудовое право • Ценные бумаги

Адвокатская контора «Коннов и Созановский»  
ул. Шота Руставели, 23, офис 5, г. Киев, 01023, Украина  
Телефон: (044) 490-54-00. Телефакс: (044) 490-54-90  
E-mail: info@konnov.com. Web-site: www.konnov.com