

Категорія справи № 916/1737/17: **не визначено.**

Надіслано судом: **25.05.2018.** Зареєстровано: **25.05.2018.** Оприлюднено: **29.05.2018.**

Дата набрання законної сили: **22.05.2018**



Верховний  
Суд

## ПОСТАНОВА

### ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

22 травня 2018 року

м. Київ

Справа № 916/1737/17

#### Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду:

Вронська Г.О. - головуєча, Баранець О.М., Стратієнко Л.В.,

за участю секретаря судового засідання Варави Ю.В.,

#### представників учасників справи:

позивача: Неділько С.М.,

відповідача: Іжаківський А.О.,

третьої особи-1: Коновалова Н.О.,

третьої особи-2: Коновалова Н.О.,

**розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю "Портінвест Лоджистік"**

**на рішення Господарського суду Одеської області**

**у складі судді Демешина О.А.**

**від 02.10.2017 та**

**на постанову Одеського апеляційного господарського суду**

**у складі колегії суддів: Савицький Я.Ф., Гладішева Т.Я., Головей В.М.,**

**від 13.12.2017**

**за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Портінвест Лоджистік"**

**до Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській області**

**треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача: 1. Міністерство інфраструктури України, 2. Державне підприємство "Морський торговельний порт "Южний"**

**про зобов'язання вчинити певні дії,**

## ІСТОРІЯ СПРАВИ

### Короткий зміст позовних вимог

**1.** Товариство з обмеженою відповідальністю "Портінвест Лоджистік" (далі - Позивач) звернулось до господарського суду з позовом до Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській області (далі - Відповідач) про:

- визнання погодженим укладення договору оренди щодо державного майна згідно із заявою Позивача про оренду державного нерухомого майна №106/2017 від 31.03.2017 (далі - Заява);

- зобов'язання Відповідача розмістити в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавця оголошення про намір передати в оренду державне нерухоме майно строком на 35 місяців (згідно з переліком), що розташоване за адресою: 65481, Одеська область, м. Южне, вул. Берегова, 13, та обліковується на балансі Державного підприємства "Морський торговельний порт "Южний" (далі - Третя особа-2), з метою розміщення складських майданчиків для зберігання та перевалки вантажів (розміщення складів) та розміщення побутових приміщень (площа 75,20 м2).

**2.** Позов мотивований посиланням на обставини неотримання Відповідачем у встановлений частиною 3 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" строк від Міністерства інфраструктури України висновку про умови договору оренди або про

відмову в укладенні договору оренди щодо спірного державного нерухомого майна.

3. Заявою від 01.09.2017 Позивач відмовився від позову в частині позовних вимог про визнання погодженим укладення договору оренди щодо державного нерухомого майна згідно із Заявою.

#### **Короткий зміст рішення суду першої інстанції та постанови суду апеляційної інстанції**

4. Рішенням Господарського суду Одеської області від 02.10.2017, яке залишено без змін постановою Одеського апеляційного господарського суду від 13.12.2017, припинено провадження у справі в частині позовних вимог про визнання погодженим укладення договору оренди щодо державного нерухомого майна згідно із Заявою, у задоволенні позову відмовлено.

5. Судові рішення мотивовані тим, що Позивач не є бюджетною організацією (установою), тому положення частини 3 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" не можуть бути застосовані до Позивача, а ненадання Третьою особою-2 відповіді у 15 денний термін не може вважатися відповідним погодженням.

#### **Короткий зміст вимог касаційної скарги та аргументи учасників справи**

6. Позивач подав касаційну скаргу, в якій просить скасувати рішення суду першої інстанції та постанову суду апеляційної інстанції, а також ухвалити нове рішення про зобов'язання Відповідача розмістити в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавця оголошення про намір передати в оренду державне нерухоме майно строком 35 місяців (згідно з переліком), що розташоване за адресою: 65481, Одеська область, м. Южне, вул. Берегова, 13, та обліковується на балансі Державного підприємства "Морський торговельний порт "Южний" (далі - Третя особа-2), з метою розміщення складських майданчиків для зберігання та перевалки вантажів (розміщення складів) та розміщення побутових приміщень (площа 75,20 м<sup>2</sup>).

7. Касаційна скарга мотивована неправильністю висновку судів першої та апеляційної інстанцій про те, що передбачений Законом України "Про оренду державного та комунального майна" строк для розгляду матеріалів про оренду не розповсюджується на Позивача у зв'язку з тим, що він не є бюджетною установою.

8. На думку Позивача, відмова в наданні дозволу на оренду державного нерухомого майна за своїм змістом є незаконною та необґрунтованою.

9. Відповідач, Міністерство інфраструктури України (далі - Третя особа-1) та Третя особа-2 подали відзиву на касаційну скаргу, в яких просять залишити касаційну скаргу без задоволення, а оскаржувані судові рішення - без змін.

10. Відзиву мотивовані тим, що Позивач не є бюджетною організацією у розумінні положень Бюджетного кодексу України, тому положення частини 3 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" не підлягають застосуванню до спірних правовідносин.

11. Третя особа-2 також зазначає про неефективність обраного Позивачем способу захисту прав.

#### **СТИСЛИЙ ВИКЛАД ОБСТАВИН СПРАВИ, ВСТАНОВЛЕНИХ СУДАМИ ПЕРШОЇ ТА АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЙ**

12. 31 березня 2017 року Позивач надіслав на адресу Відповідача Заяву.

13. У Заяві Позивач відповідно до статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" просив укласти договір оренди державного нерухомого майна строком на 35 місяців, яке розташоване за адресою: 65481, Одеська область, м. Южне, вул. Берегова, 13, та обліковується на балансі Третьої особи-2, з метою розміщення складських майданчиків для зберігання та перевалки вантажів (розміщення складів) та розміщення побутових приміщень (площа 75,20 м<sup>2</sup>), а саме:

1. Залізобетонна огорожа режимного призначення (інв. 10678), довжиною 578,8 п/м;
2. Залізнична колія №30 (нижній майданчик) (інв. 49983), довжиною 643,0 п/м;
3. Залізнична колія №31 (нижній майданчик) (інв. 49984), довжиною 643,0 п/м;
4. Залізнична колія №32 (нижній майданчик) (інв. 49985), довжиною 643,0 п/м;
5. Залізнична колія №33;
6. Залізнична колія №34;
7. Залізнична колія №35;
8. Залізнична колія №36;
9. Підкранова колія причалу №9 (друга нитка), довжиною 275,2 п/м;
10. Тилова підпірна стінки складських майданчиків причалу №9 (інв. 49986), довжиною 371,3 п/м;
11. Шинопровод причалу №9 (інв. 49987);
12. Шинопровод тилового;
13. Мережі електрозабезпечення причалу №9 (інв. 49988);
14. Прожекторна щогла № 11 Н=42 м (інв. 49989);

15. Прожекторна щогла № 12 Н=42 м (інв. 49990);
16. Прожекторна щогла № 13 Н=42 м (інв. 49991);
17. Прожекторна щогла № 14 Н=42 м (інв. 49992);
18. Будівля трансформаторної підстанції ТП-29 (інв. 49993), площею 96,3 м<sup>2</sup>;
19. Електротехнічна частина ТП-29 (інв. 49994);
20. Комплектно-конденсатне обладнання причалу № 9 (інв. 49995);
21. Відкритий складський майданчик причалу № 9 (інв. 50143), площею 32050,0 м<sup>2</sup>;
22. Будівля побутових приміщень (інв. 50144), площею 75,20 м<sup>2</sup>;
23. Ваги залізничні тензометричні (інв. 67124) (далі - Майно).

**14.** 11 квітня 2017 року Відповідач направив на адресу Третьої особи-1 лист №07-05-01709 та просив у 15-денний термін надати висновки: що об'єкт може бути переданий в оренду та є таким, що не підпадає під критерій заборони, визначений у частині другій статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна"; щодо умов конкурсу і договору оренди; щодо максимально можливого терміну договору оренди; щодо допустимих або бажаних напрямів використання майна орендарем, а також можливості використання орендованого майна за іншим цільовим призначенням; дозвіл (або відмову) на передачу об'єкту в оренду.

**15.** 25 травня 2017 року Позивач направив на адресу Відповідача заяву №186/2017, в якій просив укладення договору оренди за Заявою вважати погодженим з Третьою особою-1 (орган, уповноважений управляти майном); протягом п'яти днів розмістити в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавця оголошення про намір передати майно в оренду; укласти з Позивачем договір оренди державного нерухомого майна згідно із Заявою.

**16.** 2 червня 2017 року Третя особа-1 листом №5129/16/10-17 повідомила Відповідача про відмову в укладенні договору оренди Майна відповідно до рішення Комісії з розгляду питань стосовно розпорядження майном (протокол від 21.04.2017 №17/17).

#### **ДЖЕРЕЛА ПРАВА Й АКТИ ЙХ ЗАСТОСУВАННЯ**

##### **17.** Цивільний кодекс України

Стаття 15. Право на захист цивільних прав та інтересів

1. Кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.
2. Кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства.

Стаття 16. Захист цивільних прав та інтересів судом

1. Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.
2. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути: ...
- 5) примусове виконання обов'язку в натурі; ...

Стаття 759. Договір найму

1. За договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.
2. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).

Стаття 760. Предмет договору найму

1. Предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму. ...

3. Особливості найму окремих видів майна встановлюються цим Кодексом та іншим законом.

##### **18.** Закон України "Про оренду державного та комунального майна"

Стаття 1. Завдання Закону

1. Цей Закон регулює:

організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі - підприємства), їх структурних підрозділів, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності; ...

Стаття 4. Об'єкти оренди

1. Об'єктами оренди за цим Законом є: ...

нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств; ...

#### Стаття 5. Орендодавці

Орендодавцями є:

Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, а також майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), що є державною власністю, крім майна, що належить до майнового комплексу Національної академії наук України та галузевих академії наук, а також майна, що належить вищим навчальним закладам та/або науковим установам, що надається в оренду науковим паркам та їхнім партнерам; ...

#### Стаття 6. Орендарі

1. Орендарями згідно з цим Законом можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. ...

#### Стаття 7. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна

1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до статті 6 цього Закону, пропозиція може надходити від орендодавців, зазначених у статті 5 цього Закону. Орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому цим Законом. ...

4. Фонд державного майна України щодо державного майна, а органи, уповноважені Верховною Радою Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування, щодо майна, яке належить Автономній Республіці Крим, або комунального майна формують щороку на підставі інформації органів, уповноважених управляти відповідним майном, переліки цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів і нерухомого майна, що може бути передано в оренду.

Зазначені переліки оприлюднюються в засобах масової інформації та на офіційних веб-сайтах орендодавців.

#### Стаття 9. Порядок укладення договору оренди

1. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України (далі - матеріали), відповідному орендодавцеві, зазначеному у статті 5 цього Закону.

2. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду ... нерухомого майна, ... орендодавець, за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду, у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном ...

3. Орган, уповноважений управляти державним майном, розглядає подані йому матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди.

Органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, розглядають подані матеріали і протягом п'ятнадцяти днів після надходження матеріалів повідомляють підприємство про своє рішення (надання дозволу щодо укладення договору оренди або відмову). При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна можуть враховуватися пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій.

У разі наявності пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, можуть у цей же термін запропонувати підприємству, заснованому на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

Якщо орендодавець не одержав у встановлений термін висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, дозволу, відмови чи пропозиції від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим.

У разі, коли підприємство не погоджується з пропозицією укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, органи, уповноважені управляти майном, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, можуть без згоди підприємства укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

4. Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди з органом, уповноваженим управляти відповідним майном (у випадках, передбачених цим Законом, - органом Антимонопольного комітету України), а в разі якщо заява про оренду майна не потребує узгодження (щодо оренди окремого індивідуально визначеного майна, крім нерухомого), протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах орендодавців оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом ухвалює рішення за результатами

вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди. ...

Фонд державного майна України, його регіональні відділення під час розгляду матеріалів про передачу в оренду нерухомого майна враховують пропозиції центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ.

Орендодавець відмовляє в укладенні договору оренди в разі, якщо:

прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів;

об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи органів місцевого самоврядування;

орган Антимонопольного комітету України не дає згоди, виходячи з підстав, наведених в абзацах другому - четвертому частини другої цієї статті;

орган, уповноважений управляти майном, не дає згоди на укладення договору оренди;

орендодавець, зазначений в абзацах другому і третьому статті 5 цього Закону, прийняв рішення про укладення договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою;

є інші підстави, передбачені законом.

8. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також неодержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду.

## ПОЗИЦІЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

### Оцінка аргументів учасників справи і висновків судів першої та апеляційної інстанції

**19.** Суд виходить з того, що Закон України "Про оренду державного та комунального майна" є спеціальним законом, що регулює спірні у справі правовідносини, пов'язані з передачею в оренду майна державного підприємства. Зокрема, порядок укладення договору оренди врегульований статтею 9 зазначеного Закону.

**20.** Суд не погоджується з висновком судів першої та апеляційної інстанцій про неможливість застосування положень частини 3 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" до спірних правовідносин у зв'язку з тим, що Позивач не є бюджетною організацією (установою).

**21.** Частиною 2 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" передбачено надіслання орендодавцем у разі надходження заяви про оренду нерухомого майна копій матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном. Ненадання згоди на укладення договору оренди органом, уповноваженим управляти майном, згідно з частиною 4 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" є однією з підстав для відмови орендодавцем в укладенні договору оренди.

**22.** Частиною 3 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" встановлений п'ятнадцятиденний строк для надіслання органом, уповноваженим управляти державним майном, орендодавцеві висновків про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди. У разі неодержання орендодавцем у встановлений термін висновків органу, уповноваженого управляти державним майном, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим.

**23.** Зі змісту наведеної правової норми Суд бачає, що зазначені наслідки порушення органом, уповноваженим управляти державним майном, строку надіслання відповідних висновків щодо поданих йому матеріалів стосуються погодження укладення договору оренди не лише з бюджетними установами, організаціями, а з будь-якими особами, які можуть бути орендарями відповідно до положень статті 6 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

**24.** З огляду на викладене Суд вважає слушними доводи Позивача про неправильне застосування судами першої та апеляційної інстанцій положень частини 3 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

**25.** Однак, зважаючи на встановлені статтею 300 Господарського процесуального кодексу України межі перегляду справи, Суд не може надати правову оцінку аргументам Позивача щодо незаконності та необґрунтованості відмови йому в наданні дозволу на оренду державного нерухомого майна, адже відповідні обставини не були встановлені судами попередніх інстанцій на підставі дослідження наданих сторонами доказів.

**26.** Так, суди першої та апеляційної інстанцій не встановили обставини дотримання Третьою особою-1 встановленого законом строку розгляду поданих йому матеріалів щодо передання в оренду Майна та надіслання відповідного висновку Відповідачеві. Також суди не дослідили підстави відмови Третьою особою-1 в укладенні договору оренди Майна згідно з рішенням Комісії з розгляду питань стосовно розпорядження майном (протокол від 21.04.2017 №17/17), зокрема, не з'ясували відповідність Майна умовам, визначеним статтею 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" для об'єктів оренди за цим Законом.

**27.** Встановлення перелічених обставин є суттєвим для з'ясування наявності чи відсутності у Відповідача обов'язку вчинити відповідні дії, передбачені частиною 4 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", а відтак і для правильного вирішення даного спору.

**28.** Зважаючи на викладене, Суд дійшов висновку, що при вирішенні даного спору суди першої та апеляційної інстанцій не дотримались вимог статей 43, 47, 43, 84, 105, Господарського процесуального кодексу України (в редакції, чинній на момент ухвалення оскаржуваних судових рішень) щодо прийняття судового рішення на підставі всебічного, повного і об'єктивного розгляду в судовому

процесі всіх обставин справи в їх сукупності, керуючись законом. Суди не дослідили усі зібрані у справі докази, що унеможливило встановлення усіх фактичних обставин, які мають значення для правильного вирішення справи.

#### **Висновки за результатами розгляду касаційної скарги**

- 29.** Касаційна скарга Позивача підлягає задоволенню частково.
- 30.** Рішення суду першої інстанції та постанова суду апеляційної інстанції підлягають скасуванню з переданням справи на новий розгляд до суду першої інстанції.
- 31.** Під час нового розгляду справи судам слід належним чином встановити наявність чи відсутність у Відповідача правових підстав вчинити відповідні дії, передбачені частиною 4 статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", щодо розміщення оголошення про намір передати майно в оренду або щодо відмови в укладенні договору оренди.

#### **Судові витрати**

- 32.** Оскільки справа направляється на новий розгляд до суду першої інстанції, розподіл судових витрат Судом не здійснюється.

Керуючись статтями 300, 301, 308, 310, 314-317 Господарського процесуального кодексу України, Суд

#### **ПОСТАНОВИВ:**

- 1.** Касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю "Портінвест Лоджистік" задовольнити частково.
- 2.** Рішення Господарського суду Одеської області від 02.10.2017 та постанову Одеського апеляційного господарського суду від 13.12.2017 у справі №916/1737/17 скасувати, а справу передати на новий розгляд до суду першої інстанції.

Постанова набирає законної сили з моменту її прийняття та оскарженню не підлягає.

**Головуюча**

**Г. Вронська**

**Судді**

**О. Баранець**

**Л. Стратієнко**