



Вітаю, друзі!

До вашої уваги пропоную черговий дайджест останніх новел законодавства та судової практики, в якому підіймаємо питання приватизації та врегулювання трудових відносин.

1

1. Поліпшення приватизованого майна

Верховний Суд поставив ще одну крапку, у питанні оспорюваності порядку приватизації та договорів, укладених в результаті реалізації такого порядку. Судом переглядалась справа №922/623/20, спір в якій виник щодо обставин та умов укладення договору купівлі-продажу шляхом викупу орендарем орендованого приміщення (виключний випадок). Суд встановив, що виключний випадок такого продажу існує у разі викупу орендарем об'єктів, які вже перебувають у нього в оренді, якщо орендарем за згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснено поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25% ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду.

Як наслідок, у цій справі покупець змушений був повернути придбане нерухоме майно через те, що у звіті про оцінку майна, договорі оренди, договорі купівлі-продажу, заявці орендаря з проханням надати дозвіл на приватизацію - будь-які відомості про такі поліпшення були відсутні.



Legal Tip

«Фактично під час перегляду справи № 922/623/20 суд дійшов висновку, що порушення, допущені органами публічної влади при визначенні умов та порядку приватизації, є безумовною підставою для визнання приватизаційних договорів недійсними навіть при умові, якщо вони не допущені внаслідок винної, протиправної поведінки самого покупця. Для уникнення ризиків визнання недійсним Вашого договору купівлі-продажу орендованого приміщення, укладеного в порядку приватизації, ми рекомендуємо надавати докази виконання капітального ремонту такого приміщення. Наприклад, аудиторський висновок про фінансування невід'ємних поліпшень на суму більше 25% ринкової вартості об'єкта».

Ірина Столярчук, адвокат

ЗВ'ЯЗАТИСЯ

2

Спрощуємо трудові відносини: новий законопроект

Минулого тижня ВРУ було одержано проект Закону № 5371 щодо спрощення регулювання трудових відносин у сфері малого і середнього підприємництва та зменшення адміністративного навантаження на підприємницьку діяльність.

Законопроектом пропонується спростити оформлення та регулювання трудових відносин, зокрема, за рахунок зменшення кількості обов'язкових кадрових документів шляхом викладення всіх необхідних умов трудових відносин (в т. ч. норм та особливостей праці, розміру заробітної плати, премій, винагород та інших виплат, норм робочого часу та відпочинку тощо) безпосередньо в тексті трудового договору.

Legal Tip

«Останнім часом з'являється досить багато законів, спрямованих на модернізацію та лібералізацію українського трудового законодавства. У випадку прийняття зазначеного Закону трудові відносини в Україні більше відповідатимуть сучасним економічним реаліям, а бізнес матиме можливість уникнути надмірної бюрократії. Це стимулюватиме роботодавців до легального оформлення трудових відносин та дотримання умов праці на якіснішому рівні».

Дар'я Стадник, старший юрист

ЗВ'ЯЗАТИСЯ

А Ви знали, що приватизація походить ще з часів Древньої Греції, а в Римській імперії приватні фізичні та юридичні особи виконували реалізацію деяких функцій держави: збір податків, озброєння, жертвоприношення, будівництво тощо? Існували також державні підприємства, наприклад, зі збору зерна. На думку деяких вчених, саме надмірна бюрократизація суспільства стала однією з причин падіння Римської імперії.

Ваш Артем Білоусов