КОПІЯ

ПІВНІЧНИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

вул. Шолуденка, буд. 1, літера А, м. Київ, 04116, (044) 230-06-58 inbox@anec.court.gov.ua

ПОСТАНОВА
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"05" серпня 2021 р. **Справа№ 910/17258/20**

Північний апеляційний господарський суд у складі колегії суддів:

головуючого: Буравльова С.І.
суддів: Сітайло Л.Г.
Пашкіної С.А.

секретар Рибчич А.В.
за участю представників: позивача – Васильєва Т.С., Михайлов В.В.
відповідача – Ландар А.П., Тихонов Д.І., Фрідман О.О.
третя особа – Ленько М.М.

розглянувши апеляційні скарги Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву та Фонду державного майна України
на рішення Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 р. (повний текст складено 23.04.2021 р.)
у справі № 910/17258/20 (суддя – Ярмак О.М.)
за позовом Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву
до Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни
третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача Фонд державного майна України
про розірвання договору оренди, виселення та стягнення збитків

В С Т А Н О В И В :

У листопаді 2020 року Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву звернулось до Господарського суду м. Києва з позовом до Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни про:

- розірвання договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 549 від 08.12.2006 р.;
- виселення Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни в примусовому порядку з орендованих нежитлових приміщень, що розташовані на першому поверсі восьмиповерхового будинку та знаходяться за адресою: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9;
- стягнення з Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни збитків у вигляді неодержаного доходу (упущеної вигоди) у розмірі 17455,72 грн.

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.

Північний апеляційний господарський суд КАНЦЕЛЯРІЯ 10.08.2021 ідентифікаційний код 42262903

*4873*1177431*1*0*

Вимоги позивача обґрунтовані тим, що відповідачем порушено істотні умови укладеного договору оренди, зокрема орендоване приміщення використано для розміщення у ньому кафе, а не їдальні, як передбачено умовами договору. Внаслідок такого порушення при розрахунку розміру орендної плати була використана більш низька річна орендна ставка у розмірі 6%, яка застосовується у випадку використання орендованого приміщення для розміщення у ньому їдальні без права здійснювати продаж підакцизних товарів, у той час, як згідно з вимогами Методики розрахунку плати за оренду державного майна (затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786) для розміщення в орендованому приміщенні кафе без права здійснювати продаж підакцизних товарів повинна застосовуватись річна орендна ставка у розмірі 8%. Застосування більш низької річної орендної ставки, згідно з твердженнями позивача, призвело до сплати орендної плати у меншому розмірі та завдало збитків державі у вигляді неотриманого доходу (упущеної вигоди).

Рішенням Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 р. у справі № 910/17258/20 у задоволенні позову Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву відмовлено.

Не погоджуючись із вказаним рішенням, Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву та Фонд державного майна України подали апеляційні скарги, у яких просять скасувати оскаржуване рішення суду та ухвалити нове рішення про задоволення позову в повному обсязі.

Апеляційні скарги мотивовані тим, що судом першої інстанції порушено норми матеріального права.

Обґрунтовуючи апеляційну скаргу, позивач посилається на те, що контроль виконання умов пункту 1.2 договору може бути здійснено як на підставі наказу Фонду державного майна України № 655 від 14.05.2012 р. «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», так і на підставі п. 8.1 договору. Також скаржник вказує на те, що складені за результатами проведеної перевірки посадовими особами Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву акти обстеження, а не звіти про обстеження не змінюють суті зазначених документів.

У своїй апеляційній скарзі третя особа зазначає, що позивач не розраховував на те, що орендоване приміщення буде використовуватись з метою розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи, та передбачає сплату орендних платежів до Державного бюджету України за іншою орендною ставкою.

Відповідно протоколу автоматизованого розподілу судової справи між суддями Північного апеляційного господарського суду від 18.05.2021 р. апеляційну скаргу у справі № 910/17258/20 передано на розгляд колегії суддів у складі: Буравльов С.І. (головуючий суддя (суддя-доповідач)), Пашкіна С.А., Андрієнко В.В.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 24.05.2021 р. апеляційну скаргу у справі № 910/17258/20 залишено без руху на підставі ч.ч. 2, 3 ст. 260 ГПК України та надано заявникові строк на усунення недоліків не більше десяти днів з дня отримання копії ухвали про залишення без руху апеляційної скарги.

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.

Північний апеляційний господарський суд
КАНЦЕЛЯРІЯ
Ідентифікаційний код 42262283
10.08.2021

*4873*1177431*1*0*

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 07.06.2021 р. поновлено строк на апеляційне оскарження та відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву на рішення Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 р. у справі № 910/17258/20 та призначено її до розгляду на 06.07.2021 р.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 29.06.2021 р. поновлено строк на апеляційне оскарження, відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою Фонду державного майна України та об'єднано апеляційні скарги Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву та Фонду державного майна України в одне апеляційне провадження для спільного розгляду.

У судовому засіданні 06.07.2021 р. оголошено перерву до 27.07.2021 р.

У судовому засіданні 27.07.2021 р. оголошено перерву до 05.08.2021 р.

На підставі службової записки головуючого судді та розпорядження Північного апеляційного господарського суду № 09.1-08/3320/21 від 04.08.2021 р. у зв`язку з перебуванням судді Андрієнка В.В. у відпустці призначено повторний автоматизований розподіл справи № 910/17258/20.

Відповідно до витягу з протоколу повторного автоматизованого розподілу судової справи між суддями Північного апеляційного господарського суду від 04.08.2021 р. апеляційну скаргу у справі № 910/17258/20 передано на розгляд колегії суддів у складі: Буравльов С.І. (головуючий суддя (суддя-доповідач)), Сітайло Л.В., Пашкіна С.А.

У судовому засіданні 05.08.2021 р. представники учасників справи надали усні пояснення по суті апеляційних скарг.

Розглянувши доводи апеляційної скарги, перевіривши матеріали справи, заслухавши пояснення представників учасників справи, дослідивши докази, проаналізувавши на підставі встановлених фактичних обставин справи правильність застосування судом першої інстанції норм законодавства, колегія встановила наступне.

08.12.2006 р. між Фондом державного майна України (далі – орендодавець) та Фізичною особою-підприємцем Ландар Аллою Петрівною (далі – орендар) було укладено договір оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 549, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. та зареєстрований в реєстрі за № 4990 (далі – договір).

Відповідно до п. 1.1 договору орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно – нежитлові приміщення (в літ. А) площею 104,40 кв. м (що складають 15/1000 частини від нежилої будівлі (літ. А) загальною площею 6979,70 кв. м): приміщення № 22 площею 9,00 кв. м, приміщення № 23 площею 6,60 кв. м, приміщення № 24 площею 9,40 кв. м, приміщення № 25 площею 5,50 кв. м, приміщення № 26 площею 2,80 кв. м, приміщення № 28 площею 71,10 кв. м, (далі – майно), які розташовані на першому поверсі восьмиповерхового будинку, що знаходиться за адресою: м. Київ, Кутузова, 18/9, та обліковується на балансі Фонду державного майна України (далі – балансоутримувач).

Згідно з п. 1.2 договору майно передається в оренду з метою розміщення їдальні без права реалізації товарів підакцизної групи.

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.

*4873*1177431*1*0*

Як передбачено п. 3.1 договору, розмір орендної плати визначається па підставі Методики розрахунку плати за оренду державного майна, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 р. № 786 (зі змінами та доповненнями), і становить без ПДВ за базовий місяць листопад 2006 року 2459,70 грн. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством.

У відповідності до розрахунку плати за базовий місяць оренди державного нерухомого майна, що знаходиться на балансі Фонду державного майна України та передається в оренду Фізичній особі-підприємцю Ландар А.П., який є додатком до укладеного сторонами договору, при обчисленні розміру орендної плати була застосована орендна ставка у розмірі 5%.

Згідно з п. п. 8.1, 8.3 договору орендодавець має право контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду за цим договором; здійснювати контроль за станом об'єкта оренди шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

Цей договір діє до 08.12.2016 р. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, крім випадків, передбачених у п. 3.4, а в частині зобов'язань орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань (п. п. 10.1, 10.2 договору).

Договір може бути розірвано за згодою сторін. За ініціативою однієї зі сторін цей договір може бути розірвано за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством (п. 10.4 договору).

08.12.2006 р. між Фізичною особою-підприємцем Ландар А.П. та Фондом державного майна України був складений та підписаний акт приймання-передачі, яким сторони засвідчили факт передання в користування Фізичній особі-підприємцю Ландар А.П. зазначеного вище орендованого приміщення.

В подальшому сторонами неодноразово вносились зміни в укладений ними договір оренди.

Так, 18.07.2007 р. між Фізичною особою-підприємцем Ландар А.П. та Фондом державного майна України був укладений договір про внесення змін № 446 до договору оренди, згідно з п. 2 якого річна орендна ставка за використання нерухомого державного майна встановлена на рівні 6% від вартості, за незалежною оцінкою і застосовується з 01.01.2007 р.

30.12.2016 р. між Фізичною особою-підприємцем Ландар А.П. та Фондом державного майна України був укладений договір про внесення змін № 587 до договору оренди, згідно з умовами якого сторони продовжили строк дії договору оренди до 08.03.2017 р.

02.02.2017 р. між Фізичною особою-підприємцем Ландар А.П. та Фондом державного майна України був укладений договір про внесення змін № 25 до договору оренди, згідно з умовами якого сторони знову продовжили строк дії договору оренди до 07.12.2026 р.

03.04.2018 р. між Фондом державного майна України, Регіональним відділенням Фонду державного майна України по місту Києву та Фізичною особою-підприємцем Ландар А.П. був укладений договір про внесення змін № 95/8109 до договору оренди, згідно з умовами якого сторони погодились, що з дня набрання чинності даним договором про внесення змін до договору оренди, орендодавцем майна за договором оренди є Регіональне відділення Фонду

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
10.08.2021

*4873*1177431*1*0*

державного майна України по м. Києву.

22.01.2020 р. Регіональним відділенням Фонду державного майна України по місту Києву був затверджений план-графік проведення контрольних заходів на І квартал 2020 року з метою здійснення заходів контролю за виконанням укладених договорів оренди та використанням державного майна, переданого в користування на підставі таких договорів.

На підставі наказу Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву № 75 від 24.01.2020 р. "Про проведення обстеження", останнім була утворена робоча група, якій доручено провести обстеження орендованого державного нерухомого майна, що обліковується на балансі Фонду державного майна України, яке розташоване за адресою: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, та передане в оренду Фізичній особі-підприємцю Ландар А.П. за договором оренди № 549 від 08.12.2006 р.

31.01.2020 р. Регіональним відділенням Фонду державного майна України по місту Києву було проведено перевірку, за результатами якої встановлено, що відповідач фактично використовує орендоване нерухоме майно під розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи, про що було складений акт обстеження від 31.01.2020 р.

14.07.2020 р. Регіональним відділенням Фонду державного майна України по місту Києву був затверджений план-графік проведення контрольних заходів на ІІ півріччя 2020 року.

На підставі наказу № 424 від 05.08.2020 "Про проведення обстеження" Регіональним відділенням Фонду державного майна України по місту Києву була утворена робоча група, якій доручено провести обстеження орендованого державного нерухомого майна, що обліковується на балансі Фонду державного майна України, яке розташоване за адресою: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, та передане в оренду, зокрема Фізичній особі-підприємцю Ландар А.П. за договором оренди № 549 від 08.12.2006 р.

07.08.2020 р. Регіональним відділенням Фонду державного майна України по місту Києву було проведену повторну перевірку, за результатами якої встановлено, що відповідач фактично використовує орендоване нерухоме майно під розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи. Обстежуване приміщення ідентифіковане як кафе за ознаками, вказаними у ДСТУ 4281:2004, а саме: заклад має окремий вхід, внаслідок чого до орендованого відповідачем приміщення мають доступ різні категорії відвідувачів; у приміщенні здійснюється обслуговування офіціантами; можливе попереднє замовлення (бронювання місць).

20.02.2020 р. у зв'язку з порушенням істотних умов укладеного договору, позивач направив на адресу відповідача пропозицію № 30-06/1637 про дострокове розірвання вказаного договору. Направлення такої пропозиції підтверджується описом вкладення у поштове відправлення № 0100178044820 та накладною підприємства поштового зв'язку № 0100178044820 від 20.02.2020 р.

У відповідь, 04.03.2020 р. відповідач направила на адресу позивача лист № 30-06/1637, у якому зазначила, що орендоване майно використовується за цільовим призначенням в якості їдальні, тому відсутні правові підстави для розірвання договору оренди.

ВИГОТОВЛЕНО ТА ІНТЕГРОВАНО СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
КАНЦЕЛЯРІЯ
10.08.2021
*4873*1177431*1*0*

Отже сторонами не була досягнута згода щодо дострокового розірвання договору оренди № 549 від 08.12.2006, у зв'язку з чим Регіональне відділення Фонду державного майна України по м. Києву звернулось з позовом до суду.

Відповідно до ч. 1 ст. 628 ЦК України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Згідно з ч. 1 ст. 627 ЦК України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Як передбачено ст. 188 ГК України, зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

За змістом ст. ст. 651, 652 ЦК України договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору іншою стороною, а також у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору. У разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті зобов'язання. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

У відповідності до п. 10 ч. 1 ст. 1 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" оренда – речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк.

За договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності (ч. 1 ст. 283 ГК України).

Згідно з ч. 1 ст. 286 ГК України орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

Додатком № 2 до Методики розрахунку плати за оренду державного майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 786 від 04.10.1995 р. (далі – Методика), визначений розмір орендних ставок за використання нерухомого державного майна (далі – додаток).

Як передбачено п. п. 17, 20 вказаного додатку, за розміщення:

- кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, встановлюється орендна ставка у розмірі 8%;

ВИДАЛОВИЗНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
Північний апеляційний господарський суд
КАНЦЕЛЯРІЯ
Ідентифікаційний код 42262953
20.08.2021

*4873*1177431*1*0*

- їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, встановлюється орендна ставка у розмірі 6%.

Відповідно до ч. 1 ст. 284 ГК України істотними умовами договору оренди є, зокрема, орендна плата з урахуванням її індексації, та строк, на який укладається договір оренди.

Згідно з ч. 1 ст. 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором.

За умовами укладеного між сторонами договору оренди з урахуванням змін, внесених договором № 25 від 02.02.2017 р., сторони погодили строк дії вказаного договору оренди до 07.12.2026 р.

За змістом ч. ч. 1, 3 ст. 291 ГК України одностороння відмова від договору оренди не допускається. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу.

У відповідності до ч. 2 ст. 24 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" договір оренди може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим Законом або договором.

Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі (п. 1 ч. 1 ст. 783 ЦК України).

За змістом укладеного між сторонам договору майно передавалось в оренду відповідачу з метою розміщення їдальні без права реалізації товарів підакцизної групи, проте, згідно з твердженнями позивача, відповідач використовує таке майно для розміщення кафе без права реалізації товарів підакцизної групи, що підтверджується проведеною членами робочої групи Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву перевіркою та актами обстеження від 31.01.2020 р. та 07.08.2020 р, які складені за результатами проведення такої перевірки.

Відповідно до ст. 26 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна покладається на орендодавців майна. Контроль за використанням нерухомого та рухомого майна покладається на балансоутримувачів. Орендар зобов'язаний на вимогу орендодавця забезпечити доступ на об'єкт оренди.

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна затверджується Фондом державного майна України, а у сфері комунального майна - представницькими органами місцевого самоврядування. Якщо представницьким органом місцевого самоврядування не було затверджено відповідний порядок, застосовується порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна (ч. 5 ст. 26 Закону України "Про оренду державного та комунального майна").

Як на нормативну підставу проведення обстежень орендованого відповідачем приміщення, позивач послався на наказ Фонду державного майна України від 14.05.2012 р. № 655 "Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди", а також п. 8.1 укладеного договору

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
КАНЦЕЛЯРІЯ
10 ... 2021

*4873*1177431*1*0*

оренди.

За змістом п. п. 8.1, 8.3 договору оренди Регіональному відділенню Фонду державного майна України по м. Києву, як орендодавцю, надано право контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання майна, переданого в оренду за цим договором та здійснювати контроль за станом об'єкта оренди шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

Вбачається, що накази Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву № 424 від 05.08.2020 р. та № 75 від 24.01.2020 р. "Про проведення обстеження" та акти обстеження від 31.01.2020 р. та 07.08.2020 р. не відповідають вимогам наказу Фонду державного майна України № 655 від 14.05.2012 р. "Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди", оскільки таким наказом складання зазначених документів не передбачено.

Зазначений вище наказ Фонду державного майна № 655 від 14.05.2012 р. не містить порядку призначення та проведення перевірок, вказаний документ лише містить посилання на те, що підставою для проведення перевірки є щорічний план-графік, а за результатами такої перевірки складається звіт.

Так, п. 1 наказу Фонду державного майна № 655 від 14.05.2012 р. на Фонд державного майна, його регіональні відділення та представництва як орендодавців державного майна за укладеними ними договорами оренди покладено обов'язок здійснювати, зокрема, періодичний комплексний контроль з оглядом об'єкта оренди (згідно з щорічними планами-графіками).

Відповідно до п. 4 вказаного наказу за результатами контрольних заходів особами, що його здійснювали, складаються звіти, що містять інформацію за напрямами, визначеними у пункті 1 цього наказу.

Таким чином, контроль виконання істотних умов договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності, повинен здійснюватись виключно відповідно до вимог, визначених наказом Фонду державного майна № 655 від 14.05.2012 р. "Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди".

Однак, в наказах Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву № 424 від 05.08.2020 р. та № 75 від 24.01.2020 р. "Про проведення обстеження" відсутні посилання на наказ Фонду державного майна України № 655 від 14.05.2012 р. "Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди" та на п. п. 8.1, 8.3 укладеного між сторонами договору, як на підставу проведення обстеження орендованого майна.

Вбачається, що проведення перевірки за наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву № 75 від 24.01.2020 р. призначалось враховуючи п. 5.5 договору оренди, про що зазначено в преамбулі зазначеного наказу.

Проведення перевірки за наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву № 424 від 05.08.2020 р. призначалось враховуючи п. 5.6 типового договору оренди, про що зазначено в преамбулі зазначеного наказу.

За змістом п. 8.1 договору оренди позивач має право контролювати виконання умов договору оренди та використання об'єкта оренди.

Проте, даний пункт договору оренди не визначає порядок проведення

ВИГОТОВЛЕНО В АВТОМАТИЗОВАНІЙ СИСТЕМІ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
Північний апеляційний господарський суд
Ідентифікаційний код 42282953
10.08.2021

*4873*1177431*1*0*

контрольних заходів та порядок оформлення результатів таких заходів в частині контролю виконання умов договору.

Так, пункти 8.1, 8.3 укладеного договору оренди визначають різні форми контролю: контроль за наявністю, станом, напрямками та ефективністю використання переданого в оренду майна та контроль за станом такого майна. Однак, зазначені пункти договору не містять положень про право здійснення контролю за дотриманням умов договору оренди.

Також відповідно до п. 4 наказу Фонду державного майна України № 655 від 14.05.2012 р. «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди» за результатами контрольних заходів особами, що його здійснювали, складаються звіти, що містять інформацію за напрямами, визначеними у п. 1 цього наказу, а не акти обстеження.

На підтвердження порушення умов укладеного договору позивач посилається на акт обстеження від 31.01.2020 р., в якому зазначено, що орендоване державне майно використовується під розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи та акт обстеження від 07.08.2020 р., в якому зазначено, що орендоване державне майно використовується під розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи, обстежуване приміщення ідентифіковане за ознаками кафе, вказаними у ДСТУ 4281:2004, а саме:

- заклад має окремий вхід, в результаті чого до орендованого приміщення мають вільний доступ різні категорії відвідувачів;
- у приміщенні здійснюється обслуговування офіціантами;
- можливе попереднє замовлення (бронювання місць).

Згідно з п. 3.23 Національного стандарту України «Заклади ресторанного господарства. Класифікація (далі - ДСТУ 4281:2004) їдальня - заклад ресторанного господарства (РГ) для обслуговування певного контингенту споживачів із різноманітним асортиментом продукції власного виробництва і закупних товарів, в якому страви можуть надавати у вигляді скомплектованих раціонів харчування.

Під час обстежень встановлено, що в приміщенні орендованої їдальні здійснюється продаж їжі та напоїв для працівників та відвідувачів Фонду державного майна України, прилеглих до їдальні офісів, установ і організацій, що об'єднанні за певними професійними ознаками, оскільки їдальня знаходиться на першому поверсі адміністративної будівлі поряд з іншими адміністративно-офісними приміщеннями (суд, державні органи).

Приміщення орендованого державного майна, в якому розташована їдальня, знаходиться на першому поверсі адміністративної будівлі Фонду державного майна України, їдальня не має самостійно побудованої або реконструйованої будівлі за власним проектом.

В акті обстеження від 07.08.2020 р. однією з ознак, за якою було ідентифіковане орендоване приміщення, як кафе згідно ДСТУ 4281:2004, вказано наявність окремого входу до орендованого приміщення.

Однак, приміщення орендованої їдальні розташоване у адміністративній будівлі Фонду державного майна України на першому поверсі, вхід у орендоване приміщення був запроектований та збудований до передачі її в оренду Фізичній особі-підприємцю Ландар А.П., жодного іншого окремого

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
КАНЦЕЛЯРІЯ
ідентифікаційний код 42262963
19 . 2021

входу у орендоване приміщення відповідач не влаштовувала.

Також, згідно з поверховим викопіюванням технічного паспорта на адміністративну будівлю Фонду державного майна України частини приміщень № 27, № 29, № 30 та № 34 віднесені до вхідної групи будівлі, які спільно використовуються позивачем та відповідачем.

Крім цього, як зазначено в ДСТУ 4281:2004, ресторан і кафе повинні мати під'їзні шляхи, забезпечені довідково-інформаційними покажчиками, а прилегла територія повинна бути впорядкована та декоративно озеленена і мати стоянку для легкових автомобілів відвідувачів.

Орендоване приміщення, в якому розташована їдальня, даним критеріям не відповідає, оскільки не має ні під'їзних шляхів, ні встановлених довідково-інформаційних покажчиків біля їдальні, ні власної стоянки для автомобілів, а територія навколо приміщення їдальні декоративно не озеленена.

Крім цього, в акті обстеження від 07.08.2020 р. члени робочої групи дійшли висновку про те, що у приміщенні їдальні здійснюється обслуговування відвідувачів офіціантами.

Однак, штатний розпис відповідача не передбачає посади офіціантів, оскільки в їдальні не працюють офіціанти, а працюють буфетники.

Так, відповідно до трудових книжок та наказів про прийняття на роботу повідомлено органи Державної податкової служби про прийняття на роботу на посаду буфетників Шаповалової Н.В., Бондаренко Л.О. та Шевченко І.А.

Отже члени робочої групи, які проводили обстеження орендованого майна дійшли помилкового висновку про те, що орендоване державне майно використовується під розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи.

Враховуючи викладене, колегія суддів погоджується з висновком місцевого суду про те, що вимога позивача про розірвання договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 549 від 08.12.2006 р., є необґрунтованою, недоведеною та не підлягає задоволенню.

Вимоги позивача про виселення Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни в примусовому порядку з орендованих нежитлових приміщень, що розташовані на першому поверсі восьмиповерхового будинку та знаходяться за адресою: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, та стягнення з Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни збитків у вигляді неодержаного доходу (упущеної вигоди) у розмірі 17455,72 грн також не підлягають задоволенню, оскільки є похідними від основної вимоги, у задоволенні якої було відмовлено.

За таких обставин, колегія суддів дійшла висновку про те, що рішення Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 р. у справі № 910/17258/20 прийнято з повним та всебічним дослідженням обставин, які мають значення для справи, а також з дотриманням норм матеріального і процесуального права, у зв'язку з чим апеляційні скарги Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву та Фонду державного майна України задоволенню не підлягають.

Доводи апеляційних скарг є, фактично, тотожними тим доводам, які були викладені у позовній заяві, а відтак, вже оцінені судом вище.

Колегія суддів також зазначає, що хоча пункт 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зобов'язує суди обґрунтовувати свої

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.
КАНЦЕЛЯРІЯ
Північний апеляційний господарський суд
Ідентифікаційний код 42262933
10.08.2021
*4873*1177431*1*0*

рішення, це не може розцінюватись як вимога детально відповідати на кожний аргумент апеляційної скарги (рішення ЄСПЛ у справі Трофимчук проти України, № 4241/03, від 28.10.2010 р.).

Європейський суд з прав людини вказав, що пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди давати обґрунтування своїх рішень, але це не може сприйматись як вимога надавати детальну відповідь на кожен аргумент. Межі цього обов'язку можуть бути різними залежно від характеру рішення. Крім того, необхідно брати до уваги, між іншим, різноманітність аргументів, які сторона може представити в суд, та відмінності, які існують у державах-учасницях, з огляду на положення законодавства, традиції, юридичні висновки, викладення та формулювання рішень. Таким чином, питання, чи виконав суд свій обов'язок щодо подання обґрунтування, що випливає зі статті 6 Конвенції, може бути визначено тільки у світлі конкретних обставин справи (Проніна проти України, № 63566/00, § 23, ЄСПЛ, від 18 липня 2006 року).

У зв'язку з відмовою в задоволенні апеляційних скарг, відповідно до ст. 129 ГПК України, витрати по сплаті судового збору за їх подання необхідно покласти на скаржників.

Керуючись ст. ст. 267 - 285 Господарського процесуального кодексу України, Північний апеляційний господарський суд, -

П О С Т А Н О В И В:

1. Апеляційні скарги Регіонального відділення Фонду державного майна України по місту Києву та Фонду державного майна України залишити без задоволення.

2. Рішення Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 р. у справі № 910/17258/20 залишити без змін.

3. Поновити дію рішення Господарського суду м. Києва від 08.04.2021 р. у справі № 910/17258/20.

4. Витрати по сплаті судового збору за подання апеляційних скарг покласти на Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву та Фонд державного майна України.

5. Постанова суду апеляційної інстанції набирає законної сили з дня її прийняття та може бути оскаржена до Верховного Суду протягом двадцяти днів з дня складення її повного тексту.

Повний текст постанови складено 10.08.2021 р.

Головуючий суддя **С.І. Буравльов**

Судді **Л.Г. Сітайло**

С.А. Пашкіна

ВИГОТОВЛЕНО З АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ ДОКУМЕНТООБІГУ СУДУ
Помічник судді
Царенко А.М.

Північний апеляційний господарський суд * КАНЦЕЛЯРІЯ * Ідентифікаційний код 42262953

10.08.2021

*4873*1177431*1*0*