

## РІШЕННЯ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПРАВАХ

**На час проведення приватизації орендного підприємства гуртожитки не належали до об'єктів державного житлового фонду, який підлягав приватизації громадянами України чи передачі у комунальну власність відповідних рад, тому могли бути включені до вартості майна підприємств, що підлягали приватизації, оскільки законодавчої заборони на це не існувало**

### ПОСТАНОВА

*Судової палати у господарських справах Верховного Суду України  
від 8 травня 2012 р.  
(в и т я г)*

До Верховного Суду України звернулася К. із заявою про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 22 грудня 2011 р. у справі № 5002-22/2599.1-2011 за позовом прокурора Залізничного району м. Сімферополя (далі — прокурор) в інтересах держави в особі Сімферопольської міської ради до відкритого акціонерного товариства «Пивобезалкогольний комбінат «Крим» (далі — ВАТ) та Фонду майна АР Крим (далі — Фонд), треті особи: К. та інші, про визнання незаконними та скасування наказів, вилучення майна із статутного фонду, передачу гуртожитку до комунальної власності.

На обґрунтування неоднакового застосування судом касаційної інстанції норм матеріального права заявник надав постанови Вищого господарського суду України: від 23 квітня 2008 р. у справі № 1/311-26/131 (1/1223-6/344), від 3 березня 2009 р. у справі № 1/117-ПН-05, від 14 травня 2009 р. у справі № 13/308-08, від 22 березня 2011 р. у справі № 8/233-09 та від 19 травня 2011 р. у справі

№ 5002-5/3168-2010, у яких висловлено правову позицію про те, що відповідно до статей 4—6 ЖК Української РСР спірні гуртожитки належать до об'єктів державного житлового фонду України. З огляду на це та відповідно до положень Закону від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ «Про приватизацію майна державних підприємств»<sup>2</sup> (далі — Закон № 2163-ХІІ) гуртожитки приватизації не підлягають.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представників сторін, перевіrivши наведені заявником обставини, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України дійшла висновку, що заява не підлягає задоволенню з огляду на таке.

Під час розгляду справи судами встановлено: на виконання Указу Президента України від 19 січня 1995 р. № 66/95 «Про прискорення приватизації майна в агропромисловому

<sup>2</sup> Цей Закон у новій редакції (зміни внесені відповідно до Закону від 19 лютого 1997 р. № 89/97-ВР) має назву «Про приватизацію державного майна».

комплексі»<sup>3</sup> та Декрету Кабінету Міністрів України (далі — КМУ) від 17 травня 1993 р. № 51-93 «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі»<sup>4</sup> 28 березня 1996 р. Фонд видав наказ № 387, відповідно до якого шляхом перетворення орендного підприємства «Пивобезалкогольний комбінат «Крим» (далі — ОП) створено ВАТ; до його статутного фонду внесено державне майно загальною вартістю 17 млн 901 тис. 650 грн, зокрема гуртожиток, розташований у м. Сімферополі. Відповідно до акта приймання-передачі державного майна Фонд передав у власність зазначене майно ВАТ. Крім того, правомірність включення спірного гуртожитку до складу майна ВАТ встановлено рішенням Господарського суду АР Крим від 18 червня 2002 р. у справі № 2-1/6878-2002, що набрало законної сили.

Частиною 1 ст. 5 Закону № 2163-ХІІ у редакції, чинній на час приватизації державного підприємства, було встановлено, що до об'єктів державної власності, які 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, зокрема, 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 39 Методики оцінки вартості об'єктів приватизації, затвердженої постановою КМУ від 18 січня 1995 р. № 36<sup>5</sup>, у редакції, чинній на час приватизації державного підприємства, було визначено, що вартість майна цілісного майнового комплексу зменшується, зокрема, на вартість майна державного житлового фонду, який приватизується відповідно до Закону від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі — Закон № 2482-ХІІ), а також вартість об'єктів, що не підлягають приватизації.

Разом із тим згідно із ч. 2 ст. 1 та ч. 2 ст. 2 Закону № 2482-ХІІ у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, до державного житлового фонду, який підлягав приватизації на користь громадян України, належав

житловий фонд місцевих Рад народних депутатів та житловий фонд, який знаходився у повному господарському віданні чи оперативному управлінні державних підприємств, крім кімнат у 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 (абз. 2 п. 9 ст. 8 Закону № 2482-ХІІ у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

Пунктом 2 Положення про порядок передачі в комунальну власність загальнодержавного житлового фонду, що перебував у повному господарському віданні або в оперативному управлінні підприємств, установ та організацій, затвердженого постановою КМУ від 6 листопада 1995 р. № 891, у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, було визначено, що передачі в комунальну власність підлягають житлові будинки відомчого житлового фонду (крім гуртожитків). Зміни до п. 2 цього Положення, а саме слова «(крім гуртожитків)» замінити словами «у тому числі гуртожитків», — були внесені постановою КМУ від 26 травня 2004 р. № 695.

Виходячи із зазначеного вище та керуючись нормами законодавства, на час проведення приватизації ОП гуртожитки не належали до об'єктів державного житлового фонду, який підлягав приватизації громадянами України чи передачі у комунальну власність відповідних рад, і могли бути включені до вартості майна підприємств, що підлягали приватизації, оскільки законодавчої заборони на це не існувало. Крім того, правомірність набуття ВАТ права власності на спірний гуртожиток встановлено на підставі рішення Господарського суду АР Крим від 18 червня 2002 р. у справі № 2-1/6878-20002, що набрало законної сили.

Суд касаційної інстанції при вирішенні справи № 5002-22/2599.1-2011 правильно застосував норми матеріального права.

Керуючись статтями 111<sup>23</sup>, 111<sup>24</sup> та 111<sup>26</sup> ГПК, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України постановила у задоволенні заяви К. відмовити.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій п. 2 ч. 1 ст. 111<sup>16</sup> ГПК.

<sup>3</sup> Указ втратив чинність, але був чинним на час виникнення спірних правовідносин.

<sup>4</sup> Декрет втратив чинність, але був чинним на час виникнення спірних правовідносин.

<sup>5</sup> Постанова втратила чинність, але була чинною на час виникнення спірних правовідносин.

**Передбачена ст. 782 ЦК України можливість розірвати договір найму шляхом відмови від нього у позасудовому порядку є правом, а не обов'язком наймодавця.**

**Право наймодавця (орендодавця) відмовитися від такого договору, передбачене ч. 1 ст. 782 ЦК України, не є перешкодою для його звернення до суду з вимогою розірвати договір найму в разі несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо вбачається істотне порушення його умов**

#### ПОСТАНОВА

*Судової палати у господарських справах Верховного Суду України*

*від 8 травня 2012 р.*

*(в и т я г)*

У квітні 2011 р. прокурор Сумської області в інтересах держави в особі Роменської міської ради та головного управління міського господарства Роменської міської ради (далі — Управління) звернувся до господарського суду з позовом до дочірнього підприємства «Аква-сервіс» (далі — ДП) приватного підприємства «Еліпс» про розірвання договору оренди основних засобів від 17 серпня 2006 р., зобов'язання повернути орендоване майно, стягнення з ДП на користь міського бюджету м. Ромни заборгованості з орендної плати в розмірі 304 тис. 716 грн 71 коп. та 16 тис. 825 грн 13 коп. пені.

Позовні вимоги обґрунтовано порушенням відповідачем умов зазначеного договору, зокрема щодо своєчасності перерахування орендної плати.

Рішенням Господарського суду Сумської області від 7 вересня 2011 р. позов задоволено: розірвано договір оренди та зобов'язано відповідача передати Управлінню за актом приймання-передачі орендовані основні засоби; стягнуто з відповідача на користь міського бюджету м. Ромни 304 тис. 716 грн 71 коп. заборгованості з орендної плати та 16 тис. 825 грн 13 коп. пені за прострочення її внесення.

Харківський апеляційний господарський суд постановою від 31 жовтня 2011 р. рішення Господарського суду Сумської області від 7 вересня 2011 р. скасував у частині стягнення з ДП пені в розмірі 16 тис. 825 грн 13 коп. та прийняв у цій частині нове рішення — про відмову у задоволенні зазначених позовних вимог. У решті рішення залишив без змін.

Постановою Вищого господарського суду України від 27 грудня 2011 р. залишено без змін постанову Харківського апеляційного господарського суду від 31 жовтня 2011 р.

У заяві про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 27 грудня 2011 р. у справі № 5021/966/2011 з підстави, передбаченої

ст. 111<sup>16</sup> ГПК, ДП, пославшись на неоднакове застосування судом касаційної інстанції положень ч. 3 ст. 291 ГК, ч. 2 ст. 651, статей 782, 783 ЦК та ч. 3 ст. 26 Закону від 10 квітня 1992 р. № 2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна» (далі — Закон № 2269-ХІІ) у подібних правовідносинах, просив скасувати цю постанову, а справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

До поданої заяви ДП долучило копії постанов Вищого господарського суду України: від 19 квітня 2011 р. у справі № 4/151-10, від 29 березня 2011 р. у справі № 16/199, від 1 березня 2011 р. у справі № 5002-23/3532-2010, у яких, на його думку, по-іншому, ніж у постанові, що переглядається, суд касаційної інстанції застосував одні й ті ж норми матеріального права у подібних правовідносинах.

Вищий господарський суд України ухвалою від 14 березня 2012 р. допустив до провадження господарську справу № 5021/966/2011 для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 27 грудня 2011 р.

Заслухавши суддю-доповідача, представників сторін, перевіrivши наведені заявником обставини, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України вважає, що заява не підлягає задоволенню з огляду на таке.

У справі, що переглядається, встановлено: відповідно до умов договору оренди основних засобів, укладеного 17 серпня 2006 р. (далі — договір) між Управлінням та ДП, Управління передало, а ДП прийняло у строкове платне користування основні засоби згідно із додатком до цього договору для використання виключно з метою здійснення виробничої та комерційної діяльності за призначенням. Строк дії договору сторони встановили до 31 грудня 2020 р. (п. 10.1).

Додатковими угодами від 1 квітня 2009 р. та від 21 травня 2009 р. до договору було внесено

зміни, на підставі яких додаткові основні за-  
соби передано в оренду відповідачу.

Пунктами 4.1—4.3 договору передбачено, що  
орендна плата визначається на підставі Методики  
розрахунку орендної плати, затвердженої поста-  
новою Кабінету Міністрів України, і становить  
за перший місяць оренди 9 тис. 489 грн 18 коп.,  
а за кожний наступний місяць визначається  
шляхом коригування орендної плати за попе-  
редній місяць на індекс інфляції за наступний  
місяць, розмір орендної плати переглядається  
на вимогу однієї із сторін у разі внесення змін  
до зазначеної Методики, змін централізованих  
цін та в інших випадках, передбачених чинним  
законодавством.

Сторони неодноразово узгоджували розмір  
орендної плати у додаткових угодах до договору.

Пунктом 3.4.2 договору встановлено, що від-  
повідач зобов'язаний своєчасно та в повному об-  
сязі сплачувати орендну плату.

Станом на 1 вересня 2011 р. його забор-  
гованість з орендної плати становила 304 тис.  
716 грн 71 коп.

Чинність договору, за його умовами, при-  
пиняється достроково за рішенням суду та в  
інших випадках, передбачених законодавством  
(п. 10.5).

Згідно з ч. 3 ст. 291 ГК договір оренди може  
бути розірваний за згодою сторін. На вимогу од-  
нієї зі сторін договір оренди може бути достро-  
ково розірваний з підстав, передбачених ЦК для  
розірвання договору найму, в порядку, встанов-  
леному ст. 188 цього Кодексу.

Статтею 783 ЦК визначено, що наймода-  
вець має право вимагати розірвання договору  
найму, якщо наймач користується річчю всу-  
переч договору або призначенню речі; наймач  
без дозволу наймодавця передав річ у корис-  
тування іншій особі; наймач своєю недбалою  
поведінкою створює загрозу пошкодження  
речі; наймач не приступив до проведення ка-  
пітального ремонту речі, якщо обов'язок про-  
ведення капітального ремонту був покладений  
на наймача.

При цьому повинні враховуватися приписи  
ч. 2 ст. 651 ЦК, які є загальними для розірвання  
договору та передбачають можливість розі-  
рвання договору за рішенням суду на вимогу  
однієї зі сторін у разі істотного порушення до-  
говору другою стороною та в інших випадках,  
установлених договором або законом.

Статтею 782 ЦК 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 ст. 782 ЦК 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 ч. 1 ст. 782 ЦК, не є перешко-  
дою для звернення наймодавця (орендодавця) до  
суду з вимогою розірвати такий договір у разі  
несплати наймачем (орендарем) платежів, якщо  
вбачається істотне порушення його умов.

Водночас орендоване майно є комунальним,  
тому на спірні правовідносини поширюється  
також дія Закону № 2269-ХІІ, згідно із ч. 3 ст. 26  
якого підставою для дострокового розірвання  
договору оренди за рішенням суду може бути  
невиконання сторонами своїх зобов'язань.

Ця норма застосовується з урахуванням за-  
значених вище загальних положень ГК та ЦК.

Право наймодавця вимагати повернення речі  
у разі припинення договору найму передбачено  
ст. 785 ЦК.

Таким чином, істотне порушення орендарем  
(наймачем) такої умови договору оренди держав-  
ного (комунального) майна, як внесення оренд-  
ної плати, є достатньою правовою підставою для  
дострокового розірвання зазначеного договору  
оренди в судовому порядку та повернення орен-  
дованого майна орендодавцю (наймодавцю).

При цьому згідно із Рішенням Конститу-  
ційного Суду України від 9 липня 2002 р.  
№ 15-рп/2002 (справа про досудове врегулювання  
спорів) право особи (громадянина України, іно-  
земця, особи без громадянства, юридичної  
особи) на звернення до суду за вирішенням  
спору не може бути обмежене законом, іншими  
нормативно-правовими актами. Встановлення  
законом або договором досудового врегулю-  
вання спору за волевиявленням суб'єктів пра-  
вовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і  
права на судовий захист.

Тому норми ст. 188 ГК та ст. 11 ГПК не позба-  
вляють сторону договору права на безпосереднє  
звернення до суду з вимогою про розірвання до-  
говору оренди без дотримання порядку досудо-  
вого врегулювання спору.

У справі, що переглядається, Вищий госпа-  
дарський суд України, залишаючи без змін по-  
станову Харківського апеляційного господар-  
ського суду від 31 жовтня 2011 р., погодився з  
висновками судів попередніх інстанцій щодо  
задоволення позову в частині розірвання дого-  
вору оренди комунального майна з урахуванням

приписів ч. 3 ст. 291 ГК, ч. 2 ст. 651, статей 782, 783 ЦК та ч. 3 ст. 26 Закону № 2269-ХІІ.

На думку Верховного Суду України, такий висновок Вищого господарського суду України ґрунтується на правильному застосуванні норм матеріального права.

Суд касаційної інстанції при вирішенні справи № 5021/966/2011 правильно застосував норми матеріального права.

Керуючись статтями 111<sup>16</sup>, 111<sup>23</sup>, 111<sup>24</sup>, 111<sup>26</sup> ГПК, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України постановила у задоволенні заяви ДП про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 27 грудня 2011 р. відмовити.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій п. 2 ч. 1 ст. 111<sup>16</sup> ГПК.