

РІШЕННЯ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПРАВАХ

При викупі орендованого майна гуртожитки як об'єкти соціально-побутового призначення передавалися безоплатно у власність орендних підприємств, оскільки законодавчої заборони на це не існувало до внесення змін у лютому 1997 р. до ч. 2 ст. 24 Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств»

ПОСТАНОВА

Верховного Суду України від 3 жовтня 2011 р.

(в и т я г)

Перший заступник прокурора Вінницької області заявив позов в інтересах держави в особі Регіонального відділення Фонду державного майна України у Вінницькій області до товариства з обмеженою відповідальністю «Наш дім» (далі — ТОВ «Наш дім»), треті особи: Вінницька міська рада, відкрите акціонерне товариство «Завод Термінал» (далі — ВАТ «Завод Термінал»), про визнання права державної власності на будівлі гуртожитків та передачу їх у комунальну власність територіальної громади м. Вінниці.

У подальшому позивач уточнив позовні вимоги і просив суд визнати право державної власності на будівлі гуртожитків, що розташовані у м. Вінниці — $2\frac{1}{2}$ частки, загальною площею 4716,16 м², і $\frac{3}{4}$ частки, загальною площею 4564,69 м², та зобов'язати відповідача передати їх у комунальну власність територіальної громади м. Вінниці.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що на час приватизації майна орендного підприємства Вінницького заводу «Термінал» шляхом його викупу членами організації орендарів до складу цілісного майнового комплексу, що підлягав приватизації, не могли бути включені гуртожитки, оскільки існувала законодавча заборона на приватизацію об'єктів державного житлового фонду, до яких вони належали. Тому, на думку позивача, орендне підприємство, отримавши безоплатно спірні гуртожитки за актом прийому-передачі від 16 лютого 1995 р., не набуло право власності на них, а лише отримало їх у користування.

У 1995 р. організація орендарів Вінницького заводу «Термінал» як один із засновників ВАТ «Завод Термінал» передала спірні гуртожитки до статутного фонду акціонерного товариства, проте перехід права власності на спірні гуртожитки, на думку позивача, не відбувся, у зв'язку з чим ВАТ «Завод Термінал» незаконно передало спірні гуртожитки у вигляді внеску до статутного фонду ТОВ «Наш дім».

Одночасно позивач просив суд зобов'язати відповідача передати будівлі гуртожитків у комунальну власність територіальної громади м. Він-

ниці у порядку, передбаченому в Законі від 3 березня 1998 р. № 147/98-ВР «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» та Положенні про порядок передачі в комунальну власність загальнодержавного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 6 листопада 1995 р. № 891.

Господарський суд Вінницької області рішенням від 26 жовтня 2010 р., залишеним без змін постановою Рівненського апеляційного господарського суду від 25 січня 2011 р., позов задовольнив: визнав право державної власності на будівлі гуртожитків, що розташовані у м. Вінниці, і зобов'язав ТОВ «Наш дім» передати їх у комунальну власність територіальної громади м. Вінниці.

Вищий господарський суд України постановою від 22 березня 2011 р. залишив без змін рішення судів нижчих інстанцій.

В основу постанови касаційного суду покладені висновки про те, що спірні гуртожитки в процесі приватизації державного майна були передані організації орендарів безоплатно в порядку ст. 24 Закону від 4 березня 1992 р. № 2163-XII «Про приватизацію державного майна» (далі — Закон № 2163-XII у новій редакції), що визначає безоплатну передачу як передачу права користування майном, а не зміну форми власності.

Водночас суд касаційної інстанції зазначив, що вимоги ст. 3 Закону від 4 березня 1992 р. № 2163-XII «Про приватизацію майна державних підприємств»¹ (далі — Закон № 2163-XII), статей 4, 127—131 Житлового кодексу Української РСР (далі — ЖК), ст. 2 Закону від 19 червня 1992 р. № 2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі — Закон № 2482-XII; у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) виключали можливість приватизації гуртожитків у складі цілісного майнового комп-

¹ Цей Закон у новій редакції (зміни внесені відповідно до Закону від 19 лютого 1997 р. № 89/97-ВР) має назву «Про приватизацію державного майна».

лексу, оскільки останні належали до об'єктів державного житлового фонду.

ТОВ «Наш дім» в порядку ст. 111¹⁹ ГПК подало заяву про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 22 березня 2011 р. у справі № 8/233-09 з підстави неоднакового застосування судом касаційної інстанції статей 5, 24 Закону № 2163-ХІІ, ст. 3 Закону № 2163-ХІІ у новій редакції, ст. 2 Закону № 2482-ХІІ, статей 4—6 ЖК у правовідносинах щодо приватизації гуртожитків.

На обґрунтування неоднакового застосування судом касаційної інстанції норм матеріального права заявник надав копії постанов Вищого господарського суду України: від 21 квітня 2011 р. у справі № 19/020-10/7, від 27 квітня 2011 р. у справі № 10-11/148-09-4417, від 19 квітня 2011 р. у справі № 6/120/10, у яких висловлені правові позиції про те, що на час проведення приватизації гуртожитки не належали до об'єктів державного житлового фонду, що підлягав приватизації громадянами України чи передачі у комунальну власність відповідних Рад, і могли бути включені до вартості майна підприємств, які підлягали приватизації, оскільки законодавчої заборони на це не існувало.

Вищий господарський суд України ухвалою від 29 червня 2011 р. вирішив питання про допуск справи № 8/233-09 до провадження для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 22 березня 2011 р.

Верховний Суд України ухвалами від 8 вересня 2011 р.: відкрив провадження з перегляду постанови Вищого господарського суду України від 22 березня 2011 р. у справі; витребував матеріали справи; доручив голові Науково-консультативної ради при Верховному Суді України підготувати разом з відповідними фахівцями цієї ради науковий висновок щодо неоднакового застосування судом касаційної інстанції статей 5, 24 Закону № 2163-ХІІ, ст. 3 Закону № 2163-ХІІ у новій редакції, ст. 2 Закону № 2482-ХІІ, статей 4—6 ЖК у правовідносинах щодо приватизації гуртожитків; визначив Кабінет Міністрів України органом державної влади, представники якого можуть дати пояснення в суді щодо суті правового регулювання норм матеріального права, неоднаково застосованих судом касаційної інстанції.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представників сторін, дослідивши викладені в заяві доводи, Верховний Суд України вважає, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

Господарські суди встановили: за умовами договору оренди, укладеному 23 червня 1989 р. між організацією орендарів Вінницького виробничого об'єднання «Термінал» і Міністерством приладобудування, засобів автоматизації та систем управління СРСР, організація орендарів прийняла в оренду основні фонди та інше майно, закріплене за Вінницьким заводом «Термінал».

Угодою від 18 грудня 1990 р. до договору оренди внесені зміни, згідно з якими повноваження орендодавця перейшло до Міністерства радіопромисловості СРСР, а організація орендарів отримала право на повний або частковий викуп орендованого майна.

На підставі доповнення від 12 грудня 1991 р. функції орендодавця за договором оренди від 23 червня 1989 р. та угодою від 18 грудня 1990 р. перейшли до Фонду державного майна України.

25 травня 1993 р. між Регіональним відділенням Фонду державного майна України у Вінницькій області (далі — Фонд) та організацією орендарів Вінницького заводу «Термінал» (далі — організація орендарів заводу) укладено угоду № 76-93 (далі — угода № 76-93), за умовами якої Фонд прийняв на себе зобов'язання орендодавця за договором оренди від 23 червня 1989 р., а орендар отримав право викупити орендоване майно, уклавши додаткову угоду до цього договору, за умовами, в порядку і строки, визначені законодавством України.

Фонд своїм наказом від 26 січня 1994 р. надав дозвіл організації орендарів заводу на приватизацію орендованого державного майна, визначивши, що викуп державного майна оформлюється додатковою угодою.

28 червня 1994 р. Фонд і організація орендарів заводу уклали додаткову угоду № 54-94 (далі — угода № 54-94) про внесення змін та доповнень до договору оренди від 23 червня 1989 р. та угоди № 76-93, умовами якої визначили умови викупу державного майна, його порядок, терміни та засоби платежів.

Пунктом 2.2.4 угоди № 54-94 встановлений перелік та вартість об'єктів, що передаються організації орендарів заводу безоплатно на суму 686 млн 335 тис. крб., у тому числі розташовані у м. Вінниці гуртожитки вартістю 626 тис. крб. та 617 тис. крб. відповідно.

Фонд наказом від 28 червня 1994 р. затвердив спосіб приватизації організацією орендарів орендованого майна шляхом його викупу на визначених угодою № 54-94 умовах.

30 червня 1994 р. Фонд і орендне підприємство «Вінницький завод «Термінал» (далі — орендне підприємство) уклали договір купівлі-продажу державного майна цього орендного підприємства за № 72 (далі — договір № 72).

Додатковою угодою від 29 грудня 1994 р. до договору № 72 внесені зміни, згідно з якими сума договору купівлі-продажу відповідно до зміненого акту оцінки вартості цілісного майнового комплексу орендного підприємства склала 6 млрд 645 млн 387 тис. крб.

Пункт 1.6 договору № 72 доповнено абзацом третім: «Змінений акт оцінки і ціна об'єкта приватизації затверджені наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України у Вінницькій області від 16 листопада 1994 р. Цей акт є невід'ємною частиною цієї додаткової угоди».

Згідно з актом оцінки вартості майна орендного підприємства від 16 листопада 1994 р. до вартості майна, що підлягало приватизації, не увійшла вартість майна, для якого встановлені пільги, на суму 686 млн 335 тис. крб.

За актом прийому-передачі від 16 лютого 1995 р. до договору № 72 та додаткової угоди до нього від 29 грудня 1994 р. Фонд передав організації орендарів заводу викуплену нею державну частку майна, у тому числі гуртожитки, що розташовані у м. Вінниця.

Вищий господарський суд України, залишаючи без змін судові рішення у справі № 8/233-09, погодився з висновками господарських судів про те, що спірні гуртожитки як об'єкти державного житлового фонду не підлягають приватизації у складі цілісного майнового комплексу та були передані орендарю підприємству в користування, оскільки ст. 24 Закону № 2163-ХІІ у новій редакції визначала безоплатну передачу як передачу права користування майном, а не зміну форми власності.

Проте з такими висновками не можна погодитися з огляду на таке.

Частиною 1 ст. 5 Закону № 2163-ХІІ (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) встановлено: до об'єктів державної власності, що підлягають приватизації, належить майно підприємств, цехів, виробництв, дільниць, інших підрозділів, що виділяються в самостійні підприємства і є єдиними (цілісними) майновими комплексами.

Відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону № 2163-ХІІ дія цього Закону не поширюється на приватизацію об'єктів державного земельного та житлового фондів, а також об'єктів соціально-культурного

призначення, за винятком тих, які належать підприємствам, що приватизуються.

Пунктом 42 Методики оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 1993 р. № 717² (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) визначено, що вартість майна цілісного майнового комплексу зменшується на вартість майна державного житлового фонду, який приватизується відповідно до Закону «Про приватизацію державного житлового фонду», а також на вартість об'єктів, що не підлягають приватизації.

Разом з тим, відповідно до ч. 2 ст. 1, ч. 2 ст. 2 Закону № 2482-ХІІ (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) до державного житлового фонду, що підлягає приватизації на користь громадян України, належить житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходиться у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, організацій, установ, крім кімнат в гуртожитках.

У разі банкрутства підприємств, зміни форми власності або ліквідації підприємств, установ, організацій, у повному господарському віданні яких перебуває державний житловий фонд, останній (крім гуртожитків) одночасно передається у комунальну власність відповідних міських, селищних, сільських Рад народних депутатів (ч. 2 п. 9 ст. 8 Закону № 2482-ХІІ).

Таким чином, на час проведення приватизації орендного підприємства гуртожитки не належали до об'єктів державного житлового фонду, що підлягав приватизації громадянами України чи передачі у комунальну власність відповідних Рад, і могли бути включені до вартості майна підприємств, які підлягали приватизації, оскільки законодавчої заборони не існувало.

Аналогічна правова позиція викладена в постанові Вищого господарського суду України від 27 квітня 2011 р. у справі № 10-11/148-09-441.

Частиною 2 ст. 24 Закону № 2163-ХІІ (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) визначено, що товариству покупців, створеному працівниками підприємства згідно зі ст. 8 цього Закону, яке стало власником свого підприємства в результаті викупу підприємства, купівлі його на аукціоні, за конкурсом, придбання 51 і більше відсотків акцій, за його згодою відповідний державний орган приватизації безоплатно передає об'єкти соціально-побутового призначення, створені за рахунок

² Втратила чинність.

коштів фонду соціального розвитку (аналогічних фондів) зазначеного підприємства із зменшенням ціни, за яку було придбано майно підприємства, на суму початкової ціни зазначеного майна.

Ці пільги поширюються на викуп державного майна орендними підприємствами. Застосування такої пільги у цьому випадку підтверджено актом оцінки вартості майна орендного підприємства від 16 листопада 1994 р.

Зміни до ч. 2 ст. 24 Закону № 2163-ХІІ, відповідно до яких господарському товариству об'єкти приватизації можуть передаватися безоплатно без права продажу — безоплатна передача законодавцем визначається вже як передача в користування без зміни форми власності, — внесені Законом від 19 лютого 1997 р. № 89/97-ВР «Про внесення змін до Закону України «Про приватизацію майна державних підприємств», введеного в дію Постановою Верховної Ради України від 19 лютого 1997 р. № 90/97-ВР.

Господарські суди, з висновками яких погодився суд касаційної інстанції, встановивши, що при приватизації державного майна орендного підприємства новому власнику за договором купівлі-продажу від 30 червня 1994 р. були передані об'єкти соціально-побутового призначення — спірні гуртожитки — із зменшенням ціни, за яку було придбано майно підприємства, на суму початкової ціни гуртожитків, неправильно застосували ч. 2 ст. 24 Закону № 2163-ХІІ і дійшли

помилкового висновку про наявність законодавчої заборони на безоплатну передачу у власність орендному підприємству спірних гуртожитків при викупі орендованого майна.

Аналогічна правова позиція про те, що державне майно (об'єкти соціально-побутового призначення) до внесення змін до ч. 2 ст. 24 Закону № 2163-ХІІ в лютому 1997 р. передавалося безоплатно у власність орендних підприємств, оскільки зазначена стаття не містила вказівок на незмінність попереднього власника нерухомого майна (держави), викладена в постанові Вищого господарського суду України від 22 травня 2007 р. у справі № 16/3480.

Постанова Вищого господарського суду України від 22 березня 2011 р. у справі № 8/233-09 прийнята внаслідок неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права.

Враховуючи викладене та керуючись статтями 111¹⁴—111²⁶ ГПК, Верховний Суд України **п о с т а н о в и в**: заяву ТОВ «Наш дім» про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 22 березня 2011 р. задовольнити; скасувати постанову Вищого господарського суду України від 22 березня 2011 р., справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановлених п. 2 ч. 1 ст. 111¹⁶ ГПК.