



Верховний
Суд

Особливості розгляду і вирішення спорів з приводу оренди державного і комунального майна

Надія Багай

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, доцент

ПРОГРАМА

Усеукраїнської підготовки для підтримання кваліфікації суддів та помічників суддів місцевих господарських судів
(27 квітня 2023 року)

Законодавство, що регулює відносини оренди державного і комунального майна

- Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 р. № 157-IX (введений в дію з 01.02.2020 р.; окремі положення - з 01.07.2020 р.);
- Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV (введений в дію з 01.01.2004 р.);
- Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV (введений в дію з 01.01.2004 р.);
- Постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 № 634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану».

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.

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, перепрофілюванню 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 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.

Те, що сторона спору не скористалася процедурою його позасудового врегулювання, не позбавляє її права реалізувати своє суб'єктивне право на зміну чи припинення договору та вирішити існуючий конфлікт у суді в силу прямої вказівки, що міститься у частині другій статті 651 ЦК України.

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.

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 унеможлиблює «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.

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 06.07.2021 у справі № 914/785/20 (3)**

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-ІХ.

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-ІХ у випадку, якщо процедура, розпочата під час дії Закону «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-ХІІ, 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 13.10.2021 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 13.10.2021 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 13.10.2021 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 13.10.2021 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 13.10.2021 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.

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

• Постанова Верховного Суду від 12.12.2022 у справі № 916/4073/21 (1)

Верховний Суд звертає увагу на те, що в пункті 2 розділу Закону України від 03.10.2019 № 157-IX "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 5 частини 2 статті 18 цього Закону, або 01.07.2020. 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 від 10.04.1992 № 2269-XII.

Оскільки строк дії договору оренди від 08.10.2018 № 573/2018 визначено його сторонами до 08.09.2021 включно, тобто він закінчувався після 01.07.2020, то господарські суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про те, що в цьому випадку до спірних правовідносин слід застосувати положення Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-IX.

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 12.12.2022 у справі № 916/4073/21 (2)**

Відповідно до пункту 135 Порядку № 483 орендар, який має право продовжити договір оренди без проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Якщо орендар не подав заяву про продовження договору оренди у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди повідомляє орендаря про те, що договір оренди підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений Законом строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

Пунктом 136 Порядку № 483 передбачено, що заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в електронній торговій системі. Орендар додає до заяви документи, передбачені пунктом 113 цього Порядку та звіт про оцінку майна. Рецензування звіту про оцінку майна здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 28.02.2023 у справі № 910/13661/21 (1)**

Відповідно до пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України № 157-IX 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 5 частини 2 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.

Колегія суддів наголошує на тому, що порядок продовження договорів оренди державного та комунального майна, який діяв до 31.01.2020 та був передбачений Законом України № 2269-XII (втратив чинність 31.01.2020), може бути застосовано до процедури продовження тих договорів, строк дії яких закінчився до 01.07.2020 включно, а щодо інших договорів оренди державного та комунального майна (строк дії яких закінчився після 01.07.2020) у силу вимог абзацу 3 пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України № 157-IX має застосовуватися порядок продовження, визначений Законом України № 157-IX. Таким чином, законодавець передбачив умови та порядок продовження дії договорів оренди державного та комунального майна, укладених відповідно до положень Закону України № 2269-XII.

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

• Постанова Верховного Суду від 28.02.2023 у справі № 910/13661/21 (2)

Оскільки строк дії договору оренди від 07.11.2017 визначено його сторонами до 07.10.2020, тобто вже після 01.07.2020, то до спірних правовідносин оренди державного майна підлягали застосуванню саме положення статей 18, 24, 25 Закону України № 157-ІХ, а не норми статей 17, 26, 27 Закону України № 2269-ХІІ, виключно якими помилково керувався суд першої інстанції, а також частково суд апеляційної інстанції, який взаємовиключно послався на норми обох зазначених законів на обґрунтування підстав задоволення позову.

Частиною 1 статті 2 Закону України № 157-ІХ передбачено, що законодавство України про оренду державного та комунального майна, майна, що належить Автономній Республіці Крим, складається з цього Закону, інших законодавчих актів. Таким чином, оскільки в силу вимог частини 2 статті 9 ЦК України та частини 1 статті 2 Закону України № 157-ІХ в спірних правовідносинах у співвідношенні із загальним законом (стаття 764 ЦК України та частина 4 статті 284 ГК України) спеціальним законом є Закон України № 157-ІХ, пункт 2 Прикінцевих та перехідних положень якого підлягає пріоритетному застосуванню до спірних орендних правовідносин, колегія суддів вважає, що наведеним повністю спростовується твердження скаржника про недоведеність своєчасної (у встановлений нормами статті 764 ЦК України та частини 4 статті 284 ГК України місячний строк) відмови орендодавця від пролонгації договору оренди від 07.11.2017, яке (твердження) ґрунтується передусім на безпідставному застосуванні до правовідносин продовження договору оренди державного та комунального майна загальних норм статті 764 ЦК України та частини 4 статті 284 ГК України, а не положень статей 18, 19, 24, 25 Закону України № 157-ІХ як спеціального закону, на які правомірно послався суд апеляційної інстанції на обґрунтування підстав для задоволення позову.

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 21.12.2022 у справі № 925/421/21**

Істотне порушення орендарем (наймачем) такої умови договору оренди комунального майна, як систематичне (два і більше разів) своєчасне (у строк встановлений договором) невнесення орендної плати або несплата її повністю, а також невиконання сторонами інших своїх зобов'язань, в тому числі несплата інших обов'язкових платежів, є достатньою правовою підставою для дострокового розірвання договору оренди в судовому порядку та повернення орендованого майна орендодавцю (наймодавцю) згідно з частиною третьою статті 26 Закону України "Про оренду державного та комунального майна". При цьому, сплата заборгованості з орендної плати та інших обов'язків платежів як після відкриття провадження у справі, так і напередодні подання позову не може виправдовувати бездіяльність відповідача, як господарюючого суб'єкта, якщо має місце неодноразове прострочення сплати цих платежів по договору, та бути підставою для висновку про відсутність істотного порушення умови договору оренди, оскільки однією із кваліфікуючих ознак договору оренди є його оплатний характер. Відповідно до частини першої статті 19 цього ж Закону орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

Аналогічні частині третій статті 26 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 10.04.1992 № 2269-XII підстави розірвання договору оренди викладені також у статті 24 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", що набрав чинності з 01.02.2020.

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 19.04.2021 у справі № 910/11131/19 (1)**

Користування майном після припинення договору найму є таким, що здійснюється не відповідно до його умов, тобто є неправомірним користуванням майном, у зв'язку з чим вимога щодо орендної плати за користування майном за умовами договору, що припинився (у разі закінчення строку, на який його було укладено тощо), суперечить змісту правовідносин за договором найму (оренди) та регулятивним нормам ЦК України та ГК України. В такому випадку у наймодавця виникає право на застосування до наймача відповідно до частини другої статті 785 ЦК України такої форми майнової відповідальності як неустойка у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

Оскільки поведінка боржника не може бути одночасно правомірною та неправомірною, то регулятивна норма статті 762 ЦК України ("Плата за користування майном") і охоронна норма частини другої статті 785 ЦК України ("Обов'язки наймача у разі припинення договору найму") не можуть застосовуватися одночасно, адже орендар не може мати одночасно два обов'язки, які суперечать один одному: сплачувати орендну плату, що здійснюється за правомірне користування майном, і негайно повернути майно

Правовідносини щодо оренди державного і комунального майна

- **Постанова Верховного Суду від 19.04.2021 у справі № 910/11131/19 (2)**

Обов'язок орендаря сплачувати орендну плату за користування орендованим майном зберігається до припинення Договору (до спливу строку дії Договору оренди), оскільки орендна плата є платою орендаря за користування належним орендодавцю майном та відповідає суті орендних правовідносин, що полягають у строковому користуванні орендарем об'єктом оренди на платній основі.

Неустойка, стягнення якої передбачено частиною другою статті 785 ЦК України, є самостійною формою майнової відповідальності у сфері орендних правовідносин, яка застосовується у разі (після) припинення Договору - якщо наймач не виконує обов'язку щодо негайного повернення речі, і є належним способом захисту прав та інтересів орендодавця після припинення Договору, коли користування майном стає неправомірним. Для притягнення орендаря, що порушив зобов'язання, до зазначеної відповідальності необхідна наявність вини (умислу або необережності) відповідно до вимог статті 614 ЦК України.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!