



**АНАЛІЗ
ПОКАЗНИКІВ СУДОВОЇ СТАТИСТИКИ ТА СУДОВОЇ
ПРАКТИКИ РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРСЬКИМ СУДОМ
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ СПРАВ У СПОРАХ ЩОДО
ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЧИ ІНШОГО РЕЧОВОГО ПРАВА
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО (КРІМ ЗЕМЛІ)
У І ПІВРІЧЧІ 2025 РОКУ**



Харків – 2025

ЗМІСТ:

1. Вступ.	3
2. Аналіз судової статистики щодо розгляду Господарським судом Харківської області справ і матеріалів у спорах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) у I півріччі 2025 року.	3
3. Аналіз судової практики щодо результатів розгляду Господарським судом Харківської області справ у спорах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) у I півріччі 2025 року.	9
3.1. Справи у спорах щодо визнання незаконним акта, що порушує право власності.	9
3.2. Справи у спорах щодо оренди.	27
3.3. Справи у спорах щодо реєстрації або обліку права на майно	43
3.4. Справи у спорах щодо усунення перешкод у користуванні майном	48
Висновки.	54

ВСТУП.

Розгляд справ щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно (крім земельних ділянок) займає важливе місце в практиці господарських судів, адже йдеться про захист одного з ключових прав учасників господарських відносин — права на майно.

Нерухомість, як об'єкт особливої правової стабільності та економічної ваги, часто стає осередком конфлікту між учасниками господарського обороту - юридичними особами, державою, комунальними структурами, підприємцями тощо.

Особливість цієї категорії спорів полягає в багаторівневому характері правовідносин: поєднанні публічних і приватноправових аспектів, участь у спорах органів місцевого самоврядування, державних реєстраторів, нотаріусів, третіх осіб, а також залежність правової долі об'єкта від реєстраційних дій або бездіяльності. Нерідко, розглядаючи дану категорію спорів, суди мають вирішувати питання щодо добросовісності набувача, дійсності підстав набуття права, конфлікту між первинними та похідними речовими правами.

Цей аналітичний огляд має на меті висвітлення актуальних тенденцій та проблем судової практики у справах вказаної категорії, спираючись не лише на правові конструкції, а й на статистичні дані, що демонструють динаміку та характер розгляду таких спорів.

Огляд підготовлено у відповідності до Планів роботи Господарського суду Харківської області та аналітичного відділу суду на 2025 рік. В огляді використано статистичні дані за I півріччя 2025 року та I півріччя 2024 років, представлені у звітах Господарського суду Харківської області за Формою № 1-ЄЗ, затвердженою наказом Державної судової адміністрації України від 05.07.2022 № 215, за Формою № 1 мс, затвердженою наказом Державної судової адміністрації України від 09.03.2017 № 311, із змінами, внесеними згідно з наказом Державної судової адміністрації від 10.11.2023 № 520, за Формою № 1-г, затвердженою наказом Державної судової адміністрації України від 23.06.2018 № 325, із змінами, внесеними згідно з наказом Державної судової адміністрації від 29.11.2024 № 528, та Базових показниках роботи суду, згідно рішення Ради суддів України №28 від 02 квітня 2015 року.

АНАЛІЗ СУДОВОЇ СТАТИСТИКИ ЩОДО РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРСЬКИМ СУДОМ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ СПРАВ І МАТЕРІАЛІВ У СПОРАХ ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЧИ ІНШОГО РЕЧОВОГО ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО (КРІМ ЗЕМЛІ) У І ПІВРІЧЧІ 2025 РОКУ.

На початок звітного періоду загальний залишок справ і матеріалів склав 2252 (- 188) - тут і надалі, у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року, з

яких справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) **130** (- 27).

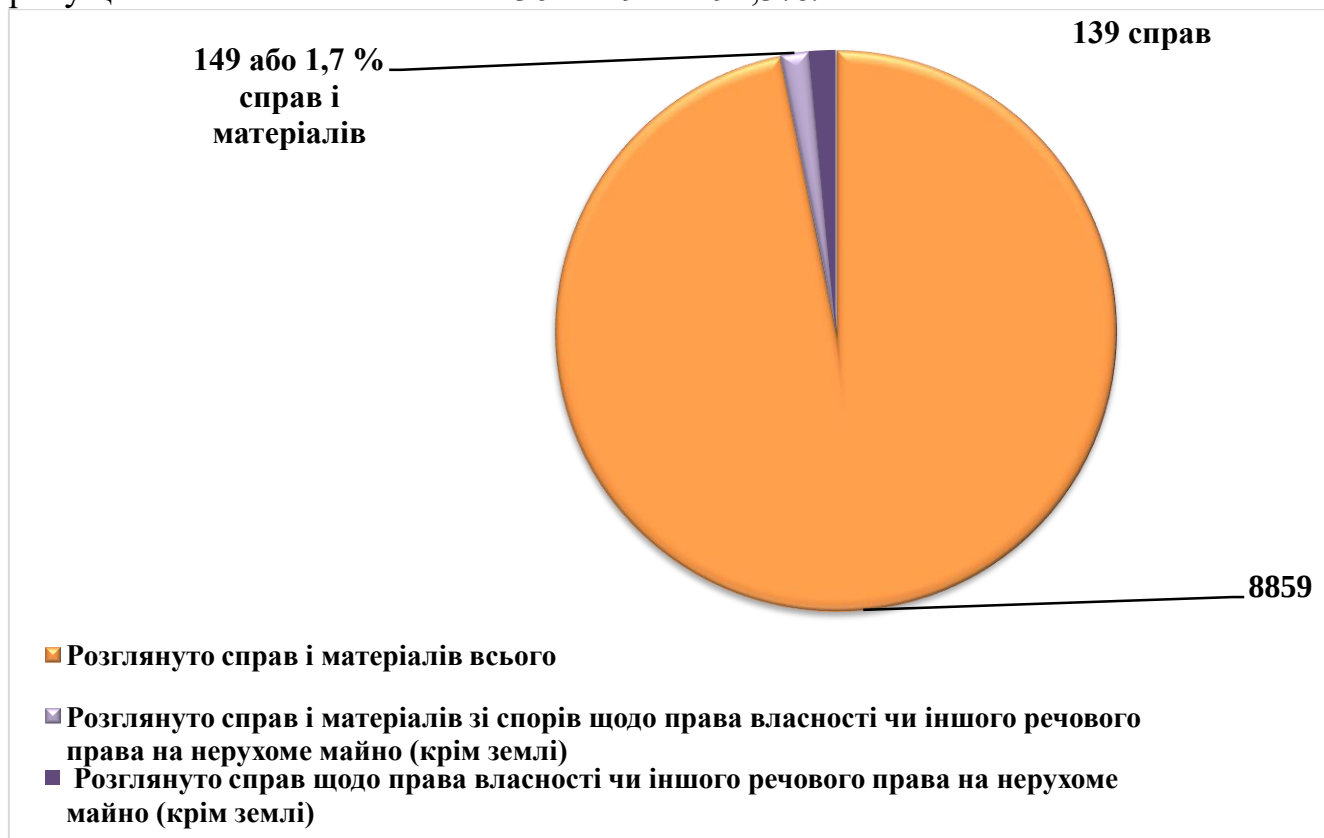
У I півріччі 2025 року загальна кількість справ і матеріалів, які надійшли до суду склала **9118** (+ 2852), з них справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) **81** (+ 9).

Загальна кількість справ і матеріалів, що перебували на розгляді у цей період - **11370** (+ 2664), з них справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) **211** (- 18), з яких справ – **195** (- 22).

Всього було розглянуто справ і матеріалів **8859** (+2820), з яких справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) **149** або **1,7%** від загальної кількості розглянутих справ і матеріалів.

В аналогічному періоді 2024 року також було розглянуто 149 справ і матеріалів зазначеної категорії, що становило 2,5 від загальної кількості розглянутих справ і матеріалів за цей період.

З вказаної кількості розглянутих у I півріччі 2025 року справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) (149) розглянуто справ – **139** або **93,3 %**. В аналогічному періоді 2024 року цей показник становив – 136 з 149 або 91,3%.



На кінець I півріччя 2025 року загальна кількість справ та матеріалів, що залишилися нерозглянутими склала **2510** (-157), з них справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) **62** (-18) або **2,5%**, з яких справ – **56**.

В аналогічному періоді 2024 року зазначений показник складав 3 % або 80 нерозглянутих справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) від загальної кількості нерозглянутих справ і матеріалів (2667).

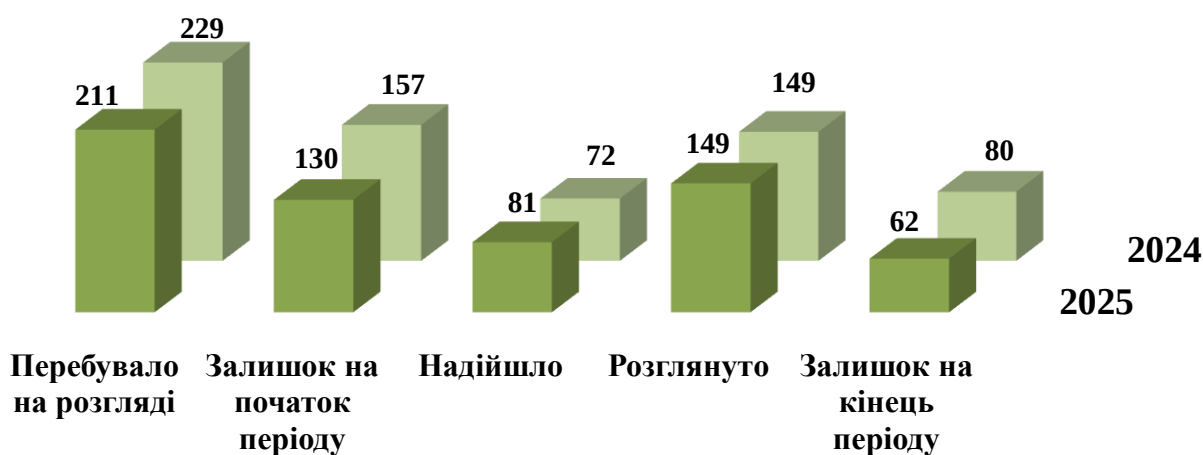
Таким чином, як показав аналіз, у I півріччі 2025 року у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року, залишок справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) на початок періоду був меншим на 27 справ і матеріалів ніж у попередньому році, як і кількість справ і матеріалів цієї категорії, що перебували на розгляді у цей період – 211, що на 18 справ і матеріалів також менше ніж у 2024 році.

Кількість справ і матеріалів цієї категорії, які надійшли до суду за цей період, збільшилася на 9 (у 2025 – 81, у 2024 – 72).

Водночас, з урахуванням того, що загальна кількість справ і матеріалів, які надійшли до суду у I півріччі 2025 року та перебували у цей період на розгляді, у порівнянні з аналогічним періодом 2024, суттєво збільшилася, а саме, надійшло до суду на **2 852** справ і матеріалів більше ніж у попередньому році (у 2025 – 9 118, у 2024 – 6 266), та перебувало на розгляді у цей період 11 370, що на **2 664** також більше ніж у попередньому році (у 2024 – 8 706), тобто загальна кількість процесуальних звернень у I півріччі 2025 року істотно збільшилася, показники здійснення правосуддя Господарським судом Харківської області, серед іншого, і щодо розгляду справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) не зменшилися.

У I півріччі 2025 року всього справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) було розглянуто 149, як і в аналогічному періоді 2024 року (149). Також, спостерігається позитивна динаміка щодо зменшення на кінець звітного періоду залишку нерозглянутих справ і матеріалів даної категорії (у 2025 – 62, у 2024 – 80).

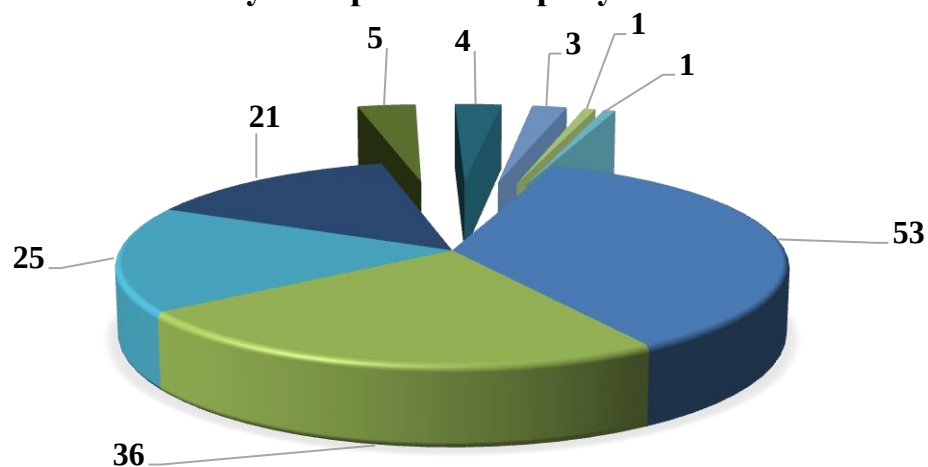
Діаграма основних показників справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) за I півріччя 2025 року у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року



У звітному періоді зі **149** розглянутих справ та матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) було розглянуто такі категорії:

- щодо оренди (комунальна власність) – **53**, з яких справ – 49;
- щодо оренди (державна власність) – **36**, з яких справ – 31;
- щодо визнання незаконним акта, що порушує право власності – **25**, з яких справ – 25;
- про приватну власність – **21**, з яких справ – 20.
- щодо усунення перешкод у користуванні майном (комунальна власність) – **5**, з яких справ – 5;
- щодо усунення перешкод у користуванні майном (державна власність) – **4**, з яких справ – 4;
- щодо реєстрації або обліку прав на майно – **3**, з яких справ – 3;
- щодо визнання права власності (державна власність) – **1**, з яких справ – 1;
- щодо визнання права власності (комунальна власність) – **1**, з яких справ – 1.

Діаграма показників розглянутих категорій справ та матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) у I півріччі 2025 року



- Щодо оренди (комунальна власність) – 53
- Щодо оренди (державна власність) – 36
- Щодо визнання незаконним акта, що порушує право власності – 25
- Про приватну власність – 21
- Щодо усунення перешкод у користуванні майном (комунальна власність) – 5
- Щодо усунення перешкод у користуванні майном (державна власність) – 4
- Щодо реєстрації або обліку прав на майно – 3
- Щодо визнання права власності (державна власність) – 1
- Щодо визнання права власності (комунальна власність) – 1

Таким чином, зі 149 розглянутих у вищевказаний період справ та матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на

нерухоме майно (крім землі), найбільша кількість судових рішень була ухвалена в категорії щодо оренди (комунальна власність) – 53, та щодо оренди (державна власність) – 36.

В аналогічному періоді 2024 року найбільша кількість судових рішень також була ухвалена в категорії щодо оренди (комунальна власність) – 98.

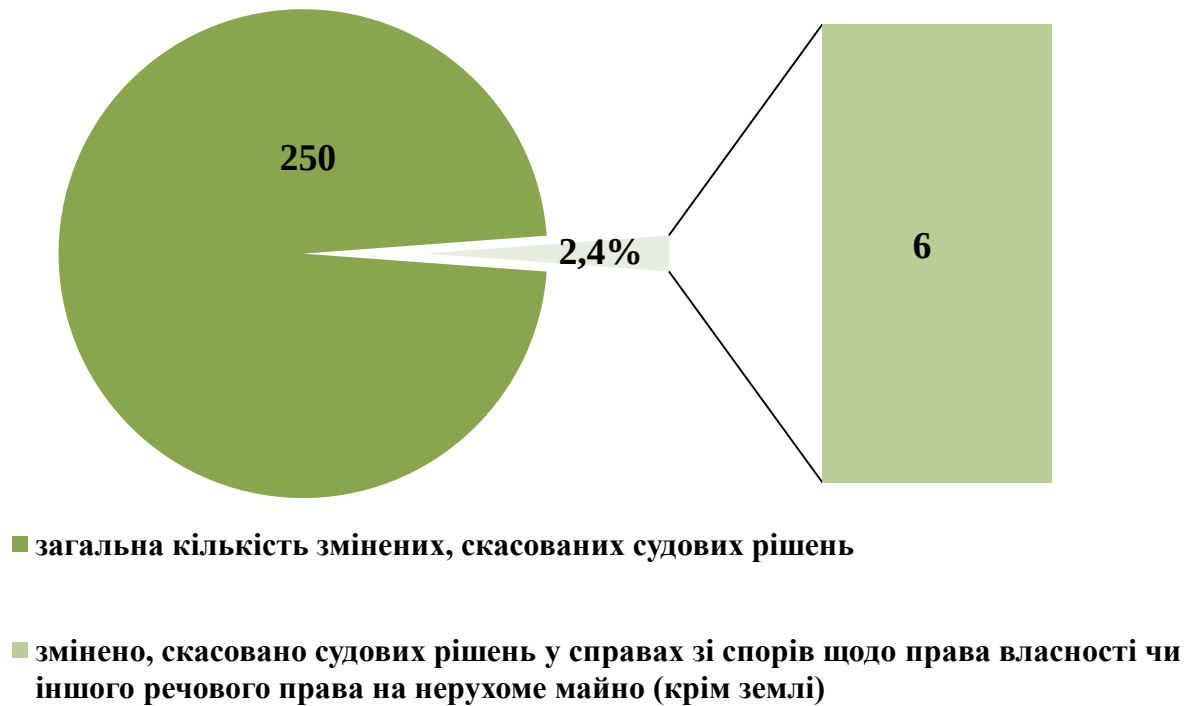
З вказаної кількості розглянутих справ та матеріалів зазначеної категорії, у I півріччі 2025 року судом апеляційної інстанції було повністю скасовано 5 судових рішень, 3 з яких з підстав порушення судом норм матеріального права, а саме у зв'язку із неправильним застосуванням/тлумаченням судом положень статей 764, 793, 794 ЦК України та норм Закону України "Про оренду державного та комунального майна" до обставин встановлення чинності/продовження дії договору суборенди державного майна, який є похідним від договору оренди; з підстав неправильного тлумачення судом положень Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" щодо обов'язку обласних та районних рад з прийняття рішення про передачу до комунальної власності окремих об'єктів спільної власності територіальних громад; та, зокрема, у зв'язку із застосуванням судом нерелевантних висновків Великої Палати Верховного Суду щодо застосування норм права до відносин з витребування майна з чужого незаконного володіння в контексті оцінки підстав набуття права власності на спірне майно.

Також, підставами для скасування 2-х судових рішень стало порушення норм процесуального права у контексті ненадання належної правової оцінки всім доказам у справі в їх сукупності і не з'ясування всіх обставин, які мають значення для правильного вирішення спору (зокрема, у зв'язку із помилковим відхиленням доказів), та порушенням норм частини 4 статті 174 ПК України щодо повернення позовної заяви.

1 судове рішення було змінено, шляхом виключення з його резолютивної частини положення про задоволення частини позовних вимог, з тих підстав, що у мотивувальній частині рішення суд першої інстанції дійшов висновку про відмову у їх задоволенні, водночас у резолютивній частині рішення вказав про їх задоволення.

Від загальної кількості змінених та скасованих судових рішень Господарського суду Харківської області за I півріччя 2025 року, а це 250, відсоток змінених та скасованих судових рішень у справах даної категорії (6 рішень) склав **2,4 %**.

Діаграма кількості змінених, скасованих судових рішень у справах зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) у I півріччі 2025 року відносно загальної кількості змінених та скасованих судових рішень за цей період



Позивачами та відповідачами, а також іншими учасниками у справах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі), які перебували на розгляді Господарського суду Харківської області у I півріччі 2025 року (211 справ і матеріалів, з яких 195 справ) виступали органи державної влади і місцевого самоврядування, юридичні особи (товариства), та фізичні особи-підприємці.

Нерідко у справах вищевказаної категорії позивачами виступали прокурори, в порядку представництва інтересів держави в суді.

У переважній більшості випадків спори, в яких позивачами виступали прокурори, стосувалися захисту інтересів територіальних громад, визнання незаконними та скасування рішень щодо відчуження об'єктів комунальної власності територіальних громад (зокрема, в порядку приватизації), визнання відповідних договорів купівлі-продажу недійсними, скасування державної реєстрації права власності, та витребуванням цього майна з чужого незаконного володіння.

Найпоширенішим предметом спору у справах вищевказаної категорії у I півріччі 2025 року, як і в аналогічному періоді 2024 року, стали вимоги про стягнення коштів/заборгованості з орендної плати, відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та наданих комунальних послуг,

про розірвання договорів, та про повернення майна у справах щодо оренди (комунальна власність) – 53, та щодо оренди (державна власність) – 36 (у 2024 році – щодо оренди (комунальна власність) – 98).

Підставами для повернення позовних заяв у I півріччі 2025 року у більшості випадків стало неусунення позивачами у встановлений судом строк недоліків позовної заяви (5 справ). Також, 1 позовна заява була повернута у зв'язку із тим, що її подано особою, яка не має процесуальної дієздатності, не підписано або підписано особою, яка не має права її підписувати.

Підставами закриття провадження у справі у вищевказаний період стали відсутність предмета спору (2 справи).

У 5-х справах позовні заяви були залишені судом без розгляду у зв'язку із поданням позивачами до початку розгляду справи по суті заяв про залишення позову без розгляду, та 1 позов був залишений без розгляду у зв'язку із неподанням позивачем без поважних причин витребуваних судом доказів, необхідних для вирішення спору.

Також, 4 справи були передані на розгляд іншого суду за встановленою підсудністю.

У I півріччі 2025 року провадження було зупинено у 2-х справах у зв'язку із призначенням судом експертизи, та в 1 справі до перегляду судового рішення у подібних правовідносинах (в іншій справі) у касаційному порядку.

Крім того, протягом звітного періоду залишалися зупиненими провадження у 7-ми справах: починаючи з 2016 року - в 1 справі, з 2023 року – у 2-х справах, та з 2024 року – у 4-х справах.

АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ЩОДО РЕЗУЛЬТАТІВ РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРСЬКИМ СУДОМ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ СПРАВ У СПОРАХ ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЧИ ІНШОГО РЕЧОВОГО ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО (КРІМ ЗЕМЛІ) У I ПІВРІЧЧІ 2025 РОКУ.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО ВИЗНАННЯ НЕЗАКОННИМ АКТА, ЩО ПОРУШЕЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ

➤ Задоволено позовні вимоги

Скасування додатку до рішення, визнання недійсним договору, скасування державної реєстрації права власності та витребування майна

Міська рада має право прийняти рішення про продаж об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності територіальної громади, а уповноважений нею орган приватизації, має право укласти відповідний договір купівлі-продажу за результатами проведення аукціону або конкурсу (конкурсний продаж).

У виключних випадках такий продаж може бути проведений шляхом викупу орендарем об'єкта, який перебуває у нього в оренді, а саме, 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'єкта господарювання для цілей оренди майна.

В іншому разі приватизація такого приміщення повинна здійснюватися у загальному порядку за результатами проведення аукціону або конкурсу.

СПРАВА № 922/38/22

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/38/22 за позовом Керівника Новобаварської окружної прокуратури м. Харкова до Харківської міської ради (відповідач-1), Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради (відповідач-2), ФОП Кварацхелії З.В. (відповідач-3), відповідача-4 про визнання незаконним та скасування додатку до рішення, визнання недійсним договору купівлі-продажу, скасування державної реєстрації права власності та витребування майна.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання незаконним та скасувати п. 54 додатку до рішення 9 сесії Харківської міської ради 7 скликання "Про відчуження об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова" від 26.10.2016 № 412/16.

Визнання недійсним договору купівлі-продажу нежитлових приміщень від 24.05.2017 № 5480-В-С, укладеного між Управлінням комунального майна та приватизації Департаменту економіки і комунального майна Харківської міської ради та ФОП Кварацхелія З.В., посвідченого приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Гавриловою С.А. і зареєстрованого в реєстрі за №1018.

Скасування державної реєстрації права власності відповідача-4 на об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 112543363101, зареєстрованого на підставі договору купівлі-продажу від 08.06.2017 (номер запису про право власності: 20820554 від 27.09.2021), з урахуванням змін, державну реєстрацію яких проведено 18.12.2023 державним реєстратором Солоницівської селищної ради Харківського району Харківської області Тесленком І.А. (індексний номер рішення: 70792578).

Витребування у відповідача-4 на користь Харківської міської територіальної громади в особі Харківської міської ради нежитлових приміщень 3-го поверху №XLIX, 14-:-24, 15А, 15Б, 15В, загальною площею 284, 3 кв.м, які розташовані у житловому будинку "літ. А-3" по вул. 1, 29 у м. Харкові.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що рішення Харківської міської ради про включення спірних нежитлових приміщень до переліку об'єктів, які підлягають приватизації (відчуженню) шляхом викупу, є незаконними, оскільки

у даному випадку ФОП Кварцахелія З.В. жодних поліпшень орендованого майна за період перебування об'єкту в оренді не здійснила.

За твердженням прокурора, Харківська міська рада та орган приватизації незаконно обрали спосіб приватизації оспорюваного майна шляхом викупу орендарем, у зв'язку із чим відповідний пункт додатку до рішення міської ради є незаконним та підлягає скасуванню, а договори купівлі-продажу визнанню недійсними, оскільки вчинені не в інтересах держави та територіальної громади (спірні нежитлові приміщення вибули із власності держави поза волею власника), з одночасним скасуванням права власності та витребуванням нерухомого майна у кінцевого набувача.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи частково позовні вимоги, суд виходив з того, що Харківська міська рада має право прийняти рішення про продаж об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності територіальної громади, а уповноважений нею орган приватизації, а саме Управління комунального майна та приватизації, має право укласти відповідний договір купівлі-продажу за результатами проведення аукціону або конкурсу (конкурсний продаж). У виключних 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.

Аналогічні висновки викладені у постанові об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 22.01.2021 у справі № 922/623/20, та постановах Верховного Суду від 06.06.2023 у справі № 922/4169/19, від 13.04.2021 у справі № 922/2934/19, від 13.04.2021 у справі № 922/3852/19, від 20.06.2023 у справі № 922/243/22.

В іншому разі приватизація такого приміщення повинна здійснюватися у загальному порядку за результатами проведення аукціону або конкурсу.

З матеріалів справи вбачається, що ФОП Кварцахелія З.В. до органу приватизації документи, передбачені пунктом 2.2. Порядку оцінки орендованого нерухомого майна, що містить невід'ємні поліпшення, здійснені за час оренди, під час приватизації, не подавала, що в свою чергу свідчить про те, що третій відповідач (орендар) жодних поліпшень орендованого майна за період перебування об'єкту нерухомого майна у нього в оренді, а саме з 07.10.2016 по 31.10.2016, тобто по день реєстрації заяви до Харківської міської ради для викупу (а.с. 33 т. 1), не здійснив.

Дослідивши висновок суб'єкта оціночної діяльності про вартість оцінювання майна, судом встановлено відсутність будь-яких відомостей про те, що третім відповідачем було здійснено їх невід'ємні поліпшення. Вартість майна визначена в сумі 584 521,00 грн, тоді як в договорі оренди від 07.10.2016

така вартість визначена в сумі 916 900 грн, що також свідчить про відсутність здійснення поліпшень з боку відповідача 3.

Не містить таких відомостей і спірний договір купівлі-продажу нежитлових приміщень від 24.05.2017 № №5480-В-С.

Даний факт відповідачами не спростований, в матеріалах справи такі докази також відсутні.

Судом зазначено, що з норм Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" вбачається, що основною метою приватизації, у тому числі комунального майна є досягнення максимального економічного ефекту від продажу об'єкта комунальної власності, тобто отримання найвищої ціни за об'єкти, що підлягають приватизації та залучення коштів для здійснення структурної перебудови економіки територіальної громади.

З огляду на викладене, суд погодився з твердженням прокурора про те, що Харківська міська рада незаконно обрала спосіб приватизації оспорюваного майна шляхом викупу орендарем, оскільки матеріали справи не містять доказів на підтвердження того, що орендарем здійснювалися поліпшення орендованого приміщення у визначеному законом порядку до звернення із заявою до органу приватизації про викуп майна, а обраний спосіб приватизації шляхом викупу за відсутності доказів здійснення поліпшень суперечить інтересам територіальної громади, у зв'язку з тим, що він фактично свідчить про не проведення конкурсного продажу нежитлових приміщень (аукціон або конкурс), що виключає можливість отримати за об'єкт приватизації більше ринкової вартості, адже на аукціон або конкурс такий об'єкт виставляється з початковою вартістю, що дорівнює ринковій, та в ході їх проведення ціна продажу може збільшитись.

Враховуючи викладене, суд дійшов висновку про те, що рішення Харківської міської ради 9 сесії 7 скликання "Про відчуження об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова" від 26.10.2016 № 412/16 в частині, а саме: п. 54 додатку до рішення, прийнято з порушенням вимог Закону України "Про приватизацію державного майна", Закону України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)".

Разом з тим, відмовляючи у задоволенні позовної вимоги про визнання незаконним та скасувати вищевказаного п. 54 додатку до рішення Харківської міської ради, судом вказано про те, що у відповідності до усталеної практики Великої Палати Верховного Суду рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування за умови його невідповідності закону не тягне тих юридичних наслідків, на які воно спрямоване (постанови Великої Палати Верховного Суду від 21.08.2019 у справі № 911/3681/17 (пункт 39), від 15.10.2019 у справі № 911/3749/17 (пункт 6.27), від 22.01.2020 у справі № 910/1809/18 (пункт 35), від 01.02.2020 у справі № 922/614/19 (пункт 52), від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19 (пункт 7.9).

У пункті 8.13 постанови Великої Палати Верховного Суду від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, зроблено правовий висновок про те, що вимога про

визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням, а можливість його скасування не дозволить позивачу ефективно відновити володіння відповідною земельною ділянкою (подібних висновків дійшла Велика Палата Верховного Суду в постановках від 21.08.2019 у справі № 911/3681/17 (пункт 39), від 11.02.2020 у справі № 922/614/19, від 28.09.2022 у справі № 483/448/20.

У пункті 49 постанови від 02.02.2021 у справі № 925/642/19 Велика Палата Верховного Суду акцентувала, що позивач у межах розгляду справи про витребування майна із чужого володіння вправі посилається, зокрема, на незаконність рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, без заявлення вимоги про визнання його недійсним.

З урахуванням висновків Великої Палати Верховного Суду, враховуючи, що вищевказаний пункт 54 додатку до рішення міськради вже реалізований та вичерпав свою дію виконанням шляхом укладення 24.05.2017 договору купівлі-продажу нежитлових будівель, суд дійшов висновку, що визнання його незаконним і скасування не може забезпечити ефективного захисту прав територіальної громади, у зв'язку із чим відмовив у задоволенні позовних вимог в цій частині.

Задовольняючи позовні вимоги про визнання недійсним договору купівлі-продажу нежитлових приміщень від 24.05.2017 № 5480-В-С, суд зазначив, що за приписами статті 207 ГК України, господарське зобов'язання, що не відповідає вимогам закону, або вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, або укладено учасниками господарських відносин з порушенням хоча б одним з них господарської компетенції (спеціальної правосуб'єктності), може бути на вимогу однієї із сторін, або відповідного органу державної влади визнано судом недійсним повністю або в частині

Суд зазначив, що здійснення Харківською міською радою розпорядження майном не у спосіб та поза межами повноважень, передбачених законом, не може оцінюватися як вираження волі територіальної громади.

Порушення встановленого законодавством порядку приватизації або прав покупців є підставою для визнання недійсним договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в порядку, передбаченому законодавством України.

Відтак, оскільки викуп орендованого майна ФОП Кварцхелія З.В здійснено з порушенням вимог чинного законодавства, зміст договору купівлі-продажу нежитлових приміщень від 24.05.2017 № 5480-В-С суперечить Цивільному кодексу України, іншим актам цивільного законодавства, що є підставою для визнання його недійсним.

Задовольняючи позовні вимоги про скасування державної реєстрації права власності відповідача-4 на об'єкт нерухомого майна, та витребування спірного майна, суд зазначив, що серед способів захисту речових прав цивільне законодавство виокремлює, зокрема, витребування майна з чужого незаконного володіння (статті 387, 388, 1212 ЦК України).

Предметом позову про витребування майна є вимога власника, який не є володільцем цього майна, до особи, яка заволоділа останнім, про повернення його з чужого незаконного володіння. Метою позову про витребування майна є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном, означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно. Рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Разом з тим, застосування інституту віндикації зумовлює необхідність з'ясування судом ознак добросовісності/недобросовісності у діях кінцевого набувача майна для забезпечення дотримання критерію пропорційності при втручанні у його майнові права.

Можливість витребування майна з володіння іншої особи законодавець ставить у залежність насамперед від змісту правового зв'язку між позивачем та спірним майном, його волевиявлення щодо вибуття майна, а також від того, чи є володільцем майна добросовісним чи недобросовісним набувачем та від характеру набуття майна (оплатно чи безоплатно) (постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2021 у справі № 925/1351/19).

Добросовісним набувачем є особа, яка не знала і не могла знати про те, що майно придбане в особи, яка не мала права його відчужувати. Недобросовісний набувач, навпаки, на момент здійснення угоди про відчуження спірного майна знав або міг знати, що річ відчужується особою, якій вона не належить і яка на її відчуження не має права. Від недобросовісного набувача майно може бути витребувано в будь-якому випадку. Від добросовісного - лише в передбачених законом випадках. Наявність у діях власника волі на передачу майна іншій особі унеможливорює витребування майна від добросовісного набувача.

Набувач визнається добросовісним, якщо при вчиненні правочину він не знав і не міг знати про відсутність у продавця прав на відчуження майна, наприклад, вжив усіх розумних заходів, виявив обережність та обачність для з'ясування правомочностей продавця на відчуження майна. При цьому в діях набувача не повинно бути і необережної форми вини, оскільки він не лише не усвідомлював і не бажав, а й не допускав можливості настання будь-яких несприятливих наслідків для власника.

При дослідженні матеріалів справи, судом встановлено, що житловий будинок літ. "А-3" по вул. 1, 29 в якому знаходяться спірні приміщення, є об'єктом культурної спадщини - пам'яткою архітектури та містобудування (а.с. 50 т. 1)

Згідно п. 5.1.7 договору купівлі-продажу №5480-В-С від 24.05.2017 було визначено, що у разі подальшого відчуження об'єкту, Покупець, тобто ФОП Кварцхелія З.В., зобов'язаний погодити таке відчуження з УКМП ДЕKM ХМР. Відсутність погодження продавцем подальшого відчуження об'єкта

приватизації є підставою визнання правочинів щодо такого відчуження недійсними.

Такого погодження на відчуження від ФОП Кварцхелії З.В. на користь відповідача-4 до матеріалів справи надано не було. Про його наявність, також не йдеться в договорі купівлі-продажу від 08.06.2017, укладеному між ФОП Кварцхелією З.В. та відповідачем-4.

Таким чином, за відсутності дозволу УКМП ДЕKM ХМР ФОП Кварцхелія З.В. не мала права на подальше відчуження спірних приміщень на користь відповідача-4.

В свою чергу відповідач-4 був обізнаний про те, що майно яке він набув є об'єктом культурної спадщини, оскільки за умовами договору від 08.06.2017 передбачено його обов'язок укласти з департаментом містобудування та архітектури ХОДА охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини.

Такі дії ФОП Кварцхелії З.В. та відповідача-4 свідчать про їх недобросовісність при укладенні договору купівлі -продажу від 08.06.2017.

Крім того, суд звернув увагу на те, що відповідачами не було надано й належних доказів оплатності цього договору.

Також, судом встановлено, що вже після відкриття провадження у цій справі, 18.12.2023 проведено державну реєстрацію змін об'єкта речових прав з реєстраційним номером 112543363101, згідно яких, спірні нежитлові приміщення змінено на 8-кімнатну квартиру, начебто закінчену будівництвом.

Однак, оскільки з технічного паспорта вбачається, що адреса цій квартирі згідно експериментального порядку не присвоювалась, а інших документів, які б підтверджували присвоєння такої адреси в установленому законом порядку (рішенням виконавчого комітету Харківської міської ради) до електронної реєстраційної справи не долучено, проведена реєстрація змін суперечить вимогам Порядку.

При цьому, судом враховано, що не є новоствореним об'єктом об'єкт нерухомого майна, створений з прив'язкою до вже існуючої нерухомості, з використанням її функціональних елементів. Реконструкція (перебудова) не спричинює створення нового нерухомого майна, а лише свідчить про зміни вже існуючого об'єкта, а вже існуючий об'єкт зі зміненими зовнішніми та внутрішніми параметрами не може визнаватися новоствореною нерухомістю (правова позиція викладена у постановках Верховного Суду України від 06.07.2016 у справі № 6-1213цс16, від 18.04.2018 у справі № 910/4650/17, від 19.04.2018 у справі №161/3376/17, від 30.05.2018 у справі № 5013/462/12, від 04.07.2018 у справі № 335/640/15, від 28.05.2019 у справі № 924/60/18, від 11.06.2019 у справі № 902/1414/13, від 27.02.2020 у справі № 5013/458/11, від 16.09.2020 у справі № 201/10517/16-ц).

Зі змісту статті 331 ЦК України вбачається, що новоствореним є майно, яке є новозбудованим. Тому, якщо набувачем жодного нового майна не створювалося, то добудова, реконструкція з прив'язкою до вже існуючого нерухомого майна, з використанням його функціональних елементів, не є іншим об'єктом нерухомості. До подібних висновків дійшов Верховний Суд

України у постанові від 06 липня 2016 року № 6-1213цс16, а також Верховний Суд у постановах від 10 травня 2018 року у справі № 29/5005/6381/2011, 11.11.2020 у справі № 663/1711/18.

Тому встановлені обставини щодо зміни цільового призначення та поділу спірних нежитлових приміщень не виключають самі по собі можливість задоволення позову про витребування майна, оскільки не свідчать про те, що спірне майно, яке належало первісному власнику, перестало існувати в натурі як індивідуально визначене майно.

Водночас, судом враховано, що можливість виконання судового рішення про витребування спірних нежитлових приміщень ускладнюватиметься наявністю в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно актуальних відомостей про зареєстроване за відповідачем-4 речове право на об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Реєстрі містяться відомості про наявність статусу житлової квартири з іншою адресою, що унеможливилюватиме проведення державної реєстрації права власності на спірні нежитлові приміщення за належним власником Харківською міською територіальною громадою в особі Харківської міської ради, оскільки в такому випадку матиме місце суперечність між заявленим та зареєстрованим правами.

Отже, для ефективного відновлення порушеного права власності суд дійшов висновку про необхідність скасування проведеної за відповідачем-4 державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 112543363101, з урахуванням змін, державну реєстрацію яких проведено 18.12.2023, та витребування його у відповідача-4.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ч. 2 ст. 345, статті 15, 16, ст. 203, ст. 204, ч.1 ст.215, ч. 1 ст. 216, ст.228, ст. 321, ст. 331, ст.ст. 387-388, ст. 1212 Цивільного кодексу України, ч. 1 ст. 25 Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, ст. 1, ст. 3, ч. 6 ст. 29, ч. 1 ст. 5-1, ч. 2 ст. 16-2 Закону України “Про приватизацію державного майна”, ст. 4, ч. 1 ст. 8, частини 1, 3 ст. 11, статті 13, 14, абзац 1 частини 1 ст. 18-2, Закону України “Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)”, частина 5 ст. 16, ч. 5 ст. 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, стаття 207 Господарського кодексу України, ст. 13, ст. 14, ст. 74, ст. 77, ст. 86 Господарського процесуального кодексу України, ст.19, статті 55 Конституції України, рішення Конституційного Суду України від 13.12.2000 № 14-рп/2000, висновки Верховного суду, викладені у постановах: від 22.01.2021 у справі № 922/623/20, від 06.06.2023 у справі № 922/4169/19, від 13.04.2021 у справі № 922/2934/19, від 13.04.2021 у справі № 922/3852/19, від 20.06.2023 у справі № 922/243/22, від 17.06.2020 у справі №922/2593/19, від 17.06.2020 у справі №922/1958/19, від 23.06.2020 у справі №922/1970/19, від 07.07.2020 у справі №922/2932/19, від 08.07.2020 у справі №922/1969/19, від 10.05.2018 у справі № 29/5005/6381/2011, від 27.02.2020 у справі № 5013/458/11, від 06.07.2016 у справі № 6-1213цс16, від 18.04.2018 у справі № 910/4650/17, від 19.04.2018 у справі №161/3376/17, від 30.05.2018 у справі № 5013/462/12, від 04.07.2018 у

справі № 335/640/15, від 28.05.2019 у справі № 924/60/18, від 11.06.2019 у справі № 902/1414/13, від 27.02.2020 у справі № 5013/458/11, від 16.09.2020 у справі № 201/10517/16-ц), від 30.05.2019 у справі № 922/2598/18, від 17.01.2019 у справі № 708/254/18, від 06.07.2016 року у справі № 6-1213цс16, від 10.05.2018 року у справі № 29/5005/6381/2011, від 11.11.2020 у справі № 663/1711/18, від 18.02.2021 у справі № 14/5026/1020/2011, від 28.05.2020 у справі № 909/636/16, від 13.03.2018 у справі № 910/13407/17, висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постановках: від 11.06.2024 у справі №925/1133/18, від 05.06.2018 у справі № 338/180/17 (пункт 57), від 11.09.2018 у справі № 905/1926/16 (пункт 40), від 30.01.2019 у справі № 569/17272/15-ц, від 11.09.2019 у справі № 487/10132/14-ц (пункт 89), від 16.06.2020 у справі № 145/2047/16-ц (пункт 7.23), від 15.09.2020 у справі № 469/1044/17), від 26.01.2021 у справі № 522/1528/15-ц (пункт 58), від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18 (пункт 98), від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17 (пункт 9.1), від 22.06.2021 у справах № 334/3161/17 (пункт 55) і № 200/606/18 (пункт 73), від 29.06.2021 у справі № 916/964/19 (пункт 7.3), від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19 (пункт 68), від 26.10.2021 у справі № 766/20797/18 (пункт 19), від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (пункт 143), від 14.12.2021 у справі № 643/21744/19 (пункт 61), від 25.01.2022 у справі № 143/591/20 (пункт 8.31), від 08.02.2022 у справі № 209/3085/20 (пункт 21), від 09.02.2022 у справі № 910/6939/20 (пункт 11.87), від 22.02.2022, від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19 (пункт 6.13), від 26.01.2021 у справі № 522/1528/15-ц (пункт 82), від 08.02.2022 у справі № 209/3085/20 (пункт 24), від 21.09.2022 у справі № 908/976/19 (пункт 5.6), від 22.09.2020 у справі № 910/3009/18 (пункт 63), від 21.09.2022 у справі № 908/976/19 (пункт 5.6), та інші.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 17.02.2025 у справі №922/38/22 за позовом Керівника Новобаварської окружної прокуратури м. Харкова до Харківської міської ради (відповідач-1), Управління комунального майна та приватизації Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради (відповідач-2), ФОП Кварацхелія З.В. (відповідач-3), відповідача-4 про визнання незаконним та скасування додатку до рішення, визнання недійсним договору купівлі-продажу, скасування державної реєстрації права власності та витребування майна позов задоволено частково.

Визнано недійсним договір купівлі-продажу нежитлових приміщень від 24.05.2017 № 5480-В-С, укладений між Управлінням комунального майна та приватизації Департаменту економіки і комунального майна Харківської міської ради та ФОП Кварацхелія З.В., посвідчений приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Гавриловою С.А. і зареєстрований в реєстрі за №1018.

Скасовано державну реєстрацію права власності відповідача-4 на об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 112543363101, зареєстроване на підставі договору купівлі-продажу від 08.06.2017 (номер запису про право власності: 20820554 від 27.09.2021), з урахуванням змін, державну реєстрацію

яких проведено 18.12.2023 державним реєстратором Солоницівської селищної ради Харківського району Харківської області Тесленком І.А. (індексний номер рішення: 70792578).

Витребувано у відповідача-4 на користь Харківської міської територіальної громади в особі Харківської міської ради нежитлові приміщення 3-го поверху №XLIX, 14-:-24, 15А, 15Б, 15В, загальною площею 284,3 кв.м, які розташовані у житловому будинку “літ. А-3” по вул. 1, 29 у м. Харкові (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 112543363101).

В задоволенні позову в частині визнання незаконним та скасування п. 54 додатку до рішення 9 сесії Харківської міської ради 7 скликання “Про відчуження об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Харкова” від 26.10.2016 № 412/16 відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду апеляційної інстанції рішення не оскаржувалось.

➤ Відмовлено у задоволенні позовних вимог

Визнання договорів недійсними, скасування рішень, повернення майна.

*Відсутність виконавчого провадження з примусового виконання судових наказів **не звільняє** боржника від зобов'язання виконання рішення суду.*

*Заборона використання під час розгляду справи доказів, зібраних в межах кримінального провадження, **відсутня**, якщо відповідні дані стосуються предмета доказування, узгоджуються з іншими доказами у справі та переважають докази, подані відповідачем.*

*Обвинувальний вирок суду, в кримінальному провадженні або постанова суду, якою особу притягнуто до адміністративної відповідальності є обов'язковими для господарського суду, що розглядає справу про правові наслідки дій чи бездіяльності особи, стосовно якої ухвалений вирок або постанова суду, **лише в питанні**, чи мали місце ці дії (бездіяльність) та чи вчинені вони цією особою.*

*Позовна вимога про визнання виконаного/частково виконаного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту цивільних прав **лише в разі**, якщо вона поєднується з позовною вимогою про застосування наслідків недійсності правочину, зокрема, про витребування майна з володіння відповідача.*

СПРАВА № 922/1119/23

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/1119/23 за позовом керівника Слобідської окружної прокуратури міста Харкова Харківської області в інтересах держави в особі: Харківської міської ради до

ТОВ "ДАК-БУД", ТОВ "УКР-БУД 23", ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х", за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Луценко В.С., приватного нотаріуса Бакумової А.В., про визнання договорів купівлі-продажу недійсними, скасування рішень, повернення майна.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання недійсним договору купівлі-продажу від 03.07.2023, укладеного між ТОВ "УКР-БУД 23" та ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х", посвідченого приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Бакумовою А.В. і зареєстрованого в реєстрі за № 700;

Скасування рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Бакумової А.В. індексний номер рішення: 68282674 від 03.07.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" на об'єкт нерухомого майна 2459327763120 з одночасним припиненням права власності;

Скасування рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Бакумової А.В. індексний номер рішення: 68283277 від 03.07.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" на об'єкт нерухомого майна 2455781663120 з одночасним припиненням права власності;

Визнання недійсним договору купівлі-продажу від 20.01.2023, укладеного між ТОВ "ДАК-БУД" та ТОВ "УКР-БУД 23" посвідченого приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Луценко В.С. і зареєстрованого в реєстрі за № 133;

Скасування рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Луценко В.С. індексний номер рішення: 66154532 від 20.01.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "УКР-БУД 23" на об'єкт нерухомого майна 2459327763120 з одночасним припиненням права власності;

Скасування рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Луценко В.С. індексний номер рішення: 66154215 від 20.01.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "УКР-БУД 23" на об'єкт нерухомого майна 2455781663120 з одночасним припиненням права власності;

Зобов'язання ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" повернути, а ТОВ "ДАК-БУД" прийняти нежитлові приміщення № 1-:-5 в літ. "А'-1", площею 121,6 кв.м, які розташовані за адресою: м. Харків, просп. 1, 20 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2459327763120);

Зобов'язання ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" повернути, а ТОВ "ДАК-БУД" прийняти нежитлову будівлю літ. "А-1", площею 1693.1 кв.м, яка розташована за адресою: м. Харків, просп. 1, 20 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2455781663120).

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані фраздаторністю спірних правочинів, оскільки, на думку прокурора, ТОВ "ДАК-БУД" було відчужено спірну нерухомість з метою ухилення від виконання судового рішення у справі № 922/586/22 про стягнення з нього на користь Харківської міської ради безпідставно збережених коштів в розмірі орендної плати сумі 6 392 910,92 грн, що за відсутності у ТОВ "ДАК-БУД" будь-яких інших активів, унеможливило примусове виконання рішення.

ОЦІНКА СУДУ:

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд виходив з того, що оспорювані правочини дійсно вчинені в період, коли тривало провадження у даній справі та після набрання рішенням Господарського суду Харківської області у справі № 922/586/22 законної сили (після 14.12.2022). Однак, суд дійшов висновку про те, що сама по собі ця обставина не свідчить про фраздаторність вчинених правочинів, оскільки ніяких заборон для ТОВ "ДАК-БУД" станом на 20.01.2023 не було.

Також, суд зазначив, що в матеріалах справи відсутні докази того, чи були грошові кошти на розрахункових рахунках ТОВ "ДАК-БУД" на той час, бо саме вимога про стягнення грошових коштів була предметом судового розгляду у справі № 922/586/22, і прокурор мав піклуватися про забезпечення його позову саме у справі № 922/586/22.

За таких обставин, на думку суду, стверджувати про те, що відчуження спірної нерухомості саме з метою невиконання майбутнього судового рішення не ґрунтується на фактичних обставинах справи в контексті підстав оспорювання правочинів, оскільки відсутні жодні належні докази наявності у ТОВ "ДАК-БУД" мети ухилитись від виконання судового рішення у справі № 922/586/22 і завдати цим шкоди майбутньому стягувачу.

Окрім викладеного, судом зазначено про те, що подальше відчуження спірної нерухомості від ТОВ "УКР-БУД 23" до ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" на підставі договору № 700 також не може свідчити про наявність у вказаних осіб певних дій, які були направлені на ухилення від виконання судового рішення у справі № 922/586/22, у якій вони не є учасниками.

Отже, на думку суду, обраний прокурором спосіб захисту щодо визнання недійсним договору купівлі-продажу від 03.07.2023, укладеного між ТОВ "УКР-БУД 23" та ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х", зареєстрованого в реєстрі за № 700, не призведе до захисту прав стягувача - Харківської міської ради у виконавчому провадженні.

Враховуючи вищевикладене, суд дійшов висновку про те, що відповідачами ТОВ "ДАК-БУД", ТОВ "УКР-БУД 23" та ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" не були порушені права та законні інтереси Харківської міської ради, матеріалами справи в їх сукупності не підтверджується, а прокурором не доведено суду фраздаторності спірних договорів купівлі-продажу від 03.07.2023 № 700 та від 20.01.2023 № 133.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: п. 6 ч. 1 ст. 3, п. 1 ч. 2 ст. 11, ч. 3 ст. 13, ч. 1 ст. 15, ч. 1, п. 2. ч. 2 ст. 16, ч. 1 ст. 202, ст. 203, ст. 215, ч. 2 ст. 509, ч. 1 ст. 626, ч. 1 ст. 627 Цивільного кодексу України, ст. 174, ч. 7 ст. 179, Господарського кодексу України, ч. 4 статті 3, ч. 1 статті 10, ч. 1 статті 11, ч. 1 ст. 12, ч. 6 ст. 9 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", ч. 1 статті 73, ст.ст 74, ч. 6 ст. 75, ст. 76, 78-79, ст. 86 Господарського процесуального кодексу України, висновки Верховного Суду, викладені у постановках: від 19.02.2021 у справі № 904/2979/20, від 03.03.2020 у справі №904/7905/16, від 04.08.2020 у справі №04/14-10/5026/2337/2011, від 14.07.2020 у справі №754/2450/18, від 28.11.2019 у справі №910/8357/18, від 20.05.2020 у справі №922/1903/18, від 01.04.2020 у справі №182/2214/16-ц, від 24.11.2021 у справі №905/2030/19 (905/2445/19), від 24.07.2019 у справі №405/1820/17, від 14.07.2020 у справі №754/2450/18, від 07.10.2020 у справі №755/17944/18, від 16.06.2021 у справі №747/306/19, від 07.10.2020 у справі №755/17944/18, та від 02.05.2023 у справі №904/648/22, висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постанові від 03.07.2019 у справі №369/11268/16-ц.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 20.02.2025 у справі №922/1119/23 за позовом керівника Слобідської окружної прокуратури міста Харкова Харківської області в інтересах держави в особі: Харківської міської ради до ТОВ "ДАК-БУД", ТОВ "УКР-БУД 23", ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х", за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Луценко В.С., приватного нотаріуса Бакумової А.В., про визнання договорів купівлі-продажу недійсними, скасування рішень, повернення майна у задоволенні позовних вимог відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 07.05.2025 рішення Господарського суду Харківської області від 20.02.2025 у справі №922/1119/23 скасовано та прийнято нове рішення, яким позов задоволено повністю.

Визнано недійсним договір купівлі-продажу від 03.07.2023, укладений між ТОВ "УКР-БУД 23" та ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х", посвідчений приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Бакумовою А.В. і зареєстрованого в реєстрі за № 700.

Скасовано рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Бакумової А.В. індексний номер рішення: 68282674 від 03.07.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" на об'єкт нерухомого майна 2459327763120 з одночасним припиненням права власності.

Скасовано рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Бакумової А.В. індексний номер рішення: 68283277 від 03.07.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права

власності ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" на об'єкт нерухомого майна 2455781663120 з одночасним припиненням права власності.

Визнано недійсним договір купівлі-продажу від 20.01.2023, укладений між ТОВ "ДАК-БУД" та ТОВ "УКР-БУД 23" посвідчений приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Луценко В.С. і зареєстрованого в реєстрі за № 133.

Скасовано рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Луценко В.С. індексний номер рішення: 66154532 від 20.01.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "УКР-БУД 23" на об'єкт нерухомого майна 2459327763120 з одночасним припиненням права власності.

Скасовано рішення приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Харківської області Луценко В.С. індексний номер рішення: 66154215 від 20.01.2023, яким внесено запис щодо реєстрації права власності ТОВ "УКР-БУД 23" на об'єкт нерухомого майна 2455781663120 з одночасним припиненням права власності;

Зобов'язано ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" повернути, а ТОВ "ДАК-БУД" прийняти нежитлові приміщення № 1-:-5 в літ. "А'-1", площею 121,6 кв.м, які розташовані за адресою: м. Харків, просп. 1, 20 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2459327763120);

Зобов'язано ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" повернути, а ТОВ "ДАК-БУД" прийняти нежитлову будівлю літ. "А-1", площею 1693.1 кв.м, яка розташована за адресою: м. Харків, просп. 1, 20 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2455781663120).

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційним судом зазначено про те, що оспорюваний договір купівлі-продажу укладений **20.01.2023** ТОВ "ДАК-БУД" з ТОВ "УКР-БУД 23" після набрання законної сили (14.12.2022) рішенням Господарського суду Харківської області від 22.11.2022 у справі №922/586/22 про стягнення з ТОВ "ДАК-БУД" безпідставно збережених коштів в розмірі орендної плати в сумі 6 392 910,92 грн.

Зазначено, що у відповідності до статті 18 ГПК України судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України.

За змістом пункту 9 частини другої статті 129, частини першої статті 129-1 Конституції України у зв'язку з її пунктом 2 частини другої, частиною п'ятою статті 81, пунктами 3, 5 частини сьомої статті 126, пунктами 4, 5 частини першої статті 149-1 набрання судовим рішенням законної сили є юридичною подією, з настанням якої виникають, змінюються чи припиняються певні правовідносини, а таке рішення набуває нових властивостей. Основною з цих властивостей є обов'язковість – сутнісна ознака судового рішення як акта правосуддя.

Вищевикладене узгоджується з правовою позицією, викладеною у абзаці третьому підпункті 2.3 пункту 2 мотивувальної частини рішення Великої палати Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини першої статті 294, статті 326 Кодексу України про адміністративні правопорушення від 23.11.2018 № 10-р/2018.

Враховуючи вищевикладене, судова колегія погодилась з доводами прокурора про те, що оспорюваний договір купівлі-продажу від 20.01.2023 № 133 укладений між відповідачами після набрання рішенням суду законної сили, тобто саме після того як настала юридична подія, з настанням якої у ТОВ "ДАК-БУД" виникло зобов'язання зі сплати на користь Харківської міської ради безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати у сумі 6 392 910,92 грн, що в свою чергу свідчить про те, що метою вказаного правочину є саме унеможливлення в подальшому реального виконання рішення про стягнення з ТОВ "ДАК-БУД" зазначених грошових коштів.

При ухваленні оскаржуваного рішення про відмову у задоволенні позовних вимог суд першої інстанції також вказав про те, що виконавчі провадження щодо примусового виконання наказів від 27.12.2022 у справі № 922/586/22 (ВП № 71086448 та ВП № 70980146) були відкриті після укладання та реєстрації договору від 20.01.2023 №133, а отже на момент його укладання та реєстрації (20.01.2023) були відсутні підстави, які б свідчили про наявність заборон на його укладення та реєстрацію.

Разом з тим, судова колегія зазначила про те, що відсутність виконавчого провадження з примусового виконання судових наказів у справі № 922/586/22 від 27.12.2022 станом на момент укладення оспорюваного правочину від 20.01.2023 № 133 не звільняє боржника - ТОВ "ДАК-БУД" від зобов'язання виконання рішення суду у справі №922/586/22.

Крім того, судом апеляційної інстанції вказано, що ухвалою суду першої інстанції від 28.03.2023 у даній справі №922/1119/23 було задоволено заяву прокурора про забезпечення позову шляхом накладення арешту, зокрема, у формі заборони на відчуження спірних об'єктів.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 15.05.2023 задоволено апеляційну скаргу ТОВ "УКР-БУД 23", та зазначену ухвалу скасовано, у зв'язку із чим, рішенням державного реєстратора від 29.06.2023 зазначене обтяження було знято.

За наслідками розгляду касаційної скарги прокурора, постановою Верховного Суду від 22.05.2024 у справі № 922/1119/23 постанову апеляційного суду від 15.05.2023 було скасовано, а ухвалу Господарського суду Харківської області від 28.03.2023 залишено в силі.

З матеріалів справи вбачається, що 03.07.2023 (тобто на 4 день з моменту зняття обтяження у вигляді арешту) між ТОВ "УКР-БУД 23" (продавцем) та ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х" (покупцем) було укладено спірний договір купівлі-продажу, зареєстрований за № 700, а 03.07.2023 на підставі рішень нотаріусів

проведено державну реєстрацію права власності на спірні об'єкти за ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х".

З огляду на викладене, колегія суддів погодилась з доводами прокурора про те, що ТОВ "УКР-БУД 23" достовірно знаючи про те, що в господарському суді Харківської області розглядається дана справа № 922/1119/23 про визнання договорів купівлі-продажу недійсними та скасування рішень приватного нотаріуса стосовно спірного майна, в якій зазначене товариство є одним з відповідачів, всупереч засадам добросовісності та з метою уникнення звернення стягнення на майно боржника, в період скасування заходів забезпечення позову постановою суду апеляційної інстанції (на 4 день з моменту зняття обтяження у вигляді арешту) за апеляційною скаргою ТОВ "УКР-БУД 23" та відсутність арешту на спірні нежитлові будівлі до моменту ухвалення Верховним Судом постанови про задоволення касаційної скарги прокурора вчинило недобросовісні дії, шляхом продажу спірного майна ТОВ "ПРОФ-ГРУП Х", спрямовані на уникнення виконання, як рішення господарського суду Харківської області від 22.11.2022 у справі №922/586/22 так і рішення суду, ухваленого Верховним Судом за результатами касаційного перегляду ухвали господарського суду від 28.03.2023 про забезпечення позову у даній справі.

Крім того, з наявних в матеріалах справи доказів, наданих прокурором, які були отримані в ході досудового розслідування кримінального провадження №42023222050000018 від 07.02.2023 вбачається, що на виконання вказаного договору купівлі-продажу 01.02.2023 покупець ТОВ "УКР-БУД 23" перерахувало на користь продавця ТОВ "ДАК-БУД" 3 803 218,96 грн. (т.2 а.с.184), однак протягом 18 хвилин (10:09 год. та 10:14 год.) грошові кошти в сумі 3 800 800,74 грн. з рахунку ТОВ "ДАК-БУД" були перераховані на рахунки ТОВ "СТІММІ" та ТОВ ТОРГОВИЙ ДІМ "ІПРІС" (т.2 а.с.184-185), які є пов'язаними з ТОВ "ДАК-БУД" (ТОВ "СТІММІ" є засновником ТОВ "ДАК-БУД", та кінцевим бенефіціарним власником обох товариств є одна особа, яка також була засновником та бенефіціаром "ТОРГОВИЙ ДІМ "ІПРІС").

З наведеного випливає, що вказані підприємства є пов'язаними між собою юридичними особами, та посадовими особами цих підприємств свідомо та умисно спочатку відчужено спірне нерухоме майно, а надалі отримані від продажу грошові кошти перераховані пов'язаним між собою юридичним особам з метою уникнення примусового стягнення.

Колегією суддів зазначено про те, що при ухваленні оскаржуваного рішення про відмову в задоволенні позовних вимог, господарський суд першої інстанції, з огляду на положення частини 6 статті 75 ГПК України та посилаючись на відсутність вироку у вищевказаному кримінальному провадженні, відхилив докази, отримані в ході досудового розслідування у вищевказаному кримінальному провадженні.

Проте, судова колегія зазначила про передчасність вказаних висновків з огляду на те, що предмет доказування під час розгляду справи у судах першої та апеляційної інстанцій складають факти, якими сторони обґрунтовують заявлені вимоги чи заперечення або які мають інше значення для вирішення

справи і підлягають встановленню під час ухвалення судового рішення. Господарський суд визначає предмет доказування, виходячи з вимог і заперечень сторін, керуючись нормами матеріального права, які повинні бути застосовані у такому випадку. Відповідна правова позиція викладена у постановках Верховного Суду від 02.07.2020 у справі №910/11621/16, від 04.12.2019 у справі №917/1487/18, від 25.03.2019 у справі №904/2050/18, від 05.12.2018 у справі №916/270/18, від 21.05.2018 у справі №904/6803/17 щодо застосування норм статей 73, 76 Господарського процесуального кодексу України.

Предметом позову у даній справі є встановлення факту фраздаторності таких правочинів та визнання їх недійсними у зв'язку з недобросовісними діями відповідачів, які зловживаючи своїми цивільними правами на шкоду правам інших осіб уклали правочини щодо відчуження об'єктів нерухомого майна з метою уникнення звернення стягнення кредиторами на це майно.

Судова колегія зазначила про те, що надані прокурором докази, отримані в ході досудового розслідування кримінального провадження, надані як письмові докази на підтвердження того, що вказані підприємства є пов'язаними між собою та посадовими особами цих підприємств свідомо та умисно спочатку відчужено спірне нерухоме майно, а надалі отримані від продажу грошові кошти перераховані пов'язаним між собою юридичним особам з метою уникнення звернення стягнення на ці кошти.

Сукупністю наведених доказів підтверджується, що ТОВ "ДАК-БУД" свідомо вчинило дії спрямовані на умисне невиконання рішення суду, що набрало законної сили та уникає стягнення на майно та грошові кошти.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2022 у справі №477/2330/18 вказано про відсутність заборони щодо використання під час розгляду цивільної справи доказів, зібраних в межах кримінального провадження, якщо відповідні дані стосуються предмета доказування, узгоджуються з іншими доказами у справі та переважають докази, подані відповідачем.

Обвинувальний вирок суду, в кримінальному провадженні або постанова суду, якою особу притягнуто до адміністративної відповідальності у справі про адміністративне правопорушення, які набрали законної сили, згідно ч. 6 ст. 75 ГПК України є обов'язковими для господарського суду, що розглядає справу про правові наслідки дій чи бездіяльності особи, стосовно якої ухвалений вирок або постанова суду, лише в питанні, чи мали місце ці дії (бездіяльність) та чи вчинені вони цією особою. Правова оцінка, надана судом певному факту при розгляді іншої справи, не є обов'язковою для господарського суду.

Вказане також узгоджується з правовою позицією, викладеною у постановках Верховного Суду від 12.12.2019 у справі № 904/1054/19, від 28.01.2019 у справі №473/4413/17, від 24.07.2019 у справі №235/7381/16-ц (в яких Верховний Суд встановлюючи факт нецільового використання земельних ділянок, досліджував докази, зібрані в рамках кримінального провадження).

Судова колегія також врахувала правову позицію Верховного Суду від 07.10.2020 у справі № 755/17944/18 в якій Суд вказав, що така обставина, як ціна договору купівлі-продажу може свідчити про фraudаторність укладеного договору.

Апеляційним судом зазначено про те, що докази свідчать, що загальна оціночна вартість відчуженого майна за договорами купівлі-продажу складає 46742127,41грн, що є більшою на 91% від ціни за якою було здійснено відповідний продаж нерухомого майна.

З урахуванням наведеного, судова колегія дійшла висновку, що укладення договорів купівлі-продажу від 20.01.2023 №133 та від 03.07.2023 №700 не відповідають критеріям розумності та добросовісності, а правочини підлягають визнанню недійсними, як такі, що вчинено всупереч принципу добросовісності, з підстав недопустимості зловживання правом.

При цьому, колегією суддів враховано, що Велика Палата Верховного Суду в пункті 154 постанови від 01.03.2023 у справі №522/22473/15-ц звернула увагу на те, що у разі, якщо на виконання оспорюваного правочину товариством сплачено кошти або передано інше майно, то задоволення позовної вимоги про визнання оспорюваного правочину недійсним не призводить до ефективного захисту права, бо таке задоволення саме по собі не є підставою для повернення коштів або іншого майна. У таких випадках позовна вимога про визнання оспорюваного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту, лише якщо вона поєднується з позовною вимогою про стягнення коштів на користь товариства або про витребування майна з володіння відповідача (зокрема, на підставі частини 1 статті 216, статті 387, частин 1, 3 статті 1212 ЦК України).

Позовна вимога про визнання недійсним договору є належним способом захисту, який передбачено законом.

Позовна вимога про визнання виконаного/частково виконаного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту цивільних прав лише в разі, якщо вона поєднується з позовною вимогою про застосування наслідків недійсності правочину, зокрема, про стягнення коштів на користь позивача, витребування майна з володіння відповідача, вказана правова позиція закріплена в Постанові Касаційного господарського суду у справі № 905/77/21 від 26.05.2023 року.

Суд апеляційної інстанції зазначив, що незастосування наслідків недійсності правочину у вигляді повернення нерухомого майна його первинному власнику ТОВ "ДАК-БУД" унеможливує досягнення кінцевої мети захисту інтересів держави, які полягають у забезпеченні виконання рішення у справі №922/586/22 та повернення до місцевого бюджету безпідставно збережених коштів за використання земельної ділянки комунальної форми власності.

Отже, з матеріалів справи вбачається, що господарським судом першої інстанції при розгляді даної справи та ухваленні оскаржуваного рішення не було прийнято до уваги та не надано належної правової оцінки всім доказам у

справі в їх сукупності, що, враховуючи суть даного спору, свідчить про не з'ясування судом всіх обставин, які мають значення для правильного вирішення господарського спору.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду касаційної інстанції рішення не оскаржувались.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО ОРЕНДИ

➤ Задоволено позовні вимоги

Стягнення заборгованості.

У відповідності до статті 613 ЦК України кредитор вважається таким, що прострочив, якщо він відмовився прийняти належне виконання, запропоноване боржником, або не вчинив дій, що встановлені договором, актами цивільного законодавства чи впливають із суті зобов'язання або звичаїв ділового обороту, до вчинення яких боржник не міг виконати свого обов'язку.

Якщо кредитор не вчинив дії, до вчинення яких боржник не міг виконати свій обов'язок, виконання зобов'язання може бути відстрочене на час прострочення кредитора.

СПРАВА № 922/4020/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/4020/24 за позовом КП "Харківські теплові мережі" до ПП "Гриль №2" про стягнення заборгованості.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Стягнення з ПП "Гриль №2" на користь КП "Харківські теплові мережі" заборгованості за невиконання зобов'язань за договором № 24101307 від 13.10.2021 року про відшкодування витрат балансоутримувачу на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю до договору оренди № 7018 від 23.11.2018 року в сумі 19 908,57 грн за період: жовтень 2021 року - лютий 2022 року; липень 2022 року; вересень 2022 року; грудень 2022 року; лютий 2023 року – грудень 2023 року, та пені в сумі 1 739,55 грн за період: серпень 2023 року – листопад 2023 року.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані невиконанням відповідачем ПП "Гриль №2" своїх грошових зобов'язань за Договором № 24101307 від 13.10.2021 року про відшкодування витрат балансоутримувачу на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю до договору оренди № 7018 від 23.11.2018 року, у зв'язку із чим утворилась заборгованість, на яку позивачем нараховано пеню.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи частково позовні вимоги, суд виходив з того, що відповідач не виконав у встановлений договором строк свого обов'язку по перерахуванню коштів, допустивши прострочення виконання грошового зобов'язання за жовтень та листопад 2021 року, а відтак, порушив договірні зобов'язання (стаття 610 ЦК України), що є поведінкою, яка суперечить добросовісній та чесній діловій практиці в сфері господарських відносин, та стає правовою підставою для захисту прав та інтересів позивача шляхом стягнення з відповідача у судовому порядку заборгованості в розмірі 1959,70 грн.

Водночас встановлено, що виконання відповідачем свого обов'язку по договору щодо сплати витрат за комунальні послуги, що мають відношення до орендованого майна, обумовлене виконанням позивачем свого обов'язку щодо надання відповідачеві інформації про розмір грошового зобов'язання у формі відповідних актів виконаних послуг.

Вказано, що в розумінні статті 613 ЦК України, позивач, як кредитор, прострочив виконання свого обов'язку в частині надання орендарю актів виконаних послуг, що в свою чергу, позбавило відповідача можливості здійснити оплату витрат, що мають відношення до орендованого майна, в конкретному розмірі та у встановлений договором строк.

Крім того, позивачем представлено до матеріалів справи лист на ім'я Директора ПП "Гриль-2" Едуарда Подуса від 16.08.2024 року за № 07-27/710 про сплату заборгованості з орендної плати та інших платежів, в якому відповідачу пропонується протягом 10 календарних днів з моменту отримання листа, перерахувати заборгованість в сумі 21 622,34 грн. по договору № 24101307 від 13.10.2021 року. Втім, доказів направлення цього листа, в тому числі поштовим зв'язком, позивачем до матеріалів справи не подано.

При цьому, звернення позивача з позовом до суду не може вважатись відповідною вимогою в розумінні частини 2 статті 530 ЦК України, оскільки за умовами договору, визначення точних сум боргу (розміру грошового зобов'язання) залишене на розсуд позивача, однак ця обставина не звільняє останнього від виконання обов'язку із доказування перед судом розміру зобов'язання, яке він просить стягнути.

Позивачем також не представлено належних та достатніх доказів, на підставі яких можна встановити формування суми, яка зазначена в актах відшкодування витрат за відповідний період, як-то числових даних обліку наданих комунальних послуг у орендованому відповідачем приміщенні для визначення їх вартості.

Крім того, заявлений розмір грошової вимоги не може бути верифікований, перевірений в ході судового розгляду (вірність заявленої до стягнення суми за правилами математики і формальної логіки), тобто розрахунки позивача в цій частині не мають здатності до арифметичної та логічної перевірки судом належними засобами доказування.

Оскільки позивач не надав суду обґрунтованого розрахунку розміру грошового зобов'язання по договору № 24101307 від 13.10.2021 року за період з грудня 2021 року-лютий 2022 року, за липень 2022 року, за вересень 2022 року, за грудень 2022 року, з лютого 2023 року по грудень 2023 року на загальну суму 17 948,87 грн. з ПДВ, суд констатував недоведеність позовних вимог в цій частині.

Відповідно, суд дійшов висновку про те, що і позовна вимога про стягнення пені, яка охоплює період з серпня 2023 року по листопад 2023 року, також не підлягає задоволенню, оскільки пеня застосовується лише за наявності такого права у особи.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: частина 1 статті 509, ст. 525, ст. 610, частина 2 статті 614, статті 625, 628, 629, 638 Цивільного кодексу України, частина 1 статті 173 Господарського кодексу України, частина 4 статті 11, стаття 13 Господарського процесуального кодексу України.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 14.01.2025 у справі №922/4020/24 за позовом КП "Харківські теплові мережі" до ПП "Гриль №2" про стягнення заборгованості, позов задоволено частково.

Стягнуто з ПП "Гриль №2" на користь КП "Харківські теплові мережі" основну заборгованість у сумі 1 959,70 грн та витрати по сплаті судового збору 219,29 грн.

В іншій частині позову відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 21.04.2025 рішення Господарського суду Харківської області від 14.01.2025 у справі №922/4020/24 залишено без змін.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Залишаючи рішення суду першої інстанції без змін, апеляційним судом зазначено про те, що як встановлено місцевим господарським судом та підтверджується матеріалами справи, за умовами Договору №24101307 від 13.10.2021 про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю, укладеного на виконання пункту 4.10. Договору оренди №7018 від 23.11.2018 року, балансоутримувач (позивач) зобов'язався забезпечити орендарю (відповідачу) можливість користування комунальними послугами у нежитловій одноповерховій будівлі, які знаходяться на балансі КП "Харківські теплові мережі", а орендар зобов'язався щомісячно відшкодовувати балансоутримувачу витрати за спожиті комунальні послуги відповідно до умов п. 4.1. Договору (п. 1.1. Договору №24101307).

Згідно підпункту 2.1.3 пункту 2.1 Договору №24101307, балансоутримувач зобов'язався відповідно до умов договору надавати орендарю акти виконаних послуг та податкові накладні в строк до 12 числа місяця, наступного за звітнім.

При цьому, у п.4.6 Договору №24101307 встановлено, що нарахування за комунальні послуги відбуваються за їх фактичне споживання орендарем на підставі акту виконаних послуг.

Відповідно до пункту 4.9. Договору №24101307 оплата послуг та відшкодування витрат балансоутримувачу здійснюється щомісячно у відповідності з затвердженими тарифами на підставі актів виконаних послуг. Акти виконаних послуг надаються орендарю не пізніше 12-го числа місяця, наступного за розрахунковим.

Позивачем заявлено позовні вимоги про стягнення з відповідача витрат на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг у загальному розмірі 21 648,12 грн за період жовтень 2021 - лютий 2022, липень 2022, вересень 2022; грудень 2022; лютий 2023; березень 2023- грудень 2023, на підтвердження яких надано до матеріалів справи Акти відшкодування витрат на утримання орендованого майна за вказані періоди.

Водночас, із аналізу вказаних документів вбачається, що відповідачем підписано Акти лише за жовтень 2021 року №421 на суму 979,85 грн, та за листопад 2021 року №460 на суму 979,85 грн.

Колегією суддів констатовано, що складені акти за вищевказані періоди підписанні лише з боку позивача. При цьому, матеріали справи не містять доказів виконання позивачем своїх зобов'язань по договору (пп. 2.1.3 п. 2.1.) щодо надання відповідачеві актів по відшкодуванню витрат на утримання орендованого майна за зазначені періоди.

Апеляційний господарський суд звернув увагу, що Договором №24101307 не встановлено конкретного розміру плати, яку орендар має зарахувати балансоутримувачу в якості відшкодування витрат останнього на утримання орендованого майна. Розмір такої плати залежить зокрема, від фактично спожитого обсягу комунальних послуг, встановлених тарифів та їх зміну, розміру податку на землю тощо, які мають змінний характер та не є статичними.

Вищезазначеними умовами договору саме на балансоутримувача покладено обов'язок з направлення акту виконаних послуг за розрахунковий період. Водночас оплата послуг та відшкодування витрат балансоутримувачу здійснюється щомісячно орендарем не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, у відповідності за затвердженими тарифами на підставі актів виконаних послуг (п. 4.9, 4.10. Договору №24101307).

Враховуючи вищевикладене, апеляційний суд дійшов висновку, що сторони Договору №24101307 виконання обов'язку орендаря зі сплати відповідних платежів поставили у залежність від виконання обов'язку балансоутримувача щодо розрахунку відповідної вартості наданих послуг та направлення орендарю акту виконаних послуг.

Колегією суддів зазначено, що у відповідності до положень статті 613 ЦК України кредитор вважається таким, що прострочив, якщо він відмовився прийняти належне виконання, запропоноване боржником, або не вчинив дій, що встановлені договором, актами цивільного законодавства чи впливають із

суті зобов'язання або звичаїв ділового обороту, до вчинення яких боржник не міг виконати свого обов'язку. Якщо кредитор не вчинив дії, до вчинення яких боржник не міг виконати свій обов'язок, виконання зобов'язання може бути відстрочене на час прострочення кредитора.

З урахуванням викладеного, оскільки в матеріалах справи відсутні докази виконання кредитором (балансоутримувачем) свого обов'язку із надання актів виконаних послуг, від яких ставиться в залежність обов'язок відповідача зі сплати відповідних платежів, апеляційний суд дійшов висновку про відсутність прострочення боржника.

При цьому, апеляційний суд погодився з висновком суду першої інстанції про ненадання позивачем жодних доказів/відомостей про надання/надсилання відповідачеві, наданого в обґрунтування позовних вимог Листа КП "Харківські теплові мережі" на ім'я Директора ПП "Гриль-2" від 16.08.2024 за №07-27/7109 яким відповідачу пропонується протягом 10 календарних днів з моменту отримання листа, перерахувати, зокрема заборгованість по договору №24101307 від 13.10.2021 в сумі 21 622,34 грн (у т.ч. пеня – 1739,55 грн).

Колегією суддів зазначено, що судом першої інстанції було правильно вказано про те, що саме лише звернення позивача з позовом до суду не може вважатись відповідною вимогою в розумінні частини 2 статті 530 ЦК України, оскільки за умовами договору, визначення точних сум боргу (розміру грошового зобов'язання) залишене на розсуд позивача, однак ця обставина не звільняє останнього від виконання обов'язку із доказування перед судом розміру зобов'язання, яке він просить стягнути.

Із наявних матеріалів справи, колегією суддів констатовано неможливість встановлення/розрахунку заявлених до стягнення сум за відповідний період, зокрема, фактично спожитих орендарем комунальних послуг, встановлених тарифів та розмірів податку.

Підсумовуючи наведене, апеляційним судом зазначено, що вирішуючи спір по суті заявлених позовних вимог, суд першої інстанції повно та всебічно дослідив обставини справи, дав їм належну правову оцінку, дійшов правильних висновків щодо прав та обов'язків сторін, які ґрунтуються на належних та допустимих доказах.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду касаційної інстанції рішення не оскаржувались.

➤ Відмовлено у задоволенні позовних вимог

Стягнення заборгованості, розірвання договору, повернення майна.

У зв'язку із відсутністю норм спеціального закону у сфері оренди щодо продовження терміну дії договору суборенди державного та комунального майна, сторони мають керуватися загальними нормами ЦК України та ГК України.

З аналізу норм статей 761, 774 ЦК України випливає, що договір суборенди (піднайму) є похідним від договору оренди (найму) і може зберігати свою чинність виключно протягом строку дії договору оренди (найму) та у разі втрати чинності договору оренди, припиняються права наймача на орендоване майно, зокрема право передання його в суборенду, а тому договір суборенди припиняється одночасно з припиненням договору оренди, незалежно від підстав його припинення і дія договору суборенди поза межами договору оренди суперечить природі договору суборенди, тому, вирішуючи питання щодо продовження договору суборенди, та, відповідно, про наявність підстав для стягнення на підставі нього заборгованості з суборендної плати, підлягають встановленню в першу чергу обставини щодо чинності договору оренди державного майна.

СПРАВА № 922/509/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/509/24 за позовом Приватної фірми "Діоніс-95" до ФОП Баркової Н.В., за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача ДП "УкрНТЦ "Енергосталь", про стягнення заборгованості, розірвання договору, повернення майна.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Стягнення з ФОП Баркової Н.В. на користь Приватної фірми "Діоніс-95" заборгованості з суборендної плати в сумі 697 684,53 грн, інфляційних витрат у сумі 218 375,26 грн, пені у сумі 102 454,50 грн та 3% річних у сумі 41 913,56 грн;

Стягнення з ФОП Баркової Н.В. на користь Приватної фірми "Діоніс-95" заборгованості з відшкодування вартості комунальних послуг в сумі 2 214 870,87 грн, інфляційних витрат у сумі 127 461,74 грн, пені у сумі 376 897,28 грн та 3% річних у сумі 54 117,87 грн;

Розірвання договору № 1 суборенди державного майна від 18.06.2021, укладеного між ФОП Барковою Н.В. та ПФ "Діоніс-95";

Зобов'язання ФОП Баркової Н.В. повернути орендоване майно - нежитлові приміщення № № 7', 9', 9а', 10', 11', 50', 51', III', IV на цокольному поверсі, загальною площею 188,2 кв.м, що розташовані за адресою: Харківська область, місто Харків, проспект 1, будинок, 9 ПФ "Діоніс-95" за актом приймання-передачі.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані неналежним виконанням ФОП Барковою Н.В. з лютого 2022 року своїх зобов'язань за Договором суборенди від 18.06.2021 №1 в частині повної та своєчасної сплати суборендної плати за користування нежитловими приміщеннями, які знаходяться на балансі ДП "УкрНТЦ "Енергосталь", та комунальних послуг.

ОЦІНКА СУДУ:

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд виходив з того, що позовні вимоги Приватної фірми "Діоніс-95" ґрунтуються на неналежному

виконанні відповідачем недійсного Договору суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1, який у відповідності до положень статей 761, 774 ЦК України є похідним від Договору оренди (найму) цього самого майна від 01.12.2001 № А-01 і може зберігати свою чинність виключно протягом строку дії договору оренди (найму).

Разом з тим, вищевказаний Договір оренди було продовжено більш ніж на три роки без дотримання вимог чинного законодавства щодо його державної реєстрації, нотаріального посвідчення та державної реєстрації права оренди, внаслідок чого він припинив свою дію (був нечинним) станом на час укладення Договору суборенди від 18.06.2021 № 1, у зв'язку із чим позивач ПФ "Діоніс-95" не набув у встановленому законом порядку права оренди на спірне нерухоме майно та права орендаря за цим Договором.

Суд зазначив, що з матеріалів справи вбачається, що Договір оренди від 01.12.2001 був укладений на один рік - до 30.11.2002 та на підставі рішення Господарського суду Харківської області від 30.11.2007 у справі № 29/615-07 відповідача було зобов'язано укласти відповідну додаткову угоду до Договору оренди від 01.12.2001 № А-01 про продовження строку його дії до 31.12.2028 (про що зазначено в резолютивній частині рішення) і на час внесення вказаних змін стаття 794 ЦК України, у відповідній редакції, передбачала державну реєстрацію договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладених на строк не менше як три роки, а в подальшому додатковою угодою від 11.10.2019 № 14 строк дії даного договору оренди державного майна був продовжений до 31.12.2028 – на строк, який перевищує п'ять років, що відповідно до статей 793, 794 ЦК України вимагало від сторін додержання при його продовженні нотаріальної форми правочину та здійснення державної реєстрації права користування об'єктом оренди, у той час як матеріали справи не містять доказів ані державної реєстрації Договору оренди від 01.12.2001 № А-01, строк якого було продовжено більше ніж на три роки на підставі рішення суду у 2007 році, ані доказів його нотаріального посвідчення та державної реєстрації за ПФ "Діоніс-95" права оренди на об'єкт нерухомого майна після підписання додаткової угоди № 14 від 11.10.2019, що, у свою чергу, вказує на те, що цей Договір оренди припинив свою дію (був нечинним) станом на час укладення між ПФ "Діоніс-95" та ФОП Барковою Н.В. Договору суборенди державного майна № 1 від 18.06.2021.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ч. 2, ч. 3 ст. 18, ст. 22 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", ст. 210, ст. 761, ч. 2 ст. 774, ст. 793 Цивільного кодексу України, Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 12 "Про деякі питання практики застосування законодавства про оренду (найм) майна".

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 18.03.2025 у справі №922/509/24 за позовом Приватної фірми "Діоніс-95" до ФОП Баркової Н.В., за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета

спору на стороні позивача ДП "УкрНТЦ "Енергосталь", про стягнення заборгованості, розірвання договору, повернення майна у задоволенні позову відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 05.06.2025 рішення Господарського суду Харківської області від 18.03.2025 у справі №922/509/24 скасовано.

Ухвалено нове рішення, яким позов задоволено частково.

Стягнуто з ФОП Баркової Н.В. на користь Приватної фірми "Діоніс-95" заборгованість з суборендної плати в сумі 697 684,53 грн., інфляційні втрати у сумі 218 375,26 грн., пеню у сумі 102 454,50 грн та 3% річних у сумі 41 913,56 грн.

Розірвано договір суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1, укладений між ФОП Барковою Н.В. та Приватною фірмою "Діоніс-95".

Зобов'язано ФОП Баркову Н.В. повернути за актом приймання-передачі Приватній фірмі "Діоніс-95" орендоване майно – нежитлові приміщення № № 7', 9', 9а', 10', 11', 50', 51', III', IV на цокольному поверсі, загальною площею 188,2 кв.м., що розташовані за адресою: Харківська область, місто Харків, проспект 1, будинок 9.

В іншій частині позову відмовлено.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційним судом зазначено про те, що спірний Договір суборенди державного майна за своєї правовою природою є договором найму (оренди) майна.

Частиною 3 статті 760 ЦК України передбачено, що особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншим законом.

Відповідно до статті 1 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-XI цей Закон регулює, зокрема, майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна, що перебуває в державній та комунальній власності.

Зазначено, що спірні правовідносини виникли на підставі договору суборенди державного майна, сторонами якого є суборендар ФОП Баркова Н.В. та суборендодавець ПФ "Діоніс-95", а не на підставі договору оренди державного майна.

Позивачем заявлено до стягнення основна заборгованість з суборендної плати за період з 01.02.2022 по 31.01.2024.

Разом з цим, строк дії Договору суборенди від 18.06.2021 № 1 згідно з пунктом 8.2 визначений з 18.06.2021 по 31.12.2021, однак в позовній заяві позивач зазначає, що цей Договір неодноразово продовжувався на строк, на який був раніше укладений у відповідності до положень статті 764 ЦК України, якими передбачено, що в разі, коли наймач продовжує володіти та/або 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.

Як зазначено вище, спірне нерухоме майно передано позивачу у користування на підставі Договору оренди № А-01 від 01.12.2001, укладеного між ДП "УкрНТЦ "Енергосталь" (орендодавець) та ПФ "Діоніс-95" (орендар).

Оскільки вищевказане нерухоме майно віднесено до державної власності, на правовідносини між ДП "УкрНТЦ "Енергосталь" та ПФ "Діоніс-95", які виникли на підставі Договору оренди державного майна від 01.12.2001, поширюється дія Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Вказано, що у відповідності до ст. 22 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", якою передбачено здійснення передачі майна в суборенду, орендар має право за письмовою згодою орендодавця з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, передати в суборенду державне та комунальне майно, за виключенням майна, отриманого таким орендарем без проведення аукціону (конкурсу), та якщо інше не передбачено договорами оренди, укладеними до моменту набрання чинності цим Законом. Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди. До договору суборенди застосовуються положення договору оренди, встановлені цим Законом, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті.

Зазначено, що положення статті 18 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", які встановлюють порядок продовження договору оренди, не регулюють питання щодо передачі майна в суборенду, а також порядок продовження договору суборенди державного та комунального майна.

Отже, єдиною умовою для передачі державного та комунального майна в суборенду є письмова згода орендодавця. Жодних інших вимог, у тому числі щодо проведення конкурсу (аукціону) та дотримання процедури продовження договору, передбаченої статтею 18 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", законодавство не вимагає.

Відтак, в силу вимог чинного законодавства, сторони мають право укласти та продовжувати термін дії договору суборенди в межах строку дії договору оренди без проведення жодних конкурсів (аукціонів).

З матеріалів справи вбачається, що позивач не є орендодавцем державного майна у розумінні Закону України "Про оренду державного та комунального майна". В свою чергу, згода на передачу спірного майна в суборенду отримана позивачем на підставі листа ДП "УкрНТЦ "Енергосталь" від 18.06.2021 № 1-22-455к.

Таким чином, у зв'язку із відсутністю норм спеціального закону у сфері оренди щодо продовження терміну дії договору суборенди державного та комунального майна, сторони мають керуватися загальними нормами ЦК України та ГК України, про що зазначив суд касаційної інстанції в постанові від 20.11.2024 при попередньому розгляді даної справи, спростувавши посилення відповідача та суду першої інстанції щодо відсутності підстав для

застосування до спірних правовідносин із продовження договору суборенди загальної норми статті 764 ЦК України та необхідність застосування положень статей 18, 19, 24, 25 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" як спеціального закону.

Статтею 764 ЦК України унормовано, якщо наймач продовжує володіти та/або 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.

У відповідності до правових висновків Верховного Суду, наведених у постанові від 20.09.2023 у справі № 904/2275/22, суть поновлення договору оренди у розумінні наведених норм полягає у тому, що орендар продовжує користуватися орендованим майном після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує протягом одного місяця після закінчення строку договору в його поновленні; відсутність такого заперечення може мати прояв у "мовчазній згоді" і в такому випадку орендар у силу закону може розраховувати, що договір оренди вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором; правове регулювання процедури припинення орендних правовідносин, наведене у ст. 764 ЦК України, спрямоване 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. Настання наслідків у вигляді припинення чи продовження договору є пов'язаним з дотриманням сторонами орендних правовідносин добросовісної та послідовної поведінки, обумовленої змістом укладеного договору, положеннями господарського законодавства, а також ustalеними звичаями ділового обороту та документообігу.

Пунктом 2.3 Договору суборенди від 18.06.2021 № 1 визначено, що суборендар повертає орендарю орендовані приміщення в день закінчення строку оренди (закінчення строку дії договору або строкового припинення даного договору). Передача орендованих приміщень оформлюється Актом приймання-передачі або Актом повернення, який складається у двох примірниках та підписується сторонами (їх уповноваженими представниками).

Втім, матеріали справи не містять відповідного Акту приймання-передачі або Акту повернення орендованих приміщень, який повинен був укладатись між сторонами, що стверджує той факт, що майно позивачу не поверталось.

Разом з тим, факт користування відповідачем нерухомим майном підтверджується відсутністю укладеного між сторонами Акту приймання – передачі або Акту повернення нерухомого майна (п. 2.3 договору суборенди), відсутністю листів відповідача щодо прийняття позивачем нерухомого майна з суборенди, відповідач продовжував сплачувати суборендну плату за користування об'єктом суборенди після 31.12.2021 (платіжні доручення від 05.01.2022 та від 15.02.2022), чим фактично підтверджував продовження користування нерухомим майном, а отже і терміну дії договору.

Отже, вказані обставини, у відповідності до вищенаведених норм, є підтвердженням того факту, що договір суборенди державного майна від 18.06.2021 №1 не припинив свою дію 31.12.2021 у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено, а строк його дії у даному випадку був продовженим до 31.12.2024.

Разом з цим, як наголошено у постанові Верховного Суду від 20.11.2024, ухваленій при попередньому розгляді даної справи, з аналізу норм статей 761, 774 ЦК України випливає, що договір суборенди (піднайму) є похідним від договору оренди (найму) і може зберігати свою чинність виключно протягом строку дії договору оренди (найму) та у разі втрати чинності договору оренди, припиняються права наймача на орендоване майно, зокрема право передання його в суборенду, а тому договір суборенди припиняється одночасно з припиненням договору оренди, незалежно від підстав його припинення і дія договору суборенди поза межами договору оренди суперечить природі договору суборенди, тому, вирішуючи питання щодо продовження договору суборенди від 18.06.2021 та відповідно про наявність підстав для стягнення на підставі нього заборгованості з суборендної плати, суди мали, в першу чергу, встановити обставини щодо чинності договору оренди державного майна від 01.12.2001, оскільки саме на підставі цього договору оренди від 01.12.2001 між ПФ "Діоніс-95" (орендар) та ФОП Барковою Н.В. (суборендар) був укладений договір суборенди від 18.06.2021.

При цьому суд касаційної інстанції наголосив на необхідності дослідження та оцінки обставин щодо укладання додаткової угоди від 11.10.2019 № 14 до Договору оренди від 01.12.2001 на виконання рішення Господарського суду Харківської області від 30.11.2007 у справі № 29/615-07, а також обставин наявності/відсутності державної реєстрації права оренди об'єкта нерухомого майна, й відповідно питання щодо чинності договору оренди від 01.12.2001 в контексті того, що на час внесення змін до Договору оренди від 01.12.2001 на підставі рішення суду у 2007 році стаття 794 ЦК України у відповідній редакції передбачала державну реєстрацію договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладених на строк не менше як три роки, в той час як станом на дату укладання додаткової угоди від 11.10.2019, стаття 794 ЦК України вже передбачала необхідність здійснення державної реєстрації речових прав – права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки.

Разом з цим, Верховний Суд наголосив, що статтею 793 ЦК України в редакції, яка була чинною станом на час внесення змін у договір на підставі рішення суду у 2007 році та на дату укладення додаткової угоди від 11.10.2019, було передбачено, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі і якщо його строк становить три роки і більше - він підлягає нотаріальному посвідченню, а тому слід дослідити обставини щодо продовження Договору оренди в контексті зазначених вимог закону.

Щодо дослідження зазначених обставин чинності договору оренди від 01.12.2001, колегія суддів зазначила, що на підставі рішення Господарського суду Харківської області від 30.11.2007 у справі № 29/615-07, яке набрало законної сили 11.12.2007, 11.10.2019 між ДП "УкрНТЦ "Енергосталь" та ПФ "Діоніс-95" була укладена Додаткова угода від 11.10.2019 № 14 до Договору оренди від 01.12.2001 № А-01, якою сторони вирішили внести зміни до пункту 10.1. розділу 10 вказаного Договору оренди, виклавши його в наступній редакції: пункт 10.1. Цей договір діє з 01.12.2001 до 31.12.2028.

Крім того, ухвалою Господарського суду Харківської області від 03.12.2019 у справі № 922/568/19, яка набрала законної сили 03.12.2019, затверджено мирову угоду, укладену між ПФ "Діоніс-95" та ДП "УкрНТЦ "Енергосталь" 11.10.2019, згідно з пунктом 2 якої, сторони вносять зміни до пункту 10.1 розділу 10 Договору оренди № А-01 від 01.12.2001 та визнають укладеним пункт 10.1 в наступній редакції: "10.1 Цей договір діє з 01.12.2001 до 31.12.2028".

З наведеного вбачається, що підписана між ДП "УкрНТЦ "Енергосталь" та ПФ "Діоніс-95" на виконання рішення суду Додаткова угода від 11.10.2019 № 14 до Договору оренди від 01.12.2001 № А-01, якою сторони продовжили строк дії договору з 01.12.2001 до 31.12.2028, укладена під час перебування у провадженні суду справи № 922/568/19 між тими самими сторонами про той самий предмет, у день підписання мирової угоди аналогічного змісту (якою продовжено строк дії Договору оренди від 01.12.2001 № А-01 з 01.12.2001 до 31.12.2028).

Отже, Додаткова угода від 11.10.2019 №14 до Договору оренди від 01.12.2001 №А-01 буда укладена сторонами з метою врегулювання існуючого судового спору, і її офіційне визнання та підтвердження державою відбулося шляхом затвердження її умов у вигляді мирової угоди ухвалою Господарського суду Харківської області від 03.12.2019 у справі № 922/568/19.

Відповідно до статті 793 ЦК України, в редакції Закону № 501-V від 20.12.2006, який діяв під час внесення змін до Договору оренди від 01.12.2001, договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій форм, а Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три і більше років підлягає нотаріальному посвідченню.

Статтею 794 ЦК України, в редакції в редакції Закону № 501-V від 20.12.2006 було передбачено, що договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх частини), укладений на строк не менше ніж на три роки, підлягає державній реєстрації

Натомість, цією ж статтею 794 ЦК України в редакції Закону № 1878-VI від 11.02.2010, було передбачено, що право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Отже, на час внесення змін до договору оренди від 01.12.2001 на підставі рішення суду у 2007 році стаття 794 ЦК України у відповідній редакції передбачала державну реєстрацію договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладених на строк не менше як три роки, в той час як станом на дату укладання додаткової угоди від 11.10.2019 та затвердження мирової угоди про внесення змін до договору ухвалою суду від 03.12.2019, стаття 794 ЦК України вже передбачала необхідність здійснення державної реєстрації речових прав – права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки.

Разом з тим, як на час внесення змін до договору оренди від 01.12.2001 на підставі рішення суду у 2007 році, так і станом на дату укладання додаткової угоди від 11.10.2019 та затвердження мирової угоди про внесення змін до договору ухвалою суду від 03.12.2019, стаття 793 Цивільного кодексу України передбачала необхідність нотаріального посвідчення договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три і більше років.

Водночас, колегія суддів зазначила про те, що згідно ч. 2 статті 187 ГК України, день набрання чинності рішенням суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, якщо рішенням не визначено інше.

Відповідно до ч. 3 статті 653 ЦК України, у разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.

Відповідно до ч. 2 ст.12 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" № 2269-XI, який діяв на час ухвалення та набрання чинності рішення Господарського суду Харківської області від 30.11.2007 у справі №29/615-07 та ухвали Господарського суду Харківської області від 03.12.2019 у справі №922/568/19 про затвердження мирової угоди, було передбачено, що у разі передачі спору на розгляд суду договір оренди вважається укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду про укладення договору оренди і на умовах, зазначених у ньому.

За змістом наведених імперативних норм, які діяли у наведені періоди спірних правовідносин, зміни до договору оренди державного майна, внесені на підставі рішення суду у відповідному переддоговірному спорі, вважаються такими, що набувають чинності виключно з моменту набрання чинності таким рішенням суду, на умовах, зазначених у такому рішенні, тобто лише за прямою вказівкою закону, за відсутності будь-яких додаткових умов, у тому числі державної реєстрації договору, права оренди чи його нотаріального посвідчення.

Формулювання резолютивної частини рішення Господарського суду Харківської області від 30.11.2007 у справі №29/615-07, яке набрало законної сили 11.12.2007, передбачає внесення змін до умов Договору оренди шляхом викладення умов його пункту 1.1. щодо продовження строку дії із зобов'язанням сторін укласти відповідну додаткову угоду, і при цьому таке формулювання не містить застережень щодо набрання чинності відповідними змінами з моменту укладення додаткової угоди, у зв'язку з чим відповідні зміни за вищенаведеними імперативними нормами набрали чинності з моменту набрання чинності таким рішенням суду - з 11.12.2007.

Разом з цим, ухвалою Господарського суду Харківської області від 03.12.2019 у справі №922/568/19 врегульовано розбіжності між сторонами договору оренди від 01.12.2001 № А-01 у частині продовження строку дії договору, шляхом затвердження укладеної між ними мирової угоди від 11.10.2019, якою внесено зміни до пункту 10.1 розділу 10 договору в наступній редакції: "10.1 Цей договір діє з 01.12.2001 до 31.12.2028". Відповідні зміни в силу вищенаведених імперативних норм набрали чинності з моменту набрання чинності вказаною ухвалою суду - 03.12.2019.

Додаткова угода від 11.10.2019 № 14 до Договору оренди від 01.12.2001 № А-01, укладена сторонами з метою врегулювання існуючого судового спору, набула офіційного визнання та підтвердження державою шляхом затвердження її умов у вигляді мирової угоди цією ухвалою суду від 03.12.2019 у справі № 922/568/19.

Отже, Договір оренди від 01.12.2001 № А-01 є укладеним, на його підставі у його сторін виникли права та обов'язки і він продовжує діяти до 31.12.2028, у зв'язку з чим колегія суддів не погодилась з висновком суду першої інстанції про те, що на момент укладення Договору суборенди державного майна від 18.06.2021 №1, який є похідним від Договору оренди (найму) цього самого майна від 01.12.2001 №А-01 і може зберігати свою чинність виключно протягом строку дії Договору оренди (найму), вказаний Договір оренди припинив свою дію (був нечинним) через те, що його було продовжено без дотримання вимог чинного законодавства щодо державної реєстрації правочину, його нотаріального посвідчення та державної реєстрації права оренди, яке виникло на його підставі.

Отже, Договір суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1 є чинним, не припинив свою дію 31.12.2021 року у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено, а строк його дії у даному випадку був продовженим до 31.12.2024.

Оскільки відповідач не виконав встановлених пунктами 3.2., 3.4., 4.2. Договору суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1 обов'язків зі сплати суборендної плати орендарю не пізніше 5 числа поточного місяця за період з лютого 2022 року по січень 2024 року у розмірі 697 684,53 грн, колегія суддів дійшла висновку про обґрунтованість позовних вимог про стягнення цієї суми основного боргу з урахуванням інфляційних витрат, пені і 3% річних, та їх задоволення у повному обсязі.

Задовольняючи позовні вимоги про розірвання Договору суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1, колегією суддів апеляційного суду зазначено, зокрема, про те, що за сталою практикою Верховного Суду, сам факт систематичного порушення договору вже є вичерпною та достатньою підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість чи ні (постанова Верховного Суду від 02.05.2018 у справі № 925 /549/17).

При цьому, систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться (Постанова Верховного Суду від 06.03.2019 у справі № 183/262/17).

Крім цього, відповідно до ч. 1 ст. 782 ЦК України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

Наведеною нормою ЦК України передбачено спеціальний спосіб розірвання договору шляхом вчинення наймодавцем односторонньої відмови від нього, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд.

Визначена статтею 782 цього Кодексу можливість розірвати договір найму шляхом відмови від договору в позасудовому порядку є правом, а не обов'язком наймодавця.

Право наймодавця на відмову від договору найму, передбачене частиною першою статті 782 ЦК України, не є перешкодою для звернення наймодавця (орендодавця) до суду із вимогою розірвати договір у разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення умов договору.

У розумінні наведених положень істотне порушення наймачем такої умови договору найму майна як своєчасне внесення орендної плати, є достатньою підставою для дострокового розірвання договору найму та повернення наймодавцеві речі із найму.

При цьому, пунктом 11.1 Договору визначено, що позивач має право виступити з ініціативою щодо розірвання договору зокрема у разі не сплати або несвоєчасної сплати орендної плати більше 10 календарних днів.

З огляду на наведені норми та наявність істотного порушення відповідачем умов Договору суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1, колегія суддів дійшла висновку про те, що позовні вимоги про його розірвання також є обґрунтованими, та такими, що підлягають задоволенню.

Задовольняючи позовні вимоги про зобов'язання відповідача повернути позивачеві орендоване майно за актом приймання-передачі, колегія суддів апеляційного суду вказала, що згідно ст. 785 ЦК України, у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у

стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі.

За змістом ч. 2 ст. 795 ЦК України, повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

Пунктом 2.3 договору суборенди від 18.06.2021 № 1 визначено, що суборендар повертає орендарю орендовані приміщення в день закінчення строку оренди (закінчення строку дії договору або дострокового припинення даного договору). Передача орендованих приміщень оформлюється Актом приймання-передачі або Актом повернення, який складається у двох примірниках та підписується Сторонами (їх уповноваженими представниками).

З огляду на наведені норми, які встановлюють обов'язок орендаря (суборендаря) з негайного повернення об'єкту оренди в разі припинення договору з оформленням такої передачі актом приймання-передачі, дострокове розірвання спірного Договору суборенди державного майна №1 від 21.06.2021, а також те, що орендоване відповідачем майно позивачу не поверталось, колегія суддів дійшла висновку про обґрунтованість позовних вимог про зобов'язання виконати такий обов'язок, і, відповідно, їх задоволення.

Відмовляючи у задоволенні позовних про стягнення з відповідача заборгованості з відшкодування вартості комунальних послуг, судом апеляційної інстанції зазначено про те, що у відповідності до пункту 3.9 Договору суборенди суборендар сплачує комунальні послуги на підставі виставлених орендарем рахунків.

Згідно пункту 3.12 Договору суборенди суборендар, крім платежів за оренду, повинен протягом 3-х банківських днів з моменту виставлення рахунків орендарем компенсувати витрати на комунальні послуги, якими він користується (електроенергія, водопостачання, водовідведення, опалення та інше) та витрати на комунальні послуги, які споживають відвідувачі в місцях загального користування. (пункт 3.12 договору).

Згідно пункту 4.2. Договору суборенди суборендар зобов'язаний своєчасно та у повному обсязі сплачувати оренду плати та компенсувати комунально-експлуатаційні послуги.

Відповідач стверджує, що будь-яких належним чином оформлених рахунків на оплату комунальних платежів за період з 01.01.2022 по 31.01.2024 орендодавець йому не виставляв, у зв'язку з чим відповідач вважає, що прострочення оплати з його боку немає.

З урахуванням положень ч. 1 статті 530, частин 1,2 статті 538, статей 612-613 ЦК України, зазначено, що виконання зобов'язання боржником може бути відстрочене на час прострочення кредитора, якщо останній не вчинив дій, необхідних для виконання. Тобто, в такому випадку, боржник не буде вважатися таким, що прострочив, та не буде нести за це відповідальність до моменту вчинення кредитором передбачених договором необхідних дій.

Верховний Суд при попередньому розгляді даної справи в постанові від 20.11.2024, з урахуванням наведених норм статей 612,613 ЦК України, якими врегульовано питання щодо прострочення боржника та кредитора, зазначив, що аналіз змісту пунктів 3.9, 3.12 укладеного між сторонами договору суборенди свідчить, що сторони погодили, що оплата суборендарем витрат на комунальні послуги, якими він користується, здійснюється протягом 3-х банківських днів з моменту виставлення рахунків орендарем, а отже, виставлений орендарем рахунок є єдиною підставою для проведення оплати за спожиті суборендарем комунальні послуги. До моменту його виставлення суборендар позбавлений можливості самостійно визначити вартість спожитих комунальних послуг та здійснити їх оплату. Проте апеляційний суд при попередньому розгляді справи, обмежившись посиланням на наявність в матеріалах справи актів відшкодування витрат з утримання орендованих приміщень та надання комунальних послуг, укладених між ПФ "Діоніс-95" і ДП "УкрНТЦ "Енергосталь", обставини щодо виставлення ПФ "Діоніс-95" відповідачу ФОП Барковій Н.В. відповідних рахунків на оплату комунальних послуг (електроенергія, водопостачання, водовідведення, опалення та інше) за період з 01.01.2022 по 31.01.2024 не встановив, а отже і не встановив початок періоду прострочення відповідача.

З урахуванням наведених вказівок Верховного Суду колегія суддів, здійснивши аналіз наявних у матеріалах справи доказів, встановила відсутність у матеріалах справи складених відповідачем у відповідності до умов договору суборенди державного майна від 18.06.2021 № 1 рахунків на компенсацію вартості спожитих суборендарем комунальних послуг щодо орендованих спірних приміщень та направлення (виставлення) їх відповідачу Барковій Н.В., що з урахуванням наведених норм свідчить про ненастання в останньої строку виконання відповідного обов'язку, в той час як з наявних у матеріалах справи доказів, які надані позивачем на підтвердження вказаних витрат, не вбачається відомостей щодо обсягу спожитих відповідачем комунальних послуг щодо орендованих приміщень, з огляду на що відмовила у задоволенні позовних вимог в цій частині.

Разом з тим, апеляційним судом роз'яснено, що позивач не позбавлений можливості після виконання умов Договору суборенди щодо направлення відповідачу рахунків на сплату вартості комунальних послуг щодо орендованих приміщень звернутися до відповідача з вимогою про відшкодування відповідних витрат.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду касаційної інстанції рішення не оскаржувались.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО РЕЄСТРАЦІЇ АБО ОБЛІКУ ПРАВ НА МАЙНО

➤ **Відмовлено у задоволенні позовних вимог**

Про витребування майна

*За змістом абзаців 2-3 пункту 10 розділу V "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" передбачено, що **майно**, передане до комунальної власності областей і районів, а також набуте на інших законних підставах, є **спільною власністю територіальних громад** сіл, селищ, міст, управління яким відповідно до Конституції України здійснюють районні та обласні ради або уповноважені ними органи. **Відчуження зазначеного майна здійснюється лише за рішенням власника або уповноваженого ним органу.***

*У випадку наявності бездіяльності обласної ради щодо розгляду питання про передачу об'єктів спільної власності до комунальної власності селищної територіальної громади, остання **не позбавлена права звернутися до суду з позовом на дії/бездіяльність обласної ради.***

СПРАВА № 922/3468/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/3468/24 за позовом Лозівської окружної прокуратури Харківської області в інтересах держави в особі Харківської обласної ради, до Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача – КП Харківської обласної ради "Фармація", третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - КЗ "Центр надання культурних послуг" Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області, про витребування майна.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Витребування у Близнюківської селищної ради на користь територіальних громад сіл, селищ, міст Харківської області в особі Харківської обласної ради **громадський будинок**, розташований за адресою: Харківська обл., Лозівський р-н, с. Уплатне, вул. 1, буд. 2-Б, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2736641663100.

Витребування у Близнюківської селищної ради на користь територіальних громад сіл, селищ, міст Харківської області в особі Харківської обласної ради **громадський будинок**, розташований за адресою: Харківська обл., Лозівський р-н, с. Самійлівка, Близнюківська ТГ, вул. 2, буд. 27Б, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2736615063100.

Витребування у Близнюківської селищної ради на користь територіальних громад сіл, селищ, міст Харківської області в особі Харківської обласної ради **громадський будинок**, розташований за адресою: Харківська обл., Лозівський р-н, смт. Близнюки, вул. 3, буд. 44/вул. 4, буд. 1, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2741474863100.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що Харківська обласна рада, як дійсний власник спірного майна, не передавала відповідачеві майнові права на спірне

майно шляхом приватизації або іншого законного відчуження, а тому таке нерухоме майно є таким, що вибуло з володіння законного власника без відповідних на те правових підстав, у зв'язку із чим підлягає витребуванню у відповідача.

ОЦІНКА СУДУ:

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд виходив з того, що в матеріалах справи відсутні відомості щодо розгляду Харківською обласною радою звернення голови Близнюківської селищної ради від 12 січня 2023 року з проханням винести на розгляд сесії Харківської області питання про передачу до комунальної власності Близнюківської селищної територіальної громади об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області.

В судових засіданнях прокурором та позивачем так само не надано інформації щодо розгляду прохання відповідача.

Суд дійшов висновку, що зважаючи на передбачений абз. 3 п. 10 розділу V Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" обов'язок обласних та районних рад приймати рішення про передачу до комунальної власності відповідних територіальних громад окремих об'єктів спільної власності територіальних громад, які знаходяться на їх території і задовольняють колективні потреби виключно цих територіальних громад, враховуючи місцезнаходження та специфіку будівель, які прокурор просить витребувати у відповідача, а саме аптек, призначення яких полягає в забезпеченні населення, закладів охорони здоров'я, підприємств, установ і організацій лікарськими засобами та виробами медичного призначення, доводи прокурора стосовно незаконності володіння Близнюківською селищною радою спірним нерухомим майном не знайшли свого підтвердження, у зв'язку з чим, відмовив у задоволенні позову.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ч. 3 ст. 8, ст. 60 Закону України "Про добровільне об'єднання територіальних громад", п. 20 ст. 43 ч. 1 ст. 46, ст. 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", абз. 2, 3 п. 10 розділу V Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ч. 3 ст. 1 Цивільного кодексу України, ст. 19, ст. 129 Конституції України, ст. 13, ч. 1 ст. 14, ч. 1 ст. 73, ч. 1 ст. 74, ст. 76, ст. 86 Господарського процесуального кодексу України, висновки Верховного Суду, наведені у постанові від 15.02.2022 у справі № 904/4109/21.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 22.01.2025 у справі № 922/3468/24 за позовом Лозівської окружної прокуратури Харківської області в інтересах держави в особі Харківської обласної ради, до Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача – КП Харківської обласної ради "Фармація", третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - КЗ "Центр надання культурних послуг" Близнюківської селищної ради

Лозівського району Харківської області, про витребування майна у задоволенні позову відмовлено повністю.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 20.03.2025 рішення Господарського суду Харківської області від 22.01.2025 у справі №922/3468/24 скасовано та прийнято нове рішення, яким позов задоволено.

Витребувано у Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області на користь територіальних громад сіл, селищ, міст Харківської області в особі Харківської обласної ради громадський будинок, розташований за адресою: Харківська обл., Лозівський р-н, с. Уплатне, вул. 1, буд. 2-Б, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2736641663100.

Витребувано у Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області на користь територіальних громад сіл, селищ, міст Харківської області в особі Харківської обласної ради громадський будинок, розташований за адресою: Харківська обл., Лозівський р-н, с. Самійлівка, Близнюківська ТГ, вул. 2, буд. 27Б реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2736615063100.

Витребувано у Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області на користь територіальних громад сіл, селищ, міст Харківської області в особі Харківської обласної ради громадський будинок, розташований за адресою: Харківська обл., Лозівський р-н, смт. Близнюки, вул. 3, буд. 44/вул. 4, буд. 1, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна № 2741474863100.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційним судом зазначено про те, що як вбачається з матеріалів справи, Харківською обласною радою у законний спосіб було набуто право власності на спірні будівлі.

Листом від 12.01.2023 за №02-20/121 Близнюківська селищна рада запропонувала голові Харківської обласної ради винести на розгляд сесії Харківської області питання про передачу до комунальної власності Близнюківської селищної територіальної громади спірних об'єктів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, до якого було додано копію рішення Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області від 12.01.2023 № 865-VIII "Про надання попередньої згоди на прийняття у комунальну власність Близнюківської селищної територіальної громади об'єктів нерухомого майна – нежитлових будівель із спільної власності територіальних громад сіл, селищ міст Харківської області".

Рішенням Близнюківської селищної ради від 16.05.2023 № 996-VIII "Про внесення доповнень до переліку об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності Близнюківської селищної територіальної громади" доповнений перелік об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності Близнюківської селищної територіальної громади Лозівського району Харківської області, новими об'єктами.

17.05.2023 та 26.05.2023 Близнюківською селищною радою, на підставі вищевказаного рішення від 16.05.2023 № 996-VIII "Про внесення доповнень до переліку об'єктів нерухомого майна, що належать до комунальної власності Близнюківської селищної територіальної громади" державному реєстратору було подано заяви про державну реєстрацію прав, за якими останнім були прийняті рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на об'єкти нерухомості, які перебувають у власності Харківської обласної ради.

Апеляційним судом зазначено, що абзацами 2-3 пункту 10 розділу V "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" передбачено, що майно, передане до комунальної власності областей і районів, а також набуте на інших законних підставах, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст, управління яким відповідно до Конституції України здійснюють районні та обласні ради або уповноважені ними органи. Відчуження зазначеного майна здійснюється лише за рішенням власника або уповноваженого ним органу.

За пропозицією сільських, селищних, міських рад районні, обласні ради повинні приймати рішення про передачу до комунальної власності відповідних територіальних громад окремих об'єктів, спільної власності територіальних громад, які знаходяться на їх території і задовольняють колективні потреби виключно цих територіальних громад.

Аналіз абзацу 3 пункту 10 розділу V "Прикінцеві та Перехідні положення" Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" свідчить про те, що ця норма встановлює дві виняткові підстави для обов'язкового відчуження районною чи обласною радою об'єктів права спільної власності територіальних громад на користь конкретної місцевої територіальної громади району чи області незалежно від наявності згоди інших територіальних громад району чи області на вилучення вказаних об'єктів, а саме: 1) окремі об'єкти права спільної власності територіальних громад знаходяться на території місцевої територіальної громади (сільської, селищної, міської, об'єднаної); 2) зазначені об'єкти задовольняють колективні потреби виключно тієї територіальної громади, на території якої вони знаходяться. Подібний висновок викладений у постановках Верховного Суду від 25.05.2023 у справі № 921/787/20, від 19.09.2023 у справі № 912/1263/22.

Верховний суд у постанові від 23.05.2024 у справі № 914/2949/22 за позовом Дрогобицької міської ради Львівської області, до Дрогобицької районної ради Львівської області, про зобов'язання прийняти рішення щодо передачі об'єктів спільної власності територіальних громад Дрогобицького району до комунальної власності Дрогобицької міської територіальної громади, вказав, що за заявницьким принципом районна рада у прийнятті рішення про передачу об'єкта спільної власності району повинна керуватися наявністю двох обов'язкових критеріїв: 1) об'єкт спільної власності територіальних громад знаходиться на території територіальної громади (сільської, селищної, міської, об'єднаної); 2) відповідний об'єкт задовольняє колективні потреби виключно тієї територіальної громади, на території якої він знаходиться. Районна або

обласна рада, встановивши відсутність хоча би одного обов'язкового критерію, може прийняти рішення про відмову у відчуженні об'єктів права спільної власності територіальних громад на користь конкретної місцевої територіальної громади району чи області. В цьому випадку способом захисту прав позивача від протиправної бездіяльності районної ради є визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії, тобто дії, які він повинен вчинити за законом. В цьому випадку прийняття рішення на користь позивача передбачає право суб'єкта владних повноважень (відповідача) діяти на власний розсуд, а тому суд може лише зобов'язати суб'єкта владних повноважень вирішити питання, щодо якого звернувся позивач. Суд не може втручатися в дискреційні повноваження органу місцевого самоврядування щодо вирішення питань, які відповідно до чинного законодавства України віднесені до виключних повноважень органів місцевого самоврядування, оскільки до компетенції судів віднесено розгляд вимог виключно про спонукання розглянути подане зацікавленою особою клопотання без визначення змісту самого рішення.

На підставі викладеного колегія суддів зазначила, що у випадку наявності бездіяльності Харківської обласної ради щодо розгляду питання про передачу об'єктів спільної власності до комунальної власності Близнюківської селищної територіальної громади, *остання не була позбавлена права звернутися до суду з позовом на дії/бездіяльність Харківської обласної ради.*

За таких обставин, колегія суддів визнала обґрунтованими твердження прокурора про те, що прийнявши рішення від 16.05.2023 № 996-VIII та зареєструвавши за собою право власності на спірні об'єкти, Близнюківська селищна рада заволоділа нерухомим майном нехтуючи вимогами законодавства, оскільки законодавством передбачено певний порядок передачі майна, і Харківська обласна рада попередньо мала розглянути питання про передачу спірних об'єктів до комунальної власності відповідача та прийняти рішення за результатами цього розгляду.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду касаційної інстанції рішення не оскаржувались.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД У КОРИСТУВАННІ МАЙНОМ

➤ Задоволено позовні вимоги

Про витребування майна

У цивільному законодавстві під віндикаційним позовом слід розуміти вимогу про витребування власником свого майна із чужого незаконного володіння. Метою такого позову є повернення об'єкта права власності у володіння власника. Ознаками віндикаційного позову є: *подається власником або титульним володільцем; стосовно індивідуально визначених речей; зміст*

позову становить вимога про повернення речі; річ перебуває у володінні іншої особи (відповідача); річ перебуває в чужому володінні незаконно.

Отже, можливість витребування майна в рамках поданого віндикаційного позову можливе, зокрема в разі якщо позивач є власником або титульним володільцем.

СПРАВА № 922/3185/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/3185/24 за позовом ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" до АТ "Харківобленерго", за участю Харківської обласної прокуратури, третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача Фонду державного майна України, третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача: КП "Чугуївське міжміське бюро технічної інвентаризації", Новопокровської селищної ради Чугуївського району Харківської області, про витребування майна з чужого незаконного володіння.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Витребування із чужого незаконного володіння АТ "Харківобленерго" на користь ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" трансформаторну підстанцію ПС 110/10 кВ "Новопокровка" разом з одноповерховою будівлею із залізобетонними перекриттями, яка знаходиться на межі земельної ділянки 6325456200:00:003:0200.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що на переконання позивача, після будівництва та введення в експлуатацію комплексу підприємства позивача, у нього виникло право власності на трансформаторну підстанцію ПС 110/10 кВ "Новопокровка" та одноповерхову будівлю, яка є його частиною, адже вказана трансформаторна підстанція та будівля були збудовані як частина комплексу для забезпечення підприємства електричною енергією.

Отже, ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" вважає себе законним власником трансформаторної підстанції ПС 110/10 кВ "Новопокровка", у зв'язку із чим просить витребувати зазначене майно з чужого незаконного володіння АТ "Харківобленерго" на свою користь.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи позовні вимоги, суд виходив з того, що незалежно від суб'єкта звернення до суду (чи це фізична, чи юридична особа), держава повинна забезпечувати таким особам можливість захистити свої права, в тому числі, і шляхом надання можливості звернення до суду з відповідним позовом. При цьому суд повинен забезпечити розгляд такого позову з дотриманням відповідних матеріальних та процесуальних норм, якими передбачено захист відповідного права заявника-позивача.

З наявних у матеріалах справи доказів слідує, що:

- відповідачем набуто право власності за набувальною давністю на будівлю ОПК на ПС 110/10 (Чугуївський р-н, с. Новопокровка, вул. 1, 15-А, інв.

№ 00506791/02) у справі №5023/3214/11 на підставі рішення суду від 21.06.2011 року без залучення позивача, що свідчить, що судові рішення, ухвалені у справі №5023/3214/11, за жодних обставин не може бути протиставлені особі, яка не брала участі у цій справі;

- відсутні докази і підтвердження добросовісності набуття права власності на спірне нерухоме майно;

- відсутні докази передачі Фондом державного майна відповідачу спірного нерухомого майна.

Судом зазначено, що трансформаторна підстанція призначена для обслуговування комплексу, будинку тощо, та становить одне ціле з ним, а тому згідно статті 186 ЦК України є приналежністю основної речі (будинку), має слідувати за нею, що виключає можливість розглядати її як окремий об'єкт права власності.

Зазначено, що з матеріалів справи вбачається, що у відповідача право власності на спірне нерухоме майно, а саме трансформаторну підстанцію ПС 110/10 кВ "Новопокровка" разом з одноповерховою будівлею з залізобетонними перекриттями виникло за набувальною давністю на підставі рішення Господарського суду Харківської області у справі № 5023/3214/11 та без залучення до участі у справі № 5023/3214/11 ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів", який здійснював будівництво спірного нерухомого майна, та є його власником, про що відповідачу було відомо, але останнього не було залучено до участі у справі № 5023/3214/11.

Набуття права власності за набувальною давністю доведенню підлягають зокрема відсутність інших осіб, які претендують на це майно; відсутність титулу у позивача для володіння майном та набуття права власності відповідачем.

Право власності на спірне нерухоме майно відповідачем було набуто саме на підставі рішення суду від 21.06.2011 року у справі № 5023/3214/11 за набувальною давністю без залучення позивача.

У зв'язку із наведеним, суд погодився з доводами позивача про те, що трансформаторна підстанція ПС 110/10 "Новопокровка", до складу якої входить одноповерхова будівля призначена для забезпечення електричною енергією всього комплексу будівель єдиного майнового комплексу позивача, та є власністю позивача, яка вибула з його володіння у володіння відповідача, чим порушується право позивача на вільне володіння та розпорядження своїм майном, у зв'язку із чим дійшов висновку про задоволення позовних вимог.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: п. 6 ст. 3, ст. 312, ч. 1 ст. 316, ч. 1 статті 317, ст. 319, ст. 186, ст. 321, ст. 328, ст. 344, ст. 387 Цивільного кодексу України, ст. 1 Закону України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів", ст. 11, ч. 5 статті 236, пункт 5 частини 4 статті 238 Господарського процесуального кодексу України, висновки Верховного Суду, викладені у постановах від 12.04.2018 у справі № 910/16133/16, від 20.02.2019 у справі № 916/1689/17, від 22.12.2021 у справі № 902/1706/13 (902/958/20)), від

01.08.2018 у справі № 201/12550/16- ц (провадження № 61-19156св18)), від 20.06.2018 у справі № 369/5240/16-ц, від 25.07.2019 року у справі № 907/442/18, від 13.03.2018 року, від 24.04.2019 року, та від 05.03.2020 у справах № 910/13407/17, № 915/370/16 та № 916/3545/15, від 03.06.2020 у справі №643/14392/16-ц, від 18.11.2020 у справі №653/1216/16-ц, висновки Верховного Суду України від 11.02.2015 у справі № 6-1цс15, від 16.09.2015 у справі № 6-1203цс15, висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постановках від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181цс18; пункт 90)), від 07.04.2020 у справі № 504/2457/15-ц, від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13 (пункт 10.28), від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц (пункт 70), від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13 (провадження № 12-158гс19), від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21), від 19.05.2020 року у справі №916/1608/18, від 23.05.2018 у справі №910/73/17, від 26.06.2019 у справі № 669/927/16-ц, від 23.10.2019 у справі № 922/3537/17, від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18, від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17, від 02.11.2021 у справі № 925/1351/19, від 06.07.2022 у справі № 914/2618/16, від 26.06.2019 року у справі № 669/927/16-ц (пункт 51), від 23.10.2019 року у справі № 922/3537/17 (пункти 38-39, 57), від 01.04.2020 року у справі № 610/1030/18 (пункти 46.1-46.2), від 22.06.2021 року у справі № 200/606/18 (пункт 61), від 23.11.2021 року у справі № 359/3373/16-ц (пункт 211), від 06.07.2022 року у справі № 914/2618/16 (пункт 55), від 21.09.2022 року у справі № 908/976/19 (пункт 5.66)), від 14.05.2019 року у справі № 910/17274/17, від 20.06.2023 року у справі № 633/408/18, від 02.11.2021 року у справі № 925/1351/19).

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 25.03.2025 у справі №922/3185/24 за позовом ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" до АТ "Харківобленерго", за участю Харківської обласної прокуратури, третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача Фонду державного майна України, третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача: КП "Чугуївське міжміське бюро технічної інвентаризації", Новопокровської селищної ради Чугуївського району Харківської області, про витребування майна з чужого незаконного володіння, позов задоволено.

Витребувано із чужого незаконного володіння АТ "Харківобленерго" на користь ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" трансформаторну підстанцію ПС 110/10 кВ "Новопокровка" разом з одноповерховою будівлею з залізобетонними перекриттями, яка знаходиться на межі земельної ділянки 6325456200:00:003:0200.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 19.06.2025 рішення Господарського суду Харківської області від 25.03.2025 у справі №922/3185/24 скасовано.

У задоволенні позову відмовлено.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІ:

Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційним судом зазначено про те, що можливість витребування майна в рамках поданого віндикаційного позову можливе, зокрема в разі якщо позивач є власником або титульним володільцем.

Разом з тим, рішенням Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11 позов задоволено та визнано за Акціонерною компанією "Харківобленерго" право власності, зокрема, на будівлю ОПК на ПС 110/10 (Чугуївський р-н, с. Новопокровка, вул. 1, 15-А, інв. №00506791/02) за набувальною давністю відповідно до ст.344 ЦК України.

Ухвалою Східного апеляційного господарського суду від 13.12.2023 у справі №5023/3214/11 закрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" на рішення Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11.

Під час прийняття вищевказаної ухвали від 13.12.2023 у справі №5023/3214/11 колегія суддів апеляційної інстанції дійшла наступних висновків: ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" не надало належних доказів щодо наявності у нього права власності на ПС 110/10 кВ; перебування майна на балансі не є підставою та доказом виникнення у особи права власності на це майно, оскільки така підстава для набуття права власності не передбачена законом. Водночас, ПС 110/10 є нерухомим майном, порядок будівництва, введення в експлуатацію та реєстрації якого визначений законодавчо та передбачає необхідність складання інших документів, які апелянтом не надані; ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" не надано інших доказів володіння вказаною ПС ні до прийняття оскаржуваного рішення, ні після того, як то: її обслуговування та ремонт, сплата земельного податку чи інших обов'язкових платежів тощо; ПС 110/10 кВ не є складовою частиною цілісного майнового комплексу ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів", як не є "приналежністю основної речі" та не належить йому; оскаржуване ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" рішення Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11 не стосується його прав та обов'язків і питання про права, інтереси та (або) обов'язки особи згаданим рішенням не вирішувалося.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 07.02.2024 у справі № 5023/3214/11 касаційну скаргу ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" залишено без задоволення; ухвалу Східного апеляційного господарського суду від 13.12.2023 у справі №5023/3214/11 залишено без змін.

У вказаній постанові від 07.02.2024 колегія суддів касаційної інстанції зазначила, що апеляційний господарський суд дійшов правильного висновку про закриття апеляційного провадження на підставі пункту 3 частини першої статті 264 ГПК України, оскільки місцевий господарський суд при прийнятті рішення не вирішував спір про право у правовідносинах, учасником яких є ДП

"НКХ", а рішення суду не містить висновки про права, інтереси та (або) обов'язки скаржника.

Отже, на підставі вищевикладеного, апеляційний суд дійшов висновку, що вищевказаними судовими рішеннями, які є чинними та набрали законної сили, було встановлено, що позивач ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" не є власником будівлі ОПК на ПС 110/10, а рішенням суду від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11 не вирішувалось питання про його права, інтереси та (або) обов'язки.

Приймаючи до уваги те, що в межах вирішення спору у господарській справі №5023/3214/11 визнано право власності за Акціонерною компанією "Харківобленерго" на будівлю ОПК на ПС 110/10 та встановлено факт відсутності у Державного підприємства "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" права власності на вказане майно, зазначені обставини виключають можливість застосування положень ст. 387 ЦК України, оскільки як вже зазначалось вище, можливість витребування майна в рамках поданого віндикаційного позову можливе, зокрема в разі якщо позивач є власником або титульним володільцем.

Проте, в даному випадку, власником будівлі ОПК на ПС 110/10 є саме АТ "Харківобленерго", що прямо вбачається із рішення Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11, яке є чинним та обов'язковим до виконання, та підтверджується витягом про державну реєстрацію прав №33141414 від 10.02.2012.

Апеляційним судом зазначено, що у даному випадку, саме рішення Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11 є тією первісною підставою, яка створює право власності АТ "Харківобленерго" на будівлю ОПК на ПС 110/10 в світлі положень ч. 5 ст.11 та ст. 344 ЦК України.

В даному випадку, місцевий господарський суд не врахував того, що рішення Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11 є чинним та таким, що обов'язкове до виконання, у зв'язку із чим дійшов протиправного висновку щодо витребування майна у його дійсного власника - АТ "Харківобленерго", що є порушенням принципу правової визначеності та є втручанням у право на мирне володіння відповідачем своїм майном.

При цьому, посилення місцевого господарського суду на висновки Великої Палати Верховного Суду стосовно того, що судові рішення, ухвалені у справі, за жодних обставин не може бути протиставлені особі, яка не брала участі у цій справі, зокрема, судові рішення про задоволення позову стосується особи, щодо якої ухвалено це рішення, і не визначає права чи обов'язки інших осіб (ухвала Великої Палати Верховного Суду від 07.04.2020 у справі № 504/2457/15-ц, постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13), не є релевантними до правовідносин, що склались між сторонами в даному спорі, зважаючи на те, що: судовими рішеннями в межах справи №5023/3214/11 було не просто встановлено окремі юридичні факти або

надані правові оцінки щодо правовідносин, які склались щодо будівлі ОПК на ПС 110/10; рішення Господарського суду Харківської області від 21.06.2011 у справі №5023/3214/11 набрало законної сили, є обов'язковим до виконання та є тією первісною підставою, яка створює право власності АТ "Харківобленерго" на будівлю ОПК на ПС 110/10 в світлі положень ч.5 ст. 11 та ст. 344 ЦК України; ДП "Новопокровський комбінат хлібопродуктів" приймало участь у розгляді справи №5023/3214/11 на стадії апеляційного та касаційного перегляду судового рішення.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду касаційної інстанції рішення не оскаржувались.

Висновки:

За результатами аналізу встановлено, що у I півріччі 2025 року у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року, залишок справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) на початок періоду був меншим на 27 справ і матеріалів ніж у попередньому році, як і кількість справ і матеріалів цієї категорії, що перебували у цей період на розгляді - 211, що на 18 справ і матеріалів також менше ніж у 2024 році.

Кількість справ і матеріалів цієї категорії, які надійшли до суду за цей період, збільшилася на 9 (у 2025 – 81, у 2024 – 72).

Водночас, з урахуванням того, що загальна кількість справ і матеріалів, які надійшли до суду у I півріччі 2025 року та перебували у цей період на розгляді, у порівнянні з аналогічним періодом 2024, суттєво збільшилася, а саме, надійшло до суду на 2 852 справ і матеріалів більше ніж у попередньому році (у 2025 – 9 118, у 2024 – 6 266), та перебувало на розгляді у цей період 11 370, що на 2 664 також більше ніж у минулому році (у 2024 – 8 706), тобто загальна кількість процесуальних звернень у I півріччі 2025 року істотно збільшилася, показники здійснення правосуддя Господарським судом Харківської області, серед іншого, і щодо розгляду справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) не зменшилися.

Так, незважаючи на суттєве збільшення навантаження у I півріччі 2025 року, кількість розглянутих справ і матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) склала 149, як і в аналогічному періоді 2024 року (149).

Також, спостерігається позитивна динаміка щодо зменшення залишку нерозглянутих справ і матеріалів даної категорії (у 2025 – 62, у 2024 – 80).

Наведене свідчить про високі результати роботи Господарського суду Харківської області за цей період.

Аналіз результатів оскарження рішень, які були ухвалені Господарським судом Харківської області у досліджених вище спорах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі), свідчить про те, що у переважній більшості випадків суд правильно вирішував дану категорію спорів,

приймаючи законні та обґрунтовані рішення, з додержанням норм процесуального права та правильним застосуванням норм матеріального права.

Зі 149 розглянутих справ та матеріалів зі спорів щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі), у I півріччі 2025 року судом апеляційної інстанції було скасовано лише 5 судових рішень, та 1 рішення змінено, що становить 2,4 % від загальної кількості змінених та скасованих судових рішень Господарського суду Харківської області за цей період (6 з 250).

Як показав аналіз, проблемним стало питання застосування судом положень статей 764, 793, 794 ЦК України та норм Закону України "Про оренду державного та комунального майна" до обставин встановлення чинності/продовження дії договору суборенди державного майна, який є похідним від договору оренди; тлумачення судом положень Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" щодо обов'язку обласних та районних рад з прийняття рішення про передачу до комунальної власності окремих об'єктів спільної власності територіальних громад; та, зокрема, застосування судом нерелевантних висновків Великої Палати Верховного Суду щодо застосування норм права до відносин з витребування майна з чужого незаконного володіння в контексті оцінки підстав набуття права власності на спірне майно.

Також, підставами для скасування 2-х судових рішень стало порушення норм процесуального права у контексті ненадання належної правової оцінки всім доказам у справі в їх сукупності і не з'ясування всіх обставин, які мають значення для правильного вирішення спору (зокрема, у зв'язку із помилковим відхиленням доказів), та порушенням норм частини 4 статті 174 ПК України щодо повернення позовної заяви.

1 судове рішення було змінено, шляхом виключення з його резолютивної частини положення про задоволення частини позовних вимог, з тих підстав, що у мотивувальній частині рішення суд дійшов висновку про відмову у їх задоволенні, водночас у резолютивній частині рішення вказав про їх задоволення.

Нарікань щодо порушення строків розгляду, своєчасності внесення рішень до Єдиного державного реєстру судових рішень не було.

Підсумовуючи наведене, можна дійти висновку про те, що судочинство Господарським судом Харківської області у I півріччі 2025 року у справах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (крім землі) здійснено на стабільно високому рівні як і в аналогічному періоді 2024 року.

Аналітичний відділ.