

20.12.2016

Суд підтвердив, що приватизація адміністративного приміщення по вул. Соборній, 190а у Рівному проведена з дотриманням вимог законодавства

Господарський суд м. Києва своїм рішенням від 12.12.2016 року відмовив Першому заступнику прокурора Рівненської області у задоволенні позовних вимог до ФДМУ, регіонального відділення ФДМУ по Рівненській області та ФОП Круліковської О. В. про визнання незаконним та скасування наказу Фонду, визнання недійсним договору купівлі-продажу державного майна та його повернення.

Нагадаємо, оспорюваний договір купівлі-продажу укладено між регіональним відділенням та Фізичною особою-підприємцем 12.09.2016 року. Приватизація об'єкта державної власності групи А – адміністративного приміщення загальною площею 324,5 кв. м, розташованого по вулиці Соборна, 190а у м. Рівне, здійснювалась шляхом викупу з урахуванням норм Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)». Відповідно до Методики оцінки майна вартість орендованого нерухомого майна під час приватизації (у разі прийняття рішення про компенсацію орендарю вартості невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів за час оренди) визначається на підставі його ринкової вартості та ринкової вартості невід'ємних поліпшень. Ринкова вартість об'єкту оцінки на дату оцінки 31.07.2016 року з урахуванням невід'ємних поліпшень складає 2091650, 00 грн. без ПДВ. Ринкова вартість невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна становить 63520,00 грн. без ПДВ.

Щодо обґрунтування позовних вимог позивачем зазначимо:

- 1) на думку поивача, роботи з реконструкції проводились на підставі декларації про початок будівельних робіт.
Однак, відповідно до Порядку надання згоди, після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень, орендар надає інформацію орендодавцю про завершення виконання робіт з поданням копій актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт. Наголошуємо, що саме акти приймання виконаних робіт і платіжні документи підтверджують виконання дозволених невід'ємних поліпшень, надання декларації про початок будівельних робіт та готовність об'єкта до експлуатації Порядком надання згоди не передбачені;
- 2) позивач надає власний розрахунок вартості невід'ємних поліпшень, які обраховує з наданих Орендарем квитанцій до прибуткових касових ордерів, і чомусь враховує лише квитанції датовані після 16.03.2016 року (дати надання згоди на невід'ємні поліпшення).
Позивач не врахував ту обставину, що розрахунок між замовником та підрядником відбувався на підставі договору підряду.
- 3) органами прокуратури необґрунтовано зазначається, що невід'ємні поліпшення здійснені на суму 272394,05 грн., що становить 13,4% ринкової вартості майна.
Оскільки суб'єктом оціночної діяльності ідентифіковано поліпшень протягом строку дії договору оренди на суму 634363 грн., відтак, вказана сума становить 31,3 % ринкової вартості майна переданого в оренду;
- 4) щодо приватизації спірного майна без земельної ділянки зазначимо, що відповідно до Закону України "Про приватизацію державного майна" право на викуп об'єкта приватизації разом із земельною ділянкою державної власності, на якій він розташований, надається покупцю лише за умови, коли він є орендарем відповідної земельної ділянки.

Таким чином, приватизація згаданого об'єкту проведена з дотриманням вимог законодавства, а доказів про наявність порушень з боку ФДМУ або регіонального відділення судом не встановлено.