



Верховний  
Суд

# Огляд практики Верховного Суду щодо розгляду спорів, пов'язаних з приватизаційними правовідносинами та орендою державного і комунального майна

Рішення, внесені до ЄДРСР  
за січень 2018 року – січень 2022 року

# Юрисдикційні питання

- Стаття 12 Господарського процесуального кодексу України (*у редакції, чинній до 15.12.2017*):  
господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів, **у тому числі щодо приватизації майна**.
- Стаття 20 Господарського процесуального кодексу України:  
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**.
- Стаття 30 Закону України «Про приватизацію державного майна» (*втратив чинність*):  
**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 Господарським процесуальним кодексом України.
- Стаття 30 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»:  
**спори щодо приватизації державного або комунального майна**, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, **вирішуються господарським судом** у порядку, встановленому Господарським процесуальним кодексом України, крім випадків, коли сторони погодили передачу таких спорів на вирішення міжнародному комерційному арбітражу відповідно до частини дванадцятої статті 26 цього Закону.

# Юрисдикційні питання

- 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.

Тож при визначенні юрисдикції цієї справи слід виходити з характеру та змісту спірних правовідносин, у межах яких і за захистом яких звернувся позивач.

*(пункти 6.14, 6.15 постанови Верховного Суду від 12.05.2020 у справі № 925/308/18)*

- 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).

*(пункт 4.13 постанови Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 903/456/18)*

# Юрисдикційні питання

- **Постанова Верховного Суду від 18.02.2020 у справі № 912/2730/18**

Оскільки у цій справі встановлено наявність існуючого речового права на спірні земельні ділянки, а наказ відповідача, який оскаржується, – про надання дозволу на розробку проекту технічної документації щодо приватизації земель сільськогосподарського призначення державної власності з метою передання їх у власність (користування) іншим особам може спричинити порушення речового права державного підприємства (права постійного користування земельною ділянкою), яке перебуває в процесі приватизації та повноваження власника державного майна якого (єдиного майнового комплексу державного підприємства) здійснює Регіональне відділення Фонду державного майна України, то висновок судів попередніх інстанцій про існування цивільно-правового спору є правильним. Звідси доводи скаржника про публічно-правовий характер спірних правовідносин є необґрунтованими.

- **Постанова Верховного Суду від 30.05.2018 у справі № 926/4643/16**

За змістом статей 1, 2, 12 Господарського процесуального кодексу України (в редакції, чинній на час звернення з позовом до суду) з урахуванням положень 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.

# Юрисдикційні питання

- **Постанова Верховного Суду від 12.05.2020 у справі № 925/308/18**

Спiр про те, чи слiд було сiльраді вiдчужувати спiрне майно виключно в межах приватизацiйної процедури в розумiннi Закону України «Про приватизацiю державного майна» та Закону України «Про приватизацiю невеликих державних пiдприємств (малу приватизацiю)», чи у цьому випадку була прийнятна також iнша процедура вiдчуження, є спором щодо приватизацiї комунального майна.

З урахуванням характеру спiрних правовiдносин, а також наявностi прямої вказiвки закону на вид судочинства, в якому має розглядатись така категорiя справ, спiр у цiй справi пiдлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а участь фiзичної особи у процедурi вiдчуження майна не змiнює правової природи такого юридичного спору та не є пiдставою для вiршення його в порядку цивiльного судочинства.

- **Постанова Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 903/456/18**

Спiр про приватизацiю комунального майна (примiщення пожежної частини) пiдлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а пред'явлення позову, у тому числi до фiзичної особи, яка не є суб'єктом пiдприємницької дiяльностi, не змiнює правової природи юридичного спору та в цьому випадку не є пiдставою для вiршення його в порядку цивiльного судочинства.

# Юрисдикційні питання

- **Постанова Верховного Суду від 20.08.2019 у справі № 911/2650/17**

Ураховуючи, що позивач звернувся до господарського суду з позовом про визнання незаконним і скасування розпорядження, яким районною державною адміністрацією затверджено проект приватизації земель публічного акціонерного товариства 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.

- **Постанова Верховного Суду від 25.03.2020 у справі № 826/11186/18**

У правовідносинах приватизації Фонд державного майна України виконує функції власника майна та вчиняє правочини, спрямовані на відчуження речових прав держави на майно іншим фізичним та юридичним особам. Спори щодо реалізації таких функцій та відчуження майна на користь інших осіб не можуть бути предметом розгляду в порядку адміністративного судочинства, оскільки не підпадають під визначення публічно-правового спору, наведеного у статті 4 Кодексу адміністративного судочинства України, з огляду на те, що Фонд державного майна України у таких правовідносинах не виконує владних управлінських функцій, а реалізує повноваження власника майна, що свідчить про приватноправовий характер цього спору.

# Юрисдикційні питання

- Постанова Верховного Суду від 28.04.2020 у справі № 182/18/17

Спосіб, який обрав позивач для захисту порушених прав держави, не змінює правової природи спору, який виник щодо приватизації спірного майна. Адже в позовній заяві позивач посилається на відповідність обраного ним для захисту прав держави на спірне майно способу шляхом витребування майна з чужого незаконного володіння змісту стверджуваного позивачем порушення та забезпечення таким витребуванням на користь держави належного відновлення порушеного права.

Відтак, враховуючи характер спірних правовідносин, а також наявність прямої вказівки закону на вид судочинства, в якому має розглядатись така категорія справ, спір у цій справі підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а пред'явлення позову про витребування майна як такого, що, на думку позивача, не підлягало приватизації, у тому числі до фізичної особи, яка не є суб'єктом підприємницької діяльності, не змінює правову природу юридичного спору та не є підставою для вирішення його в порядку цивільного судочинства.

# Юрисдикційні питання

- Постанова Верховного Суду від 18.03.2020 у справі № 813/2616/18

Якщо узагальнити зміст та характер вимог позивача, об'єкти власності, на які спрямовані ці вимоги, та спосіб перевласнення, який позивач просить застосувати щодо конкретного об'єкта (об'єктів) приватизації, у поєднанні з поведінкою, вчинками та рішеннями міської ради, які та здійснила та/чи мала здійснити з об'єктами комунальної власності, які підлягали приватизації, то всі ці правові явища, які виникли у зв'язку з ініціативою позивача приватизувати об'єкти комунальної власності шляхом викупу, охоплюються поняттям «приватизація комунального майна», під яким з юридичної точки зору розуміється майнова угода між суб'єктами приватизації, змістом якої є оплатне, частково оплатне або безоплатне відчуження (перевласнення) комунального майна.

Оскільки вимоги позивача стосуються приватизації комунального майна, то цей спір не є публічно-правовим, а відповідно до пункту 2 частини першої статті 20 Господарського процесуального кодексу України має вирішуватися судами за правилами господарського судочинства.

З огляду на характер спірних відносин справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а пред'явлення позову, у тому числі до суб'єкта владних повноважень, не змінює правової природи юридичного спору та в цьому випадку не є підставою для вирішення його в порядку адміністративного судочинства.



# Юрисдикційні питання

- **Постанова Верховного Суду від 21.11.2018 у справі № 358/160/17**

У цій справі предметом спору є розпорядження районної ради про створення тимчасової комісії для проведення перевірки виконання позивачем умов договору оренди нежитлового приміщення, яке перебуває у спільній власності територіальних громад району в особі 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, враховуючи суб'єктний склад, справу належить розглядати у порядку господарського, а не адміністративного судочинства.

- **Постанова Верховного Суду від 29.05.2019 у справі № 826/11736/14**

Оскільки спірні правовідносини виникли між сторонами з приводу укладення договору оренди державного майна, зокрема невизнання переважного права товариства на оренду цілісного майнового комплексу державного підприємства на новий строк, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим і має вирішуватися судами за правилами Господарського процесуального кодексу України.

# Юрисдикційні питання

- **Постанова Верховного Суду від 19.02.2020 у справі № 813/3602/16**

Оскільки міська рада в спірних правовідносинах не здійснює владних управлінських функцій, а в основі цього спору лежать правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, тобто відносини, що склалися між відповідними суб'єктами щодо певного об'єкта комунальної власності у процесі його використання, то й спір у цій справі не є публічно-правовим та не належить до юрисдикції адміністративних судів.

Таким чином, за суб'єктним складом сторін та характером спірних правовідносин ця справа підлягає розгляду в порядку, визначеному Господарським процесуальним кодексом України.

- **Постанова Верховного Суду від 11.03.2020 у справі № 826/12814/18**

Спирні відносини виникли між сторонами з приводу укладення договору оренди державного нерухомого майна, в яких Регіональне відділення Фонду державного майна України діє від імені власника цього майна, а не як суб'єкт владних повноважень, який реалізує владні управлінські функції, а тому спір не підпадає під юрисдикцію адміністративних судів та має вирішуватися в порядку господарського судочинства.

# Приватизаційні правовідносини

- Постанова Верховного Суду від 18.02.2020 у справі № 912/2730/18

Оспорюваний наказ Головного управління Держгеокадастру *про надання дозволу на розробку проекту технічної документації щодо приватизації земель сільськогосподарського призначення державної власності з метою передання їх у власність (користування) іншим особам, реалізація якого може призвести до зменшення вартості єдиного майнового комплексу державного підприємства внаслідок зменшення розміру земельної ділянки державної власності, що перебуває в постійному користуванні державного підприємства, видано всупереч положенням частини четвертої статті 12 Закону України «Про приватизацію державного майна», а тому цей наказ є таким, що порушує права власника державного майна, повноваження якого здійснює Регіональне відділення Фонду державного майна України, що є підставою для визнання наказу недійсним.*

# Приватизаційні правовідносини

- Постанова Верховного Суду від 30.05.2018 у справі № 926/4643/16

Положення статті 12 Закону України «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 норми 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.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 11.07.2018 у справі № 904/9530/16**

Згідно із частиною 9 статті 11 Закону України «Про управління об'єктами державної власності» нерухоме майно об'єктів державної власності, що не підлягають приватизації, не може бути відчужене, вилучене, передане до статутного капіталу господарських організацій і щодо такого майна не можуть вчинятися дії, наслідком яких може бути їх відчуження.

За встановленими при розгляді справи обставинами законно набути право приватної власності на спірне нерухоме майно із державної власності не могла ані юридична, ані фізична особа, в тому числі і відповідачі, з огляду на положення частини 9 ст. 11 Закону України «Про управління об'єктами державної власності».

Звідси 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.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 23.04.2019 у справі № 905/401/17**

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.

Звідси наявні правові підстави для визнання договору недійсним, оскільки факт невиконання відповідачем зобов'язань за спірним договором купівлі-продажу об'єкта приватизації зумовлює застосування щодо нього з боку державного органу приватизації заходів, передбачених частиною п'ятою статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна».

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 18.04.2019 у справі № 922/2349/18 (1)**

Наказом Фонду державного майна України від 10.05.2012 №631 відповідно до статті 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» та статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» затверджено Порядок контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації (надалі – Порядок).

Цей Порядок встановлює процедуру організації та здійснення державними органами приватизації контролю за виконанням власниками об'єктів приватизації умов договорів купівлі-продажу цих об'єктів приватизації.

Контроль за виконанням умов договору здійснює державний орган приватизації, який уклав такий договір.

Розділом 5 Порядку передбачені підстави, за яких здійснюється зняття договору з контролю державного органу приватизації, а саме згідно з пунктом 5.1. Порядку: повне виконання умов договору, що підтверджується відповідним державним органом приватизації шляхом затвердження акта підсумкової перевірки; набрання законної сили рішенням суду про виконання умов договору в повному обсязі; набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору (або визнання його недійсним).

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 18.04.2019 у справі № 922/2349/18 (2)**

Відповідно до пункту 5.2. Порядку у випадках, не передбачених пунктом 5.1 цього розділу, зняття договору з контролю здійснюється за рішенням комісії з питань зняття з контролю договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації, створеної державним органом приватизації.

Оскільки договір може бути знятий з контролю саме за наведених умов, а позивачем не доведено виконання у повному обсязі зобов'язання за договором, то підстави для зняття договору з контролю відсутні.

Позивач, звертаючись до місцевого господарського суду з позовом про визнання виконаними позивачем у повному обсязі зобов'язання за договором і зняття договору з контролю мав у відповідності до положень процесуального законодавства надати суду всі необхідні докази на підтвердження доводів і вимог позовної заяви, а саме докази повного виконання умов договору, у тому числі щодо відновлення функціонування об'єкта приватизації і дотримання санітарно-екологічних норм та правил пожежної безпеки.



# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 20.11.2020 у справі № 910/12809/19 (1)**

Відповідно до пункту 3 розділу III Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про визнання таким, що втратив чинність, Закону України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації» 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 України «Про визнання таким, що втратив чинність, Закону України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації», 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 неконтрольному відчуженню майна, що складає єдиний майновий комплекс, у тому числі через застосування позаприватизаційних процедур.

# Приватизаційні правовідносини

- Постанова Верховного Суду від 20.11.2020 у справі № 910/12809/19 (2)

Винятком із зазначеної заборони є стягнення грошових коштів і товарів, що були передані в заставу за кредитними договорами.

Тобто вказаною нормою Закону України «Про визнання таким, що втратив чинність, Закону України «Про перелік об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації» 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.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 06.04.2021 у справі № 906/677/19 (1)**

Аналізуючи прийняту Верховною Радою України редакцію частини четвертої статті 80 Закону України «Про освіту», Суд дійшов висновку, що «приватизацію» у частині четвертій статті 80 Закону України «Про освіту» законотворці закріпили як окрему категорію, яка не пов'язана з «освітнім призначенням». Частина шоста статті 80 та частина п'ята статті 81 Закону України «Про освіту» регулюють питання можливості використання майна закладів освіти, яке не використовується в освітньому процесі, але не передбачають приватизацію такого майна. Інші частини цієї статті (зокрема п'ята) встановлюють порядок використання коштів від використання об'єктів та майна державних і комунальних закладів освіти. Про приватизацію при цьому нічого не зазначається.

Отже, частина четверта статті 80 Закону України «Про освіту», містить абсолютну заборону приватизації об'єктів та майна державних та комунальних закладів освіти.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 06.04.2021 у справі № 906/677/19 (2)**

Зміст пункту 4 частини другої статті 5 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» чітко вказує на те, що є об'єкти освіти, які приватизуються.

Незалежно від статусу Закону України «Про освіту» як спеціального чи загального стосовно Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Закону України «Про освіту», враховуючи його преамбулу, та відповідно до частини першої статті 4 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» (з урахуванням також його преамбули), може лише уточнювати процедури, передбачені Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», з метою захисту завдань та мети Закону України «Про освіту». Разом з тим Законом України «Про освіту» не можуть безпосередньо змінюватись самі ці процедури приватизації, здійснюватись пряме фактичне регулювання процедур приватизації, припинятись потенційна можливість таких процедур без внесення відповідних узгоджених змін до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 22.01.2021 у справі № 922/623/20 (1)**

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 за результатами проведення аукціону або конкурсу (конкурсний продаж). У виняткових випадках такий продаж може бути проведений 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.

Тобто викуп орендарем орендованого ним приміщення, виходячи з положення статті 11, статті 18<sup>2</sup> Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», може бути лише за умови, 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. В іншому разі приватизація такого приміщення повинна здійснюватися у загальному порядку за результатами проведення аукціону або конкурсу.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 22.01.2021 у справі № 922/623/20 (2)**

Передача права власності на майно, у тому числі в результаті приватизації, передбачає наявність волевиявлення як у продавця, так і в 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 першої статті 18<sup>2</sup> Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)».

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 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 не передбачені законом привілеї викупити майно неконкурентним способом.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 22.01.2021 у справі № 922/623/20 (3)**

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, та інших потенційних покупців комунального майна, фактично протиправно позбавивши останніх права на участь у приватизації.

Судом апеляційної інстанції встановлено обставини порушення органами місцевого самоврядування умов та порядку приватизації, а також наявність протиправної поведінки самого покупця, який за відсутності у нього законодавчо встановлених підстав для приватизації майна шляхом викупу у зв'язку з нездійсненням ним поліпшень майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, звернувся до органів місцевого самоврядування з такою заявою, що свідчить про недобросовісність дій орендаря. Отже, позбавлення такої особи майна не суперечитиме принципам, встановленим статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, оскільки такі наслідки обумовлені протиправною поведінкою самого набувача майна.

Повернення у власність територіальної громади майна (приміщення), незаконно відчуженого (шляхом викупу) фізичній особі органом місцевого самоврядування, переслідує легітимну мету контролю за використанням майна відповідно до загальних інтересів у тому, щоби таке відчуження відбувалося у передбачений чинним законодавством спосіб та сприяло досягненню максимального економічного ефекту від продажу об'єкта комунальної власності.

# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 04.02.2020 у справі № 910/12199/18**

Частиною 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» 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».

Оскільки станом на день набрання чинності Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна» регіональне відділення Фонду державного майна України було затверджено план приватизації єдиного майнового комплексу державного підприємства, що відноситься до об'єкта приватизації агропромислового комплексу, то новий порядок приватизації, визначений Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», до даного об'єкта приватизації не застосовується. Приватизація цього єдиного майнового комплексу рибного господарства має відбуватись у порядку, визначеному Законом України «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі».

Спосіб приватизації, визначений у наказі регіонального відділення Фонду державного майна України шляхом продажу майна державного підприємства на аукціоні з умовами, суперечить Прикінцевим та перехідним положенням Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», та порушує права позивача як учасника розпочатого у 2016 році приватизаційного процесу єдиного майнового комплексу державного підприємства, оскільки фактично позбавляє його частки у статутному капіталі новоствореного акціонерного товариства, згідно із затвердженим у 2017 році планом приватизації єдиного майнового комплексу державного підприємства.



# Приватизаційні правовідносини

- **Постанова Верховного Суду від 15.11.2021 у справі № 906/620/19**

Верховний Суд визнав помилковими висновки судів попередніх інстанцій про те, що відповідач не набув право користування земельною ділянкою при приватизації цілісного майнового комплексу державного підприємства фактично тільки тому, що майнове право на землю не було зазначено в переліку майна державного підприємства, яке підлягало приватизації. До вказаного переліку цілком логічно було включено тільки те майно, яке підлягало приватизації в розумінні положень частини 1 статті 5 Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств» (у редакції станом на початок процедури приватизації), та, відповідно, набувалось відповідачем у власність. Натомість право користування земельною ділянкою слідувало за приватизованим відповідачем майном в силу законодавчо визначених особливостей приватизації цілісного майнового комплексу державного підприємства.

Інше тлумачення результатів приватизації об'єкта, господарська діяльність якого полягає в риборозведенні, яке, по суті, зводиться до позбавлення особи основної складової частини цілісного майнового комплексу – земельної ділянки водного фонду (якою відповідач користується правомірно), без якого всі обслуговуючі споруди втрачають економічну цінність, призводить до перегляду результатів приватизації через 20 років після її проведення у спосіб, що не встановлений законом.

# Приватизаційні правовідносини

- Постанова Верховного Суду від 21.01.2022 у справі № 904/2524/19

Недотримання процедури оскарження акта перевірки, визначеної пунктом 2.15 Порядку контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації державними органами приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 10.05.2012 № 631, та пунктом 3.10 Порядку оскарження результатів перевірки виконання умов договору купівлі-продажу об'єкта приватизації у державному органі приватизації, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 07.04.2005 № 878, не позбавляє сторону процесу можливості заперечувати в суді належність, допустимість та достовірність акта перевірки як доказу встановлених порушень.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 26.06.2018 у справі № 914/707/17**

Статтею 9 Закону України «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 частині першій та частині третій статті 6 Закону України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів».

Згідно з пунктом 10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786, та пунктами 4.1, 4.2 Методики розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади м. Львова, затвердженої ухвалою Львівської міської ради від 7 червня 2007 року № 897, розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, зокрема, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, становить 1 грн.

Таке право підприємств зв'язку прямо і без обмежень передбачено частиною третьою статті 6 Закону України «Про державну підтримку засобів масової інформації та соціальний захист журналістів».

Акціонерне товариство «Укрпошта», 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).

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 27.11.2018 у справі № 905/1227/17**

Згідно із 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.

Виходячи зі змісту вищенаведених правових положень, як додаткові джерела фінансування навчальних закладів законом передбачається можливість залучати, у тому числі доходи від надання в оренду приміщень, споруд, обладнання. Проте надання в оренду таких приміщень, 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 14.04.2021 у справі № 917/782/20**

Частиною п'ятою 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.02.2019 у справі № 914/2649/17**

Надсилання відповідачу пропозицій про внесення змін до спірного договору оренди є виключно правом, а не обов'язком позивача, тому недотримання позивачем вимог частини другої статті 188 Господарського кодексу України щодо обов'язку надсилання іншій стороні пропозицій про зміну умов договору оренди земельної ділянки не позбавляє його права звернутися до суду з позовом до відповідача про зміну умов договору за наявності спору, тобто відсутності згоди на зміну умов договору.

Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає статті 16 Цивільного кодексу України, способам, передбаченим нею (зміна чи припинення правовідношення), і не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 910/719/19 (1)**

Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору оренди також передбачені у статті 764 Цивільного кодексу 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 України «Про оренду державного та комунального майна» 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 Цивільного кодексу України та частині другій статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», 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 усталеними звичаями ділового обороту та документообігу.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 910/719/19 (2)**

Помилковим є ототожнення відповідачем правового інституту пролонгації договору оренди нерухомого майна (продовження договору на той же строк і на тих самих умовах), урегульованого положеннями статті 764 Цивільного кодексу України, частини другої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», який реалізується внаслідок мовчазної згоди сторін договору, та правового інституту продовження договору оренди на новий строк внаслідок реалізації переважного права добросовісного орендаря (стаття 777 Цивільного кодексу України та частина третя статті 17 зазначеного Закону), сутністю якого є укладення договору оренди на новий строк, а не його автоматичне поновлення.

Негативні наслідки від неодержання орендарем звернення до нього, якщо таке звернення здійснене добросовісно і розумно, покладаються на орендаря, 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 норм чинного законодавства.



# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 16.09.2020 у справі № 904/5126/19**

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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 15.05.2020 у справі № 910/5410/19 (1)**

Згідно із частиною четвертою 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 з наведеними нормами полягає в 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 15.05.2020 у справі № 910/5410/19 (2)**

Аналогічні положення визначені у частині другій статті 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 15.05.2020 у справі № 910/5410/19 (3)**

Відповідно до частини другої статті 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (у редакції Закону України від 21.04.2011 № 3269-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин») оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

Законом прямо передбачено обов'язок здійснення оцінки майна у разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки перед укладенням договору про продовження дії договору оренди державного майна, що виключає дію загальної норми про автоматичну пролонгацію договору оренди щодо такого об'єкта оренди (частина друга статті 17 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 Цивільного кодексу України, статті 284 Господарського кодексу України та частини другої 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 унеможливорює «автоматичне» продовження дії договору оренди, оскільки відповідна норма взагалі жодним 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 01.10.2019 у справі № 910/4446/19 (1)**

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).

У цій справі укладено тристоронній договір про передачу майна територіальної громади міста Києва в оренду, за умовами якого орендодавцем є районна державна адміністрація, орендарем – комітет мікрорайону.

Третьою стороною зазначеного договору є балансоутримувач – комунальне підприємство, на якого згідно із зазначеним договором покладено лише обов'язок забезпечувати додержання вимог нормативно-правових актів із пожежної безпеки та контролювати виконання орендарем умов договору щодо сплати орендарем орендної плати та інших платежів і у разі виникнення заборгованості вживати відповідних заходів.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 01.10.2019 у справі № 910/4446/19 (2)**

Саме власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном (частина перша 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 06.07.2021 у справі № 914/785/20 (1)**

Верховною Радою України 03.10.2019 прийнято Закон України «Про оренду державного та комунального майна». У 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 винятком 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., № 30, ст. 416 із наступними змінами) з дня введення в дію цього Закону.

У 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 06.07.2021 у справі № 914/785/20 (2)**

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 положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 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» від 03.10.2019 № 157-IX.



# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

## • Постанова Верховного Суду від 06.07.2021 у справі № 914/785/20 (3)

На підставі системного аналізу норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX, Верховний Суд звернув увагу на положення 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.

У такий спосіб законом прямо передбачено обов'язок відповідних органів застосовувати правові положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX у випадку, якщо процедура, розпочата під час дії Закону «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII, не була завершена станом на 01.02.2020.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.05.2021 у справі № 902/591/20 (1)**

Частиною першою статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII (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 впливають 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.

Згідно із 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.05.2021 у справі № 902/591/20 (2)**

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).

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.

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 та 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.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.05.2021 у справі № 902/591/20 (3)**

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 державне підприємство при укладенні спірного договору та додаткових угод перевищило свою компетенцію як балансоутримувач 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 користувача повернути державі в особі Державного рибоводного агентства України державне майно – гідротехнічні споруди, передані йому відповідно до договору зберігання, також є обґрунтованою.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.01.2022 у справі № 927/172/19 (1)**

Організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, а також майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває у комунальній власності, врегульовані Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

З положень цього Закону вбачається, що цілісний майновий комплекс (ЦМК) комунальних підприємств може бути об'єктом оренди і при цьому ініціатива щодо оренди ЦМК може виходити від господарських товариств, створених членами трудового колективу таких підприємств. Створені членами трудового колективу господарські товариства, у статутному (складеному) капіталі яких частка внесків членів трудового колективу, становитиме відповідно до статуту товариства більш як 50 відсотків, мають переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладення договору оренди ЦМК підприємства, де створено ці товариства, і при цьому заяви господарських товариств про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди мають бути подані відповідному орендодавцеві до проведення конкурсу на право оренди цього майна.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.01.2022 у справі № 927/172/19 (2)**

Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII передбачено, що після опрацювання поданих зацікавленою особою документів, в тому числі і господарських товариств, створених представниками трудового колективу комунального підприємства, передача ЦМК комунальних підприємств в оренду здійснюється виключно за наслідками проведення конкурсної процедури, якій передують розміщення в офіційних друкованих засобах масової інформації та на вебсайтах орендодавця оголошення про намір передати майно в оренду, подання потенційними орендарями заяв про оренду відповідного майна та прийняття наказу за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди.

Єдиним визначеним положеннями цього Закону випадком, коли конкурс на право оренди не проводиться, є ситуація, за якої намір щодо оренди висловлено лише одним заявником.

Абзацом 4 частини четвертої статті 9 Закону окремо визначено перелік суб'єктів у разі надходження заяв про оренду майна, від яких оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується, і договір оренди укладається з такими заявниками без проведення конкурсу. Проте господарські товариства, які утворені представниками трудового колективу комунального підприємства, ЦМК якого передається в оренду, до переліку таких суб'єктів не входять, а тому такі товариства беруть участь у конкурсній процедурі на загальних підставах з урахуванням наявного у них переважного права на укладення договору оренди, при тому за умови, що до проведення конкурсу на право оренди майна ними орендодавцеві подано відповідні заяви.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 13.01.2021 у справі № 921/604/20 (1)**

Відповідно до частини третьої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX строк договору оренди не може становити менше п'яти років, крім випадків, визначених Порядком передачі майна в оренду.

Водночас за змістом статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», яка визначає особливості укладення договору оренди державного і комунального майна та внесення змін до нього, договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується, зокрема, Кабінетом Міністрів України, – щодо майна державної власності. Договір оренди може відрізнятися від примірного договору оренди, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами. Рішенням Кабінету Міністрів України можуть бути передбачені особливості договору оренди майна, що передається в оренду з додатковими умовами.

Особливості визначення умов передачі майна в оренду, в тому числі пам'яток архітектури та містобудування, укладення договорів оренди встановлюються Порядком передачі майна в оренду та представницькими органами місцевого самоврядування щодо комунального майна. Порядком передачі майна в оренду встановлюються особливості внесення змін до умов договорів оренди та підстав для внесення таких змін, зокрема щодо зміни строку оренди у разі, якщо договір був укладений на строк, менший ніж мінімальний строк оренди, передбачений частиною третьою статті 9 цього Закону (частина четверта вказаної статті).

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 13.01.2021 у справі № 921/604/20 (2)**

Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 затверджено Порядок передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок № 483), положення якого визначають механізм передачі в оренду державного та комунального майна, включаючи особливості передачі його в оренду відповідно до положень Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

При цьому порядок та умови зміни строку оренди у разі, якщо договір був укладений на строк, менший ніж мінімальний строк оренди, передбачений частиною третьою статті 9 цього Закону, визначені саме пунктом 125 Порядку № 483, відповідно до якого не допускається внесення змін до договору оренди з метою збільшення строку його дії, крім випадків, коли договір був укладений на строк, що становить менш як п'ять років, та з моменту укладення не продовжувався, і заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком. Заява орендаря підлягає задоволенню, якщо право власності на об'єкт оренди зареєстровано за державою (відповідною територіальною громадою) у Державному реєстрі речових прав станом на дату заяви орендаря або станом на дату закінчення строку, на який був укладений договір. У разі прийняття рішення про внесення змін до договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди, передбаченим Законом, договір оренди викладається в новій редакції згідно з примірним договором оренди, затвердженим відповідно до частини першої статті 16 Закону, але перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акта приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції. Якщо це вимагається законом, договір оренди, викладений у новій редакції, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.



# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 13.01.2021 у справі № 921/604/20 (3)**

Системний аналіз положень пункту 125 Порядку № 483 дозволяє дійти таких висновків:

**По-перше**, вказаний пункт спрямований на уніфікацію умов договорів оренди державного та комунального майна, укладених до прийняття Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а також договорів, що укладаються після його прийняття в частині строку його дії з метою забезпечення прав та гарантій учасників цих правовідносин.

**По-друге**, у цьому пункті нормативно закріплено як загальну заборону щодо збільшення строку дії договору оренди шляхом внесення змін до договору оренди державного та комунального майна, так і виключення з такої заборони для застосування якого необхідно дотримання наступних критеріїв:

- а) договір був укладений на строк, що становить менш як п'ять років;
- б) договір з моменту укладення не продовжувався;
- в) заява орендаря стосується збільшення строку оренди з метою приведення його у відповідність із визначеним Законом мінімальним строком;
- г) право власності на об'єкт оренди зареєстровано за державою (відповідною територіальною громадою) у Державному реєстрі речових прав станом на дату заяви орендаря або станом на дату закінчення строку, на який був укладений договір.

**По-третє**, відповідно до наведеного пункту можливість задоволення відповідної заяви орендаря кореспондує як його праву на внесення таких змін, так і обов'язку орендодавця розглянути зазначену заяву та, за умови відповідності вищенаведеним критеріям, внести зміни до укладеного договору з метою приведення його строку у відповідність із мінімальним строком оренди.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 13.01.2021 у справі № 921/604/20 (4)**

По-четверте, пунктом 125 Порядку № 483 встановлено порядок внесення відповідних змін:

а) викладення договору оренди в новій редакції згідно з примірним договором оренди. При цьому, як зазначалося вище, за змістом частини першої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» договір оренди формується на підставі примірного договору оренди, що затверджується Кабінетом Міністрів України – щодо майна державної власності або представницькими органами місцевого самоврядування – щодо майна комунальної власності, а якщо представницький орган місцевого самоврядування не затвердив примірний договір оренди комунального майна, застосовується примірний договір оренди державного майна.

Так, примірний договір оренди єдиного майнового комплексу державного підприємства, його відокремленого структурного підрозділу та Примірний договір оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до державної власності, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 12.08.2020 № 820.

б) перебіг строку оренди визначається ретроактивно з дати підписання акта приймання-передачі майна за договором, до якого вносяться зміни шляхом викладення його у новій редакції. Тобто строк зміненого договору фактично повинен дорівнювати встановленому у частині третій статті 8 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» мінімальному п'ятирічному строку з моменту підписання відповідного акта.

в) викладений у новій редакції договір оренди державного або комунального майна підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації у випадках, передбачених законодавством.

# Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 13.01.2021 у справі № 921/604/20 (5)**

Право на внесення змін до договору виникає лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Враховуючи, що у цій справі правовою підставою внесення змін до договору є приписи абзацу 5 частини четвертої статті 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», які конкретизовані в пункті 125 Порядку № 483, то зазначені зміни могли бути внесені до договору за згодою сторін або на підставі рішення суду, тобто укладення цього договору (внесення змін до нього) є обов'язковим в силу вказаних вище приписів чинного законодавства, з урахуванням алгоритму, наведеного Судом.

При цьому у випадку якщо право на внесення змін передбачено договором або законом, застосування норм статті 652 Цивільного кодексу України щодо його зміни або розірвання у зв'язку з істотною зміною обставин не вимагається.

Огляд практики Верховного Суду щодо розгляду спорів, пов'язаних з приватизаційними правовідносинами та орендою державного і комунального майна / Упоряд.: судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду. – Київ, 2022. – 51 с.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.