

ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД

# Майновий додаток

Права орендарів державного/комунального майна на сьогодні є досить невизначеними, крім того, існує очевидна проблема щодо захисту та реалізації таких прав



**Igor ПУГАЙКО**  
юрист Hillmott Partners,  
м. Київ  
Спеціально  
для «Судового вісника»

Відповідно до частини 1 статті 777 Цивільного кодексу України, наймач, який належно виконує свої обов’язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов’язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, — в розумний строк.

## Автоматична пролонгація

Господарський кодекс України більш стисло описує переважне право орендаря, зокрема, частиною 1 статті 285 цього Кодексу передбачено, що орендар має переважне право перед іншими суб’єктами господарювання на продовження строку дії договору оренди.

Водночас частинами 2–3 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (Закон) встановлено, що у разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов’язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі, якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він зобов’язаний письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

Як бачимо, саме спеціальним законом вводиться таке поняття, як «автоматична пролонгація» договору на той самий строк і на тих самих умовах у разі відсутності заперечень сторін протягом одного місяця з дня закінчення строку його дії.

Крім того, орендодавець за умови належного виконання орендарем своїх зобов’язань за договором, може відмовити в продовженні дії такого договору лише у разі, якщо відповідне майно необхідно власнику для використання його для власних потреб, про що орендаря необхідно повідомити заздалегідь.

Здавалось би, як положення згаданих кодексів, так і спеціальний закон містять прості і зрозумілі положення: якщо орен-



Якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він зобов’язаний письмово попередити про це орендаря

дар та орендодавець не проти продовження дії договору на той самий строк і на тих самих умовах, їм достатньо просто не надсилати одне одному заперечень щодо такого продовження або заяв про зміну його умов, однак в будь-якому разі орендар має переважне право на продовження строку дії такого договору, а орендодавець може відмовити в продовженні дії такого договору лише тоді, коли відповідне майно необхідне власнику для використання його для власних потреб, про що орендаря необхідно повідомити заздалегідь.

З наведеного вище можна дійти висновку, що у ситуації, коли орендар належним чином виконував свої обов’язки за договором і виявив бажання щодо його продовження, а відповідні листи орендодавця та органу управління майном про припинення договору є лише констатацією факту припинення та не тягнуть за собою жодних юридичних наслідків.

Фактично Верховний Суд вказав, що, незважаючи на положення чинного законодавства, які передбачають переважне право орендаря на пролонгацію та «автоматичну пролонгацію» відповідного договору оренди, орендодавець може припинити договір оренди лише з підстави закінчення строку його дії, попри бажання орендаря щодо продовження його дії, а відповідні листи орендодавця та органу управління майном про припинення договору є лише констатацією факту припинення та не тягнуть за собою жодних юридичних наслідків.

Натомість, більшість орендодавців дотримуються позиції, що вони можуть відмовити в продовженні строку дії договору оренди на тих самих умовах і на той самий строк без наявності якогось конкретного підстав, визначених законом, і, таким чином, вважають договір припиненим у зв’язку із закінченням строку, на який його було укладено, або з настанням календарної дати, що вказана в договорі як останній день строку його дії.

Тут варто зазначити, що суди регулярно підтримують таку позицію орендодавців, чим вносять додаткові складнощі у відносини між орендарями та орендодавцями.

На жаль, для орендарів, не став відходити від такої позиції при вирішенні подібних спорів і новий Верховний Суд. Так, 1 лютого 2018 року Верховним Судом з підстав неодолажності застосування одних і тих самих норм матеріального права була переглянута постановка Вишого господарського суду України від 12 жовтня 2017 року у справі № 910/7003/16.

## Альтернативна позиція

Натомість у постанові від 11 жовтня 2017 року у справі № 921/71/17-г/14 за аналогічних обставин Вищий господарський суд України дійшов протилежних висновків.

Вищий господарський суд України погодився із судами попередніх інстанцій і дійшов висновку, що суд зобов’язаний з’ясувати, що стало підставою для відмови уповноваженим органом управління у наданні згоди на продовження дії договору оренди та з якою саме метою буде використовуватися об’єкт оренди уповноваженим органом управління, а якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, встановити, чи повідомив власник орендаря про намір використовувати спірний об’єкт для власних потреб не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

Також Вищий господарський суд України врахував, що, по-перше, відповідно до приписів Закону, орган управління зобов’язаний повідомити саме орендаря (а не орендодавця) про намір використовувати орендоване майно для власних потреб, по-друге, таке повідомлення має бути здійснено у строк не пізніше, ніж за три місяці до закінчення дії договору оренди, чого зроблено не було.

Варто відзначити і такий позитивний момент, що під час розгляду цієї справи для судів в контексті застосування частини 3 статті 17 Закону, не стало перепоню те, що орендоване майно на момент звернення до суду із позовом не повернено орендодавцю, на що зазвичай звертають увагу суди, стверджуючи, що переважне право орендаря не порушене.

## Висновок

Наведене рішення Вишого господарського суду України швидше є винятком із правила, аніж нормою, а висловлена новим Верховним Судом позиція ще раз підтверджує, що права орендарів державного/комунального майна на сьогодні є досить невизначеними та існує очевидна проблема щодо захисту й реалізації таких прав, яка викликана як недосконалістю законодавства, що регулює правовідносини у сфері оренди державного/комунального майна, так і формальним підходом судових органів до вирішення вказаної категорії спорів.



ПРЕЦЕДЕНТ

# Комплекс неповноцінності

Попередні судові інстанції не з’ясували, чи здійснив ліквідатор у ліквідаційній процедурі весь передбачений законом про банкрутство комплекс заходів, спрямованих на пошук, виявлення та повернення майна банкрута й формування ліквідаційної маси, з огляду на те, що затвердження господарським судом звіту ліквідатора й ліквідаційного балансу є завершальним етапом процедури ліквідації та підставою для припинення провадження у справі про банкрутство

Верховний Суд у складі колегії судів Касаційного господарського суду 14 лютого 2018 року, розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу публічного акціонерного товариства «Д» (ПАТ «Д») на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 23 жовтня 2017 року на постанову Київського апеляційного господарського суду від 21 листопада 2017 року за заявою Чернігівської об’єднаної державної податкової інспекції Головного управління ДФС у Чернігівській області до товариства з обмеженою відповідальністю «Ч» (ТОВ «Ч») про банкрутство, встановив таке.

1. У провадженні Господарського суду Чернігівської області знаходиться справа про банкрутство ТОВ «Ч», порушена ухвалою суду від 12 серпня 2014 року за заявою Чернігівської об’єднаної державної податкової інспекції Головного управління ДФС у Чернігівській області за загальною процедурою відповідно до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (в редакції Закону України № 4212-VI від 22 грудня 2011 року) (Закон про банкрутство).

2. Постановою Господарського суду Чернігівської області від 6 листопада 2014 року ТОВ «Ч» визнано банкрутом, відкрито ліквідаційну процедуру та призначено ліквідатором арбітражного керуючого В.

3. Ухвалою Господарського суду Чернігівської області від 1 грудня 2015 року ліквідатором призначено арбітражного керуючого П., якого зобов’язали виконати дії, передбачені статтями 38, 41–48 Закону про банкрутство, та надати господарському суду ліквідаційний баланс і звіт про проведену роботу.

## Короткий зміст клопотань і рішень судів першої та апеляційної інстанцій

4. У вересні 2017 року ліквідатором на затвердження до суду було подано звіт ліквідатора та ліквідаційний баланс банкрута.

5. 20 вересня 2017 року від ПАТ «Д» надійшла скарга на дії ліквідатора, обґрунтована тим, що ліквідатором самовільно направлено кошти від продажу заставного майна на погашення витрат із збереження цього майна.

6. Розглянувши спільно скаргу ПАТ «Д» на дії ліквідатора та звіт ліквідатора і ліквідаційний баланс банкрута, 23 жовтня 2017 року Господарським судом Чернігівської області винесено ухвалу, якою у задоволенні скарги ПАТ «Д» № \* від 18 вересня 2017 року на дії ліквідатора відмовлено.

6.1. Затверджено звіт ліквідатора та ліквідаційний баланс, ліквідовано юридичну особу — ТОВ «Ч».

6.2. Вимоги конкурсних кредиторів, які не були заявлені в установленнім Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» строк, ухвалено вважати погашеними, а виконавчі документи за відповідними вимогами визнано такими, що не підлягають виконанню.

6.2. Проведення у справі припинено.

7. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 21 листопада 2017 року апеляційну скаргу ПАТ «Д» на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 23 жовтня 2017 року залишено без задоволення.

7.1. Ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 23 жовтня 2017 року залишено без змін.

8. Рішення судів попередніх інстанцій обґрунтовані тим, що:  
8.1 ліквідатором були вжиті всі можливі заходи, спрямовані на пошук та виявлення майна та грошових коштів банкрута;  
8.2 за даними звіту ліквідатора рухоме майно, цінні папери, внески до статутних фондів інших підприємств,

кошти на рахунку та товарно-матеріальні цінності не виявлено;

8.3 протоколом № \*\* від 4 вересня 2017 року на засіданні комітету кредиторів схвалено звіт ліквідатора;

8.4 ліквідатором боржника — арбітражним керуючим П. кошти в сумі 13 234,56 грн, отримані від реалізації заставного майна, правомірно були направлені на погашення витрат із збереження майна згідно з договором охорони від 3 грудня 2015 року.

## Короткий зміст вимог касаційної скарги з узагальненими доводами особи, яка подала касаційну скаргу

7. ПАТ «Д» звернулося через Київський апеляційний господарський суд з касаційною скаргою від 11 грудня 2017 року на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 23 жовтня 2017 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 21 листопада 2017 року в порядку статей 107, 109 Господарського процесуального



Суд зобов’язаний перевірити обґрунтованість, правомірність і повноту дій ліквідатора в ліквідаційній процедурі, всіх обов’язкових додатків до звіту ліквідатора, повноту реалізації ліквідатором активів боржника, а також достовірність змісту ліквідаційного балансу

кодексу України (в редакції до набрання чинності Законом України № 2147-VIII від 3 жовтня 2017 року) з проханям скасувати наведені судові рішення першої та апеляційної інстанцій та направити справу для подальшого розгляду до Господарського суду Чернігівської області.

## Доводи особи, яка подала касаційну скаргу

8. Заявник касаційної скарги вважає, що попередні судові інстанції дійшли передчасного висновку про затвердження звіту ліквідатора, ліквідаційного балансу банкрута та припинення провадження у справі, порушивши статті 41, 46, 83, 98 Закону про банкрутство, статті 32–34, 43 Господарського процесуального кодексу (ГПК) України (в редакції, що діє з 15 грудня 2017 року).

8.1 Вважає, що свої повноваження ліквідатор виконував суто формально та не вживав всіх передбачених Законом заходів з пошуку майна банкрута.

8.2 У звіті ліквідатора відсутні докази направлених запитів з метою розшуку майна боржника до:

8.2.1 Чернігівської митниці ДФС щодо отримання відомостей про митне оформлення товарів;  
8.2.3 Головного управління статистики у Чернігівській області щодо відомостей звітності бухгалтерських балансів за три роки, про юридичні особи, де боржник виступав засновником;

8.2.4 Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у Чернігівській області з метою отримання інформації щодо наявності ліцензії на провадження господарської діяльності, пов’язаної зі створенням об’єктів архітектури;

8.2.5 КП «Чернігівське БТ» з метою встановлення наявності у боржника нерухомого майна;

8.2.6 Державної інспекції з безпеки на морському та річковому транспорті, для отримання інформації про наявність плавзасобів, зареєстрованих за боржником;

8.2.7 Головного управління Держгеокадастру в Чернігівській області щодо отримання відомостей про зареєстровані земельні ділянки боржника;

8.2.8 Державної авіаційної служби, з метою отримання інформації щодо провадження боржником авіаційної діяльності та щодо реєстрації за останнім повітряних суден;

8.2.9 відповідного відділу державної виконавчої служби з метою закінчення виконавчих проваджень щодо боржника, зняття арештів з майна боржника;

8.2.10 Державного космічного агентства України щодо провадження боржником господарської діяльності у відповідній сфері.

8.2.11 Ліквідатор не досліджував та не виявляв договорів боржника, які укладались боржником впродовж року, що передував порушенню провадження у цій справі.

8.2.12 Разом з тим заявник касаційної скарги вважає, що отримані ліквідатором від реалізації нерухомого майна боржника кошти в розмірі 441 152,00 грн були витрачені неправомірно, оскільки направлені в сумі 13 234,56 грн на погашення витрат, пов’язаних із збереженням майна згідно з договором охорони від 3 грудня 2015 року.

## ПОЗИЦІЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

9. Ухвалою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 16 січня 2018 року відмовлено у прийнятті касаційної скарги ПАТ «Д» на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 23 жовтня 2017 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 23 жовтня 2017 року в частині оскарження відмови у задоволенні скарги ПАТ «Д» № \* від 18 вересня 2017 року на дії ліквідатора банкрута, з урахуванням частини 3 статті 8 Закону про банкрутство.

9.1 Відкрито касаційне провадження за касаційною скаргою ПАТ «Д» на ухвалу Господарського суду Чернігівської області від 23 жовтня 2017 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 21 листопада 2017 року в частині оскарження затвердження звіту ліквідатора та ліквідаційного балансу і припинення провадження у справі про банкрутство.

9.2 Призначено розгляд касаційної скарги ПАТ «Д» в частині оскарження затвердження звіту ліквідатора та ліквідаційного балансу і припинення провадження у справі про банкрутство на 14 лютого 2018 року о 12 год. 00 хв. у відкритому судовому засіданні у приміщенні Касаційного господарського суду.