



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Актуальна судова практика у господарських спорах, пов'язаних з приватизаційними правовідносинами та орендою державного й комунального майна

Тетяна Дроботова

*Суддя - секретар судової палати для розгляду справ щодо
земельних відносин та права власності
Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду*

місто Київ, 30 вересня 2021 року

Актуальна судова практика у господарських
спорах, пов'язаних із приватизаційними
правовідносинами державного і
комунального майна



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Пунктом 2 частини 1 статті 20 Господарського процесуального кодексу України передбачено, що господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім справ, передбачених частиною другою цієї статті), та інші справи у визначених законом випадках, зокрема: справи у спорах щодо приватизації майна, крім спорів про приватизацію державного житлового фонду.
- Статтею 30 Закону «Про приватизацію державного майна» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) встановлено, що спори щодо приватизації державного майна, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, вирішуються господарським судом у порядку, встановленому ГПК України.
- Вказану вимогу вирішення спору судом господарської юрисдикції передбачено також чинною на момент звернення з позовом редакцією статті 30 Закону України від 18 січня 2018 року № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна».





- Спори щодо приватизації державного (або комунального) майна виникають у зв'язку з його відчуженням, зміною чи припиненням правомочностей держави на таке майно та виникненням відповідного обсягу прав у суб'єктів права приватної власності.
- За загальним правилом спори щодо приватизації державного майна належать до господарської юрисдикції **незалежно від суб'єктного складу сторін спору** щодо відчуження майна - як юридичних так і фізичних осіб.
- Спир про те, чи слід було сільській раді відчужувати спірне майно виключно в межах приватизаційної процедури в розумінні законів № 2163-XII та № 2171-XII, чи у цьому випадку була прийнятна також інша процедура відчуження, **є спором щодо приватизації комунального майна.**
- З урахуванням характеру спірних правовідносин, а також наявності прямої вказівки закону на вид судочинства, у якому має розглядатись така категорія справ, спір у цій справі підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а участь фізичної особи у процедурі відчуження майна не змінює правової природи такого юридичного спору та не є підставою для вирішення його в порядку цивільного судочинства.





- За змістом статей 1, 2, 12 Господарського процесуального кодексу України (в редакції, чинній на час звернення з позовом до суду) з урахуванням приписів Закону України «Про Фонд державного майна України» справи у спорах, що виникають під час здійснення Фондом державного майна України (його регіональними відділеннями та представництвами) повноважень власника державного майна у процесі приватизації підприємств, установ та організацій, підлягають розгляду за правилами господарського судочинства.





- За загальним правилом, спори щодо приватизації комунального майна відносяться до юрисдикції господарських судів.
- Разом з тим судова практика і раніше була зорієнтована на те, що господарський спір підвідомчий господарському суду, зокрема, за умови наявності у законі норми, що прямо передбачала б вирішення спору господарським судом.
- Господарські суди вирішують усі спори між суб'єктами господарської діяльності, а також спори, пов'язані з приватизацією державного та комунального майна (крім спорів про приватизацію державного житлового фонду).



Постанова ВП ВС від 12.03.2019 у справі № 903/456/18
Постанова ВП ВС від 28.04.2020 у справі № 182/18/17





- Ураховуючи, що позивач звернувся до господарського суду з позовом про визнання незаконним і скасування розпорядження № 365, яким Обухівською районною державною адміністрацією Київської області затверджено проект приватизації земель ПАТ «Обухівське» для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, на підставі якого у фізичних осіб виникли підстави для отримання земельних ділянок у власність, вимоги про скасування такого розпорядження з підстав заперечення правомірності саме складення та затвердження Проекту приватизації породжують приватноправовий спір, який за суб`єктним складом сторін підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права та обов`язки відповідних фізичних осіб.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Частиною четвертою Прикінцевих та перехідних положень Закону України № 2269-VIII від 18.01.2018 встановлено, що приватизація об'єктів агропромислового комплексу, щодо яких на день набрання чинності цим Законом державними органами приватизації затверджені плани їх приватизації, здійснюється та завершується відповідно до вимог Закону України "Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі".



Постанова КГС ВС від 04.02.2020 у справі № 910/12199/18





- Оскільки станом на день набрання чинності Законом України № 2269-VIII від 18.01.2018, РВ ФДМ України по Івано-Франківській області було затверджено план приватизації єдиного майнового комплексу ДП "Рибне господарство "Галицький" (25.07.2017), що відноситься до об'єкту приватизації агропромислового комплексу, то новий порядок приватизації, визначений Законом України № 2269-VIII від 18.01.2018 до даного об'єкту приватизації не застосовується.
- Приватизація цього єдиного майнового комплексу рибного господарства має відбуватись у порядку, визначеному Законом України від 10.07.1996 № 290/96-ВР, зважаючи на ч. 4 розділу V Прикінцевих та перехідних положень Закону України № 2269-VIII від 18.01.2018.
- Зважаючи на зазначене, ФДМУ неправомірно застосував новий порядок приватизації, визначений Законом України № 2269-VIII від 18.01.2018 до ДП "Рибне господарство "Галицький", оскільки рішення про приватизацію даного об'єкта прийнято ще у 2016 році.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Відповідно до пункту 3 розділу III Прикінцевих та перехідних положень Закону №145-IX заборонено вчиняти виконавчі дії щодо об'єктів права державної власності, які на день набрання чинності цим Законом були включені до переліків, затверджених Законом України "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації", протягом трьох років з дня набрання чинності цим Законом, крім стягнення грошових коштів і товарів, що були передані в заставу за кредитними договорами.
- Системний аналіз змісту даної норми разом з іншими заборонами та мораторіями на звернення стягнення на майно боржників - державних підприємств, встановленими на момент прийняття Закону №145-IX, свідчить про їх спрямування на необхідність збереження об'єктів права державної власності, які були включені до переліків, затверджених Законом України "Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації", у зв'язку з їх стратегічним значенням для української економіки та національної безпеки з метою запобігти безконтрольному відчуженню майна, що складає єдиний майновий комплекс, у тому числі через застосування позаприватизаційних процедур.



Постанова ОПКГС ВС від 20.11.2020 у справі №910/12809/19





- Винятком із зазначеної заборони є стягнення грошових коштів і товарів, що були передані в заставу за кредитними договорами.
- Тобто вказаною нормою Закону №145-IX з усього складу майна підприємства, призначеного для його діяльності, яким також є нерухоме майно (будівлі, споруди, земельні ділянки тощо), передбачено можливість звернення стягнення лише на конкретні види майна цього підприємства, зокрема, стягнення грошових коштів боржників у будь-яких правовідносинах, а також стягнення товарів, що були передані в заставу за кредитними договорами.





- Національна акціонерна компанія "Нафтогаз України", утворена Кабінетом Міністрів України відповідно до Постанови КМУ №747 від 25.05.1998 "Про утворення Національної акціонерної компанії "Нафтогаз України" шляхом передачі до статутного фонду Компанії 100 відсотків акцій державних акціонерних товариств, які утворюються на базі державних підприємств та державного майна, яке використовується для забезпечення її господарської діяльності, акції якої не підлягають приватизації, та яка в цілому заборонена як юридична особа до приватизації відповідно до частини 5 статті 7 Закону України "Про трубопровідний транспорт", є суб`єктом господарювання державного сектору економіки відповідно до статей 141, 145 Господарського кодексу України, а її майновий комплекс складається з державного майна, що передано Компанії на правах користування та обмеженого оперативного управління, а також власного майна, що складається з активів, набутих Компанією в ході господарської діяльності.





- Згідно з пунктом 1 частини 1 статті 18-2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» приватизація об'єктів групи А здійснюється з урахуванням таких особливостей: у разі прийняття рішення про приватизацію орендованого державного майна (будівлі, споруди, нежитлового приміщення) орендар одержує право на викуп такого майна, 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 відсотків ринкової вартості майна, за яким воно було передано в оренду, визначеної суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання для цілей оренди майна.





- Міська рада має право прийняти рішення про продаж об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності територіальної громади, а уповноважений нею орган приватизації, має право укласти відповідний договір купівлі-продажу.
- При цьому такий продаж має бути проведений шляхом аукціону або за конкурсом. У виключних випадках такий продаж може бути проведений шляхом викупу, а саме в даному випадку продаж шляхом викупу орендарем об'єкта, який перебуває 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, визначеної суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання для цілей оренди майна.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- КГС ВС визнав необґрунтованими посилання судів попередніх інстанцій на підтвердження свого висновку про право Ради самостійно обирати будь-який спосіб приватизації на рішення Конституційного Суду України від 13.12.2000 № 14-рп/2000 у справі № 1-16/2000 за конституційним зверненням товариства покупців членів трудового колективу перукарні № 163 «Черемшина» щодо офіційного тлумачення окремих положень ст. 7 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (справа про визначення способу малої приватизації), оскільки Конституційний Суд України в цьому рішенні роз'яснив, що право органів, які здійснюють функції розпорядження державною власністю, самостійно визначати спосіб приватизації обмежується випадками, передбаченими законом.



Постанова КГС ВС від 17.06.2020 у справі № 922/2593/19





- Самі по собі допущені органами публічної влади порушення при визначенні умов та порядку приватизації не можуть бути безумовною підставою для визнання приватизаційних договорів недійсними, повернення приватизованого майна державі в порушення права власності покупця, якщо вони не допущені внаслідок винної, протиправної поведінки самого покупця.





- Передача права власності на майно, у тому числі в результаті приватизації, передбачає наявність волевиявлення як у продавця, так і у покупця такого майна.
- Отже, покупець, звертаючись до органів місцевого самоврядування про приватизацію орендованого нежитлового приміщення, та достовірно знаючи, що поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, ним здійснені не були та жодні дії, які б свідчили про намір здійснити такі поліпшення, ним не вчинялись, усвідомлював що його звернення є протиправним оскільки суперечить пункту 1 частини 1 статті 18-2 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (у редакції чинній на час виникнення спірних правовідносин).





- Продаж майна на неконкурентних засадах порушує такі основоположні принципи приватизації, як рівність прав участі громадян України у процесі приватизації, створення сприятливих умов для залучення інвестицій, забезпечення конкурентності продажу, передбачених статтею 2 Закону України «Про приватизацію державного майна».
- Порушення Харківською міською радою умов та порядку приватизації призвели не тільки до можливих економічних збитків (недотримання територіальною громадою коштів від відкритого продажу майна конкурентним способом), а позбавили інших зацікавлених фізичних та юридичних осіб можливості придбати комунальне майно на відкритому конкурсі, створили для них і орендаря несправедливі умови конкуренції на ринку продажу комунального майна. При цьому орендар, відповідно, отримав непередбачені законом привілеї викупити майно неконкурентним способом.





- Харківська міська рада, розпорядившись таким чином майном, діяла всупереч суспільним інтересам, поставивши в нерівні умови орендаря, який лише декілька місяців орендував комунальне майно і не здійснив його невід'ємних поліпшень, і інших потенційних покупців комунального майна, фактично протиправно позбавивши останніх права на участь у приватизації.





- Незалежно від статусу Закону про освіту 2017 року як спеціального чи загального стосовно Закону про приватизацію 2018, Закон про освіту 2017, враховуючи його преамбулу, та відповідно до частини першої статті 4 Закону про приватизацію 2018 (з урахуванням також його преамбули), **може лише уточнювати процедури, передбачені Законом про приватизацію 2018, з метою захисту завдань та мети Закону про освіту 2017.**
- Разом з тим Законом про освіту 2017 не можуть безпосередньо змінюватись самі ці процедури приватизації, здійснюватися пряме фактичне регулювання процедур приватизації, припиняється потенційна можливість таких процедур без внесення відповідних узгоджених змін до Закону про приватизацію 2018.
- Враховуючи це (в межах встановлених обставин цієї справи) надання переваги частині четвертій статті 80 Закону про освіту 2017 у зазначеному протиріччі з положеннями Закону про приватизацію 2018 призводить саме до вищезазначеного, оскільки попри передбачену Законом про приватизацію 2018 можливість приватизації об'єктів освіти, частина четверта статті 80 Закону про освіту 2017, яка встановлює абсолютну заборону приватизації об'єктів державних та комунальних закладів освіти, повністю виключає дію пункту 4 частини другої статті 5 Закону про приватизацію 2018 щодо об'єктів освіти, а не уточнює її або визначає особливості її реалізації.





- Так, об'єднана палата Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 22.01.2021 у справі № 922/623/20 у правовідносинах щодо приватизації об'єкта комунальної власності вказала на необхідність надання юридичної оцінки необхідності позбавлення покупця права мирного володіння приватизованим майном, урахуваючи рішення ЄСПЛ про неможливість витребування у добросовісного набувача майна, яке вибуло з володіння держави внаслідок порушень, допущених уповноваженими посадовими особами, які здійснюють функцію управління державним майном (спори щодо порушення частини першої статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод).
- Аналогічно, колегія суддів КГС ВС у справі № 906/677/19, передаючи справу на новий розгляд, зазначила, що судам необхідно надати оцінку діям усіх учасників процедури приватизації Недіючого дошкільного навчального закладу № 54 в контексті висновків ЄСПЛ, а також наслідки можливого задоволення позовних вимог через призму положень статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.





- Державні органи приватизації у межах своєї компетенції здійснюють зокрема такі основні повноваження: продають майно, що перебуває у державній власності; контролюють виконання умов договорів купівлі-продажу державного майна. (стаття 7 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»)
- Статтею 27 Закону визначені зобов'язання сторін, що повинні включатися до договору купівлі-продажу.
- Включення до договору інших зобов'язань покупця допускається за згодою сторін.
- Контроль за виконанням умов договору купівлі-продажу здійснює державний орган приватизації.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Відповідно до статті 22 Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)", право володіння, користування і розпорядження об'єктом приватизації переходить до покупця з моменту повної вартості придбаного об'єкта приватизації.
- Статтею 23 цього Закону передбачено, що право власності на державне майно підтверджується договором купівлі-продажу, який укладається між покупцем та уповноваженим представником відповідного органу приватизації, а також актом приймання-передачі зазначеного майна.
- Договір купівлі-продажу державного майна підлягає нотаріальному посвідченню та у випадках, передбачених законом, державній реєстрації. До договору включаються зобов'язання сторін, які були визначені умовами аукціону, конкурсу чи викупу, відповідальність та правові наслідки їх невиконання.
- Органи приватизації здійснюють контроль за виконанням покупцем умов договору купівлі-продажу, а в разі їх невиконання застосовують санкції, передбачені чинним законодавством, та можуть у встановленому порядку порушувати питання про розірвання договору.



Постанова КГС ВС від 12.11.2018 у справі № 922/2349/18





- За загальним правилом невиконання чи неналежне виконання правочину не тягне за собою правових наслідків у вигляді визнання правочину недійсним. У такому разі заінтересована сторона має право вимагати розірвання договору або застосування інших передбачених законом наслідків, а не визнання правочину недійсним.
- Водночас частина п'ята статті 27 Закону України "Про приватизацію державного майна" в редакції, чинній станом на момент виникнення спірних правовідносин, передбачає, що на вимогу однієї із сторін договір купівлі-продажу може бути розірвано або визнано недійсним за рішенням суду в разі невиконання іншою стороною зобов'язань, передбаченим договором купівлі-продажу, у визначені строки.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Обраний позивачем спосіб захисту порушених прав та правові підстави позову, які ґрунтуються на частині п'ятій статті 27 Закону України "Про приватизацію державного майна" в редакції, чинній станом на момент виникнення спірних правовідносин, відповідають вимогам цивільного законодавства, оскільки положення Закону України "Про приватизацію державного майна" визначають невиконання іншою стороною зобов'язань, передбачених договором купівлі-продажу, підставою для визнання договору недійсним, а положення зазначеного Закону є спеціальними нормами, які регулюють спірні правовідносини щодо приватизації державного майна.



Постанова КГС ВС від 23.04.2019 у справі № 905/401/17





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд



- За приписами статей 2, 4 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», передача з державної у комунальну власність цілісних майнових комплексів підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів, нерухомого майна (будівель, споруд, у тому числі приміщення (після виділення їх в окрему облікову одиницю (інвентарний об'єкт) на підставі розподільного балансу), здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України.
- Оскільки орган місцевого самоврядування та Агентство держмайна України прийняли рішення про передачу та прийняття з державної власності у комунальну власність спірного нерухомого майна без відповідного погодження з Кабінетом Міністрів України, який здійснює від імені держави функції власника майна, Верховний Суд погодився із висновками судів попередніх інстанцій про те, що оскаржувані рішення Дніпропетровської міської ради та наказ Агентства держмайна України підлягають визнанню незаконними та скасуванню в судовому порядку.



Постанова КГС ВС від 11.07.2018 у справі № 904/9530/16



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

- Верховний Суд погодився також із висновками апеляційного господарського суду щодо того, що відповідачі набули право власності на спірні приміщення у спосіб, який лише за формальними ознаками має вигляд законного, оскільки спірним об'єктам нерухомого майна було надано статус «об'єктів соціальної інфраструктури», в дійсності ж це майно не підлягало приватизації та передачі з державної у комунальну власність без погодження з Кабінетом Міністрів України.



Постанова КГС ВС від 11.07.2018 у справі № 904/9530/16



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Приписи статті 12 Закону України від 04 березня 1992 року № 2163-XII «Про приватизацію державного майна» щодо заборони передачі в оренду майна підприємства, що перебуває в процесі приватизації, мають застосовуватися з урахуванням як загальних принципів господарювання, закріплених Господарським кодексом України, так і з огляду на приписи Закону України «Про управління об'єктами державної власності», якими відповідні обмеження щодо розпорядження майном встановлено виключно для господарських організацій з корпоративними правами держави в їх статутному капіталі у розмірі понад 25 відсотків.



Постанова ВП ВС від 30.05.2018 у справі № 926/4643/16





- Наявність в статутному капіталі господарського товариства державної частки (пакета акцій, що належить державі) не змінює правового режиму його майна, яке є приватною власністю господарського товариства.
- Особливості управління та обмеження щодо розпорядження об'єктами державної власності встановлені Законом України від 21 вересня 2006 року № 185-V «Про управління об'єктами державної власності».
- За змістом статті 11 цього Закону відповідні обмеження щодо розпорядження майном встановлюються виключно для господарських організацій з корпоративними правами держави в їх статутному капіталі у розмірі понад 25 відсотків.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- З огляду на приписи законодавства України та зважаючи на те, що державі у статутному капіталі ПАТ «Чернівецький радіотехнічний завод» належить 21,524 % акцій, а інші 78,476 % акцій товариства, що становить більшість у його статутному капіталі, є власністю інших акціонерів, існуючі законодавчі обмеження щодо розпорядження майном ПАТ «Чернівецький радіотехнічний завод», у тому числі й щодо передачі його в оренду, порушують права акціонерів цього господарського товариства, гарантовані законодавством України. Застосування таких обмежень є непропорційним та таким, що порушує загальні принципи господарювання в Україні.



*Постанова ВП ВС від 30.05.2018 у справі №
926/4643/16*



Актуальна судова практика у
господарських спорах,
пов'язаних із орендою державного й
комунального майна



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Спірні відносини виникли між сторонами з приводу укладення договору оренди державного нерухомого майна, в яких відповідач діє від імені власника цього майна, а не як суб'єкт владних повноважень, який реалізує владні управлінські функції.
- Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що спір у цій справі не має публічно-правового характеру та не відповідає нормативному визначенню адміністративної справи, а тому не підпадає під юрисдикцію адміністративних судів та має вирішуватися в порядку господарського судочинства.



Постанова ВП ВС від 23.01.2019 у справі № 817/726/17





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Згідно з частиною першою статті 32 Закону України від 10 квітня 1992 року № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» контроль за використанням майна, переданого в оренду (крім іншого окремого індивідуально визначеного майна), покладається на органи, які відповідно до цього Закону здійснюють державну політику у сфері оренди.
- Предметом спору є розпорядження Богуславської районної ради про створення тимчасової комісії для проведення перевірки виконання позивачем умов договору оренди нежитлового приміщення, яке перебуває у спільній власності територіальних громад Богуславського району в особі Богуславської районної ради, а також дії з проведення такої перевірки.
- Спірними у цій справі є правовідносини, які не пов'язані зі здійсненням відповідачем владних управлінських функцій, а стосуються перевірки ним, як власником майна, виконання орендарем умов договору оренди цього майна, а отже її належить розглядати в порядку господарського судочинства.



Постанова ВП ВС від 21.11.2018 у справі № 358/160/17





- Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору оренди також передбачені у статті 764 ЦК України, якою визначено, що якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.
- Водночас за частиною другою статті 17 Закону № 2269-XII у разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.





- Правове регулювання процедури припинення орендних правовідносин, наведене у статті 764 ЦК України та частині другій статті 17 Закону № 2269-XII, спрямовано на досягнення справедливого балансу між правом орендодавця як власника майна володіти, користуватися та розпоряджатися майном на власний розсуд і правом орендаря очікувати на стабільність та незмінність його майнового становища. У контексті наведених вище норм настання наслідків у вигляді припинення чи продовження договору є пов'язаним з дотриманням сторонами орендних правовідносин добросовісної та послідовної поведінки, обумовленої змістом укладеного договору, положеннями господарського законодавства, а також ustalеними звичаями ділового обороту та документообігу.





- Велика Палата вказала на помилкове ототожнення відповідачем правового інституту пролонгації договору оренди нерухомого майна (продовження договору на той же строк і на тих самих умовах), врегульованого положеннями статті 764 ЦК України, частини другої статті 17 Закону № 2269-XII, який реалізується внаслідок мовчазної згоди сторін договору, та правового інституту продовження договору оренди на новий строк внаслідок реалізації переважного права добросовісного орендаря (стаття 777 ЦК України та частина третя статті 17 зазначеного Закону), сутністю якого є укладення договору оренди на новий строк, а не його автоматичне поновлення.
- Негативні наслідки неодержання орендарем (у тому числі фізичною особою-підприємцем) звернення до нього, якщо таке звернення здійснене добросовісно і розумно, покладаються на орендаря (у тому числі на фізичну особу-підприємця), а факт наявності відповідної заяви орендодавця та доказів її належного надсилання орендарю свідчить про добросовісне звернення орендодавця до орендаря, а відтак і про припинення договірних відносин між сторонами відповідно до приписів чинного законодавства.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- КГС ВС дотримується позиції ВП ВС про те, що помилково ототожнювати **правовий інститут пролонгації договору оренди нерухомого майна** (продовження договору на той самий строк і на тих самих умовах), який реалізується внаслідок мовчазної згоди сторін договору, та **правовий інститут продовження договору оренди на новий строк** внаслідок реалізації переважного права добросовісного орендаря, сутністю якого є укладення договору оренди на новий строк, а не його автоматичне поновлення.
- **Зазначені правові інститути є взаємовиключними**, оскільки реалізація орендарем переважного права є можливою тільки у разі припинення дії попереднього договору оренди і суть такої реалізації зводиться до надання добросовісному орендарю переваги перед іншими особами на рівних запропонованих орендодавцем умовах договору оренди.



Постанова КГС ВС від 16.09.2020 у справі № 904/5126/19





- Згідно з частиною четвертою статті 61 Закону України «Про освіту» майно навчальних закладів може використовуватись як додаткове джерело фінансування цих закладів шляхом отримання доходів від надання в оренду приміщень.
- У підпункті 2 пункту 8 постанови Кабінету Міністрів України від 27 серпня 2010 року №796 «Про затвердження переліку платних послуг, які можуть надаватися навчальними закладами, іншими установами та закладами системи освіти, що належать до державної і комунальної форми власності» вказано, що навчальні заклади мають право надавати інші послуги, зокрема, надання в оренду будівель, споруд, окремих тимчасово вільних приміщень і площ, іншого рухомого та нерухомого майна або обладнання, що тимчасово не використовується у освітній, навчально-виховній, навчально-виробничій, науковій діяльності, у разі, коли це не погіршує соціально-побутових умов осіб, які навчаються або працюють у навчальному закладі.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Виходячи зі змісту вищенаведених правових положень, в якості додаткових джерел фінансування навчальних закладів законом передбачається можливість залучати, у тому числі доходи від надання в оренду приміщень, споруд, обладнання. Проте надання в оренду таких приміщень, споруд, обладнання, що тимчасово не задіяні, дозволяється лише для їх використання, пов'язаного з навчально-виховним процесом відповідного навчального закладу, за умови, коли це не погіршує соціально-побутових умов осіб, які навчаються або працюють у навчальному закладі.



Постанова ВП ВС від 27.11.2018 у справі № 905/1227/17





- Приписами частини п'ятої статті 63 Закону України «Про освіту» встановлено, що об'єкти освіти і науки, що фінансуються з бюджету, а також підрозділи, технологічно пов'язані з навчальним та науковим процесом, не підлягають приватизації, репрофілюванню або використанню не за призначенням.
- Вирішальним в аспекті неухильного дотримання вимог зазначеної норми законодавець визначає обов'язкове використання об'єктів освіти і науки, що фінансуються з бюджету, за цільовим призначенням, тобто тісну пов'язаність з навчально-виховним процесом мети такого використання (в тому числі на умовах оренди). Невикористання певного приміщення навчальним закладом не свідчить про неприналежність цього приміщення до об'єкта освіти.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Частиною першою статті 2 Закону України від 10 квітня 1992 року № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції, чинній на момент укладення договору) визначено, що **орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.**
- З визначення поняття договору оренди випливають такі **ознаки оренди, як різновиду майнового найму:** оренда передбачає передачу майна у користування; таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах; оренда передбачає передачу майна у строкове (тимчасове) користування; майно, що передається в оренду, може використовуватися орендарем виключно для здійснення підприємницької та іншої діяльності.



Постанова КГС ВС від 12.05.2021 у справі № 902/591/20





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» у вказаній редакції **істотними умовами договору оренди є**: об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.



Постанова КГС ВС від 12.05.2021 у справі № 902/591/20





- У цій справі суди встановили, що зі змісту договору зберігання (з додатковими угодами) вбачається, що він є удаваним правочином, оскільки за своїм правовим змістом фактично є довгостроковим договором оренди державного майна з огляду на те, що містить усі ознаки договору оренди (передача майна в користування, строковість, оплатність, мета - здійснення господарської діяльності).
- Отже, оскільки **при вчиненні удаваного правочину настання його мети - приховати інший правочин**, бажають досягти обидві сторони, то до відносин цих сторін застосовуються правила того правочину, якому відповідає внутрішня воля сторін і який вони насправді вчинили.





- Суди встановили, що відповідно до спільного наказу Міністерства аграрної політики України та Фонду державного майна України від 06.05.2003 № 126/752 визначено передати до сфери управління Міністерства аграрної політики України гідротехнічні споруди, включаючи ставкові рибоводні споруди та пов'язані з ними робочі машини і обладнання, інше майно, яке на момент приватизації не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених в процесі приватизації на базі підприємств рибного господарства, зазначених в додатку.
- Встановлено, що з дозволу Фонду державного майна України (регіональних відділень) орендодавцем майна, переданого згідно із цим наказом, виступає ДП «Укрриба». Орендна плата спрямовується до державного бюджету України у розмірі, визначеному чинним законодавством.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Передача спірних гідротехнічних споруд в оренду відбулася на підставі договору, укладеного без участі Фонду державного майна України та його дозволу, у зв'язку з чим спірний договір укладено особою, в якій відсутні повноваження щодо укладання такого договору, а ДП «Укрриба» при укладенні спірного договору та додаткових угод було перевищено свою компетенцію як балансоутримувача майна, тобто оспорюваний договір укладено з порушенням вимог чинного законодавства.
- Оскільки договір зберігання разом з додатковими угодами укладені без участі Фонду державного майна України та без його дозволу як орендодавця державного майна, то наявні підстави для задоволення позовної вимоги про визнання даного договору з додатковими угодами недійсними, а похідна від неї вимога щодо зобов'язання СТОВ «Дашівське рибоводне господарство» повернути державі в особі Державного рибоводного агентства України державне майно - гідротехнічні споруди, передані СТОВ «Дашівське рибоводне господарство» відповідно до договору зберігання, також є обґрунтованою.



Постанова КГС ВС від 12.05.2021 у справі № 902/591/20





- Згідно із частиною першою статті 9 Закону України від 10 квітня 1992 року №2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України, відповідному орендодавцеві, зазначеному у статті 5 цього Закону.
- Відповідно до статті 5 зазначеного Закону орендодавцями є органи місцевого самоврядування щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Згідно із частинами першою, третьою статті 6 Закону України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів» засобам масової інформації у встановленому порядку передаються у безстрокову оренду приміщення загальнодержавної і комунальної власності, якими вони користуються для здійснення виробничої діяльності. Державні та комунальні телерадіоорганізації, редакції державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємства зв'язку, що їх розповсюджують, користуються орендою та послугами поштового, телеграфного і телефонного зв'язку в порядку та за тарифами, встановленими для бюджетних організацій.



Постанова ВП ВС від 26.06.2018 у справі № 914/707/17





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Статтею 9 Закону України від 10 квітня 1992 року N 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна» та статтею 6 Закону України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів» не передбачено необхідності узгодження в договорі оренди цільового призначення орендованого майна за кожним із видів господарської діяльності.
- Поширення заходів державної підтримки засобів масової інформації на підприємства зв'язку пов'язане лише зі здійсненням такими підприємствами діяльності з розповсюдження періодичних друкованих видань, що зазначені у частинах першій та третій статті 6 Закону України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів».
- Отже, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що позивач, здійснюючи підтримку засобів масової інформації шляхом розповсюдження періодичних друкованих видань, має право на отримання в оренду комунального майна, на тих самих умовах, що й бюджетні установи, тобто зі сплатою оренди в розмірі 1 грн на рік.



Постанова ВП ВС від 26.06.2018 у справі № 914/707/17





- Верховною Радою України 03.10.2019 було прийнято Закон України "Про оренду державного та комунального майна" №157-IX. В зазначеному Законі в розділі "Прикінцеві та перехідні положення" було передбачено, що він набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводиться в дію з 1 лютого 2020 року (за виключенням окремих зазначених норм).
- Водночас пунктом 5 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" було визнано таким, що втратив чинність, Закон України "Про оренду державного та комунального майна" (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., N 30, ст. 416 із наступними змінами) з дня введення в дію цього Закону.
- В пункті 2 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" передбачено, що договори оренди державного або комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, продовжуються в порядку, передбаченому законодавством, яке діяло до дати набрання чинності цим Законом, до дати, яка наступить раніше: набрання чинності рішенням Кабінету Міністрів України чи рішенням представницького органу місцевого самоврядування (щодо договорів оренди комунального майна, розташованого в межах відповідної територіальної громади), передбаченим абзацом п'ятим частини другої статті 18 цього Закону, або 1 липня 2020 року.





- Після настання однієї з дат, яка відповідно до цього пункту наступить раніше, але у будь-якому випадку не раніше дня введення в дію цього Закону, договори оренди продовжуються в порядку, визначеному цим Законом.
- Договори оренди державного та комунального майна, укладені до набрання чинності цим Законом, зберігають свою чинність та продовжують діяти до моменту закінчення строку, на який вони були укладені.
- Таким чином, законодавець передбачив умови та порядок продовження дії договорів, які були укладені відповідно до приписів Закону від 10.04.1992 №2269-XII.
- Разом з тим, інші дії, пов'язані з виконанням існуючих договорів, а також орендою державного та комунального майна з 01.02.2020 регулюються Законом України "Про оренду державного та комунального майна" №157-IX від 03.10.2019.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- На підставі системного аналізу норм Закону №157-IX від 03.10.2019, додатково КГС ВС звернув увагу на приписи пункту 3 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" де законодавець передбачив те, що якщо заява про надання майна державної або комунальної власності в оренду без проведення конкурсу була подана до дати введення в дію цього Закону і станом на дату введення в дію цього Закону орендодавець, представницький орган місцевого самоврядування (або визначені ним органи) не прийняв рішення про надання відповідного майна в оренду без конкурсу, то протягом 20 робочих днів з моменту введення в дію цього Закону орендодавець повідомляє заявника про його право повторно звернутися до балансоутримувача відповідного майна з однією з таких заяв:

- про включення майна до Переліку другого типу згідно з частиною другою статті 6 цього Закону, якщо заявник відповідає вимогам, передбаченим частинами першою або другою статті 15 цього Закону;
- про включення майна до Переліку першого типу згідно з частиною другою статті 6 цього Закону, якщо заявник не відповідає вимогам, передбаченим частинами першою або другою статті 15 цього Закону, або бажає отримати майно в оренду на загальних підставах.

- В такий спосіб, законом прямо передбачено обов'язок відповідних органів застосовувати правові приписи Закону №157-IX від 03.10.2019 у випадку, якщо процедура розпочата під час дії Закону від 10.04.1992 №2269-XII не була завершена станом на 01.02.2020.



Постанова КГС ВС від 06.07.2021 у справі № 914/785/20





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- Згідно зі статтею 759 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.
- Разом із тим за змістом статті 283 Господарського кодексу України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.
- Під час вирішення спору суди попередніх інстанцій установили, що орендоване майно є комунальним, тому на спірні правовідносини поширюється також і дія Закону України "Про оренду державного та комунального майна", у частині 1 статті 2 якого наведено аналогічне визначення оренди.
- Таким чином, відповідно до положень Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України та Закону України "Про оренду державного та комунального майна" сторонами договору найму (оренди) з відповідними правами та обов'язками є наймодавець (орендодавець) і наймач (орендар).



Постанова КГС ВС від 01.10.2019 у справі № 910/4446/19





- Саме власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном (частина 1 статті 317 Цивільного кодексу України), які він може реалізовувати на власний розсуд. Тобто лише власник має право визначати юридичну долю свого майна, у тому числі й шляхом надання майна іншим особам, а також повернення (вилучення) цього майна від відповідних суб`єктів.
- Оскільки чинне законодавство не надає балансоутримувачу права виступати орендодавцем щодо орендованого нерухомого майна та мати права орендодавця, відповідно, балансоутримувач не вправі заявляти вимогу про зобов`язання орендаря повернути орендоване майно, як і повідомляти відповідачеві про відсутність наміру продовжити договір. Отже, балансоутримувач не має права замість власника (орендодавця) вимагати виселення орендаря.





- Згідно з частиною 4 статті 284 Господарського кодексу України строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.
- Суть поновлення договору оренди згідно наведених норм полягає у тому, що орендар продовжує користуватися орендованим майном після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує протягом одного місяця після закінчення строку договору у його поновленні. Відсутність такого заперечення може мати прояв у "мовчазній згоді" і у такому випадку орендар, у силу закону, може розраховувати, що договір оренди вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.





- Аналогічні положення визначені у ч. 2 ст. 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" відповідно до яких, у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.
- Норма зазначеної статті має диспозитивний характер, оскільки не вказує на те, що відповідна вимога про припинення чи зміну договору оренди має називатися виключно заявою. Така заява може бути направлена однією із сторін у формі листа, телеграми, факсограми тощо. Істотне значення у даному випадку має зміст такої заяви, оскільки вона обов'язково повинна бути спрямована на припинення або зміну умов договору оренди, та факт її отримання іншою стороною.
- Відтак, якщо на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення цього строку мали місце заперечення орендодавця щодо поновлення договору на новий строк, то такий договір припиняється. Оскільки зазначеними нормами визначено умови, за яких договір оренди вважається пролонгованим на строк, який був раніше встановлений, і на тих самих умовах, що були передбачені договором, то для продовження дії договору не вимагається обов'язкового укладення нового договору або внесення змін до нього.





- Об'єднана палата Касаційного господарського суду у складі Верховного суду відступила від висновку, викладеного у постановах Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 07.02.2018 у справі № 914/433/16, від 06.09.2018 у справі № 908/1435/17 та від 09.04.2019 у справі № 904/3415/18 щодо застосування норм статті 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».
- Підстави пролонгації договорів оренди державного та комунального майна у вигляді так званої "мовчазної згоди" сторін вичерпно врегульовано положеннями статті 764 ЦК України, статті 284 ГК України та частини 2 статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", а норма статті 11 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" не є такою, що унеможлиблює "автоматичне" продовження дії договору оренди, оскільки відповідна норма взагалі ніяким чином не регулює питання, пов'язані як із закінченням дії договору оренди, так і з продовженням його дії, тобто спірні правовідносини не є предметом регулювання цієї норми матеріального права.





Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Дякую за увагу!