



## ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА

01054, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 284-18-98, E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua

### РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

08.04.2021

Справа № 910/17258/20

Господарський суд міста Києва у складі судді Удалової О.Г., за участю секретаря судового засідання Бортнюк М.В., розглянув матеріали господарської справи  
**за позовом** Регіонального відділення Фонду державного майна України по м. Києву  
**до** Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни  
**третья особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача** Фонд державного майна України  
**про** розірвання договору оренди, виселення та стягнення збитків

#### за участю представників учасників справи:

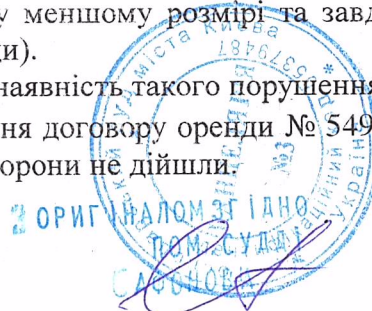
**від позивача** Васильєва Т.С. (у порядку самопредставництва)  
**від відповідача** Фрідман О.О. (адвокат за ордером КВ № 111452 від 22.12.2020)  
Тихонов Д.І. (адвокат за ордером КС № 719002 від 22.12.2020)  
Ландар А.П.  
**від третьої особи** Ізвєков К.В. (у порядку самопредставництва)

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

У листопаді 2020 року Регіональне відділення Фонду державного майна України по м. Києву (далі – РВ ФДМУ по м. Києву, позивач) звернулося до Господарського суду міста Києва з позовом до Фізичної особи-підприємця Ландар Алли Петрівни (далі – ФОП Ландар А.П., відповідач) про розірвання договору оренди, виселення та стягнення збитків.

В обґрунтування позовних вимог позивач посилається на істотне порушення відповідачем умов укладеного сторонами договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 549 від 08.12.2006, яке полягало у використанні відповідачем орендованого приміщення 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 КМУ від 04.10.1995 № 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 йому збитки у вигляді неотриманого доходу (упущеної вигоди).

Позивач вказав, що встановивши наявність такого порушення, звернувся до відповідача з пропозицією про дострокове розірвання договору оренди № 549 від 08.12.2006, проте згоди щодо припинення їх правовідносин сторони не дійшли.



У зв'язку з цим, вважаючи, що його права порушені, позивач звернувся до суду з даним позовом та просив суд:

- розірвати договір оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 549 від 08.12.2006, укладений між Фондом державного майна України та відповідачем;

- виселити відповідача 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;

- стягнути з відповідача збитки у вигляді недержаного доходу (упущеної вигоди) у розмірі 17 455,72 грн.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 25.11.2020 відкрито провадження у справі № 910/17258/20 та призначено її до розгляду в порядку загального позовного провадження, підготовче засідання призначено на 22.12.2020, залучено до участі у справі як третю особу, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача Фонд державного майна України (далі – ФДМУ, третя особа).

16.12.2020 до суду надійшли подані третьою особою пояснення, в яких третя особа зазначила, що вважає поданий позивачем позов правомірним та навела правове обґрунтування, аналогічне за змістом обґрунтуванню, викладеному в позовній заяві.

18.12.2020 до суду надійшов поданий відповідачем відзив на позовну заяву, в якому відповідач категорично заперечував проти тверджень позивача про те, що приміщення, передане в користування відповідача на підставі договору оренди № 549 від 08.12.2006, використовується ним з метою розміщення кафе, а не їдальні, як передбачено умовами вказаного договору, та вказував на численні порушення порядку здійснення заходів контролю, встановленого положеннями Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», допущені РВ ФДМУ по м. Києву під час проведення обстеження вказаного орендованого приміщення. Відповідач зазначив й про те, що обстеження орендованого ним приміщення було здійснено попри заборону на проведення заходів із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, встановлену Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на період карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних з попередженням поширення коронавірусної хвороби (COVID-19). Відповідач також вказав, що не отримував від позивача будь-яких пропозицій про дострокове розірвання договору оренди № 549 від 08.12.2006.

22.12.2020 суд оголосив перерву у підготовчому засіданні до 14.01.2021.

23.12.2020 до суду надійшло подане відповідачем клопотання про долучення доказів до матеріалів справи.

31.12.2020 до суду надійшли подані відповідачем заперечення на пояснення третьої особи, в яких відповідач виклав детальне обґрунтування своїх тверджень про те, що заклад громадського харчування, розміщений ним в орендованому у позивача приміщенні, є їдальнею та не відповідає за своїми характеристиками визначальним ознакам кафе.

04.01.2021 до суду надійшла подана позивачем відповідь на відзив, у якій позивач, зокрема, вказав, що не є органом, який здійснює державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності, а під час огляду його працівниками майна, переданого в оренду відповідачу, не здійснювалась перевірка господарської діяльності останнього, предметом перевірки були наявність, стан, напрям та ефективність використання такого майна, тому заборона на проведення заходів із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, встановлена Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на період карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із попередженням поширення коронавірусної хвороби (COVID-19), не розповсюджується на діяльність позивача.

14.01.2021 суд оголосив протокольну ухвалу про продовження строку підготовчого провадження на 30 днів з власної ініціативи та відклав підготовче засідання на 02.02.2021.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 14.01.2021 викликано ФДМУ, як третю

особу, у наступне підготовче засідання, призначене на 02.02.2021.

25.01.2021 до суду надійшли подані відповідачем заперечення на відповідь на відзив, у яких відповідач підтримав раніше викладену ним правову позицію.

02.02.2021 до суду надійшли подані позивачем клопотання про долучення доказів до матеріалів справи та додаткові пояснення до нього.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 02.02.2020 закрито підготовче провадження та призначено судові засідання для розгляду справи по суті на 18.02.2021.

18.02.2021 відповідач подала у судовому засіданні пояснення по справі.

Суд оголосив перерву в судовому засіданні до 11.03.2021.

11.03.2021 відповідач подала у судовому засіданні пояснення по справі.

У той же день позивач та третя особа подали до матеріалів справи письмові виступи у дебатах.

11.03.2021 суд оголосив перерву в судовому засіданні до 25.03.2021.

25.03.2021 суд оголосив перерву в судовому засіданні до 08.04.2021.

08.04.2021 представник позивача заявлені ним позовні вимоги підтримав у повному обсязі, просив суд позов задовольнити.

Представник третьої особи вважав заявлені позовні вимоги обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

Представники відповідача та відповідач проти задоволення позову заперечували, вважали його безпідставним та необґрунтованим.

Зважаючи на відсутність підстав для відкладення розгляду справи та наявність у матеріалах справи доказів, необхідних і достатніх для вирішення спору, суд вважав за можливе розглянути справу по суті.

У судовому засіданні 08.04.2021 було проголошено вступну та резолютивну частини рішення.

**Розглянувши надані документи та матеріали, заслухавши пояснення представників учасників справи, з'ясувавши обставини, на яких ґрунтуються позовні вимоги, об'єктивно оцінивши в сукупності докази, які мають значення для розгляду справи та вирішення спору по суті, суд встановив:**

08.12.2006 між Фондом державного майна України (як орендодавцем) та Фізичною особою-підприємцем Ландар Аллою Петрівною (як орендарем) був укладений 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 або договір оренди).

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.

Пунктом 3.1 договору передбачено, що розмір орендної плати визначається па підставі Методики розрахунку плати за оренду державного майна, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (зі змінами та доповненнями), і становить без ПДВ за базовий місяць листопад 2006 року - 2 459,70 грн. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством.

Згідно з розрахунком плати за базовий місяць оренди державного нерухомого майна, що знаходиться на балансі ФДМУ та передається в оренду СПД - фізичній особі Ландар А.П.,

2 ОРГ НАДАНІ ЗГІДНО  
РОМ СВАД



\*1\*9579001\*1\*0\*

який є додатком до укладеного сторонами договору, при обчисленні розміру орендної плати була застосована орендна ставка у розмірі 5%.

Відповідно до п. 8.1, п. 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.

У п. 10.1 договору сторони погодили, що цей договір діє до 08.12.2016.

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. 10.2 договору).

Згідно з п. 10.4 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.

Судом встановлено, що 08.12.2006 ФОП Ландар А.П. та ФДМУ був складений та підписаний акт приймання-передачі, яким сторони засвідчили факт передання в користування ФОП Ландар А.П. орендованого приміщення.

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

Так, 18.07.2007 між ФДМУ та ФОП Ландар А.П. 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. Відповідні зміни були відображені у розрахунку орендної плати, який є невід'ємною і складовою частиною договору оренди.

30.12.2016 між ФДМУ та ФОП Ландар А.П. був укладений договір про внесення змін № 587 до договору оренди, згідно з умовами якого сторони продовжили строк дії договору оренди до 08.03.2017.

02.02.2017 між ФДМУ та ФОП Ландар А.П. 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.

03.04.2018 між ФДМУ, РВ ФДМУ по м. Києву та ФОП 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 державного майна України по м. Києву.

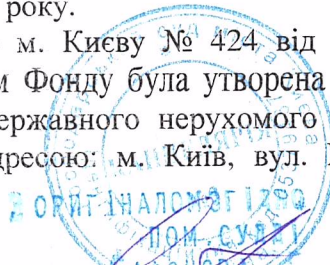
У подальшому, з метою здійснення заходів контролю за виконанням укладених договорів оренди та використання державного майна, переданого в користування на підставі таких договорів, 22.01.2020 РВ ФДМУ по м. Києву був затверджений план-графік проведення контрольних заходів на I квартал 2020 року.

На підставі наказу РВ ФДМУ по м. Києву № 75 від 24.01.2020 «Про проведення обстеження», Регіональним відділенням Фонду була утворена робоча група, якій доручено провести обстеження орендованого державного нерухомого майна, що обліковується на балансі ФДМУ, яке розміщене за адресою: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, та переданого в оренду, зокрема й ФОП Ландар А.П. за договором оренди № 549 від 08.12.2006.

За результатами проведеного 31.01.2020 обстеження членами робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву було встановлено, що відповідач фактично використовує орендоване нерухоме майно під розміщення кафе, яке не здійснює продаж товарів підакцизної групи, про що особами, які здійснювали заходи контролю, був складений акт обстеження від 31.01.2020.

14.07.2020 РВ ФДМУ по м. Києву був затверджений план-графік проведення контрольних заходів на II півріччя 2020 року.

На підставі наказу РВ ФДМУ по м. Києву № 424 від 05.08.2020 «Про проведення обстеження» Регіональним відділенням Фонду була утворена робоча група, якій доручено провести обстеження орендованого державного нерухомого майна, що обліковується на балансі ФДМУ, яке розміщене за адресою: м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/9, та



переданого в оренду, зокрема й ФОП Ландар А.П. за договором оренди № 549 від 08.12.2006.

За результатами повторно проведеного 07.08.2020 обстеження членами робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву було 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).

Встановлені під час обстеження обставини викладені членами робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву, які здійснювали заходи контролю, в акті обстеження від 07.08.2020, в якому представник відповідача, у свою чергу, зазначив свої зауваження, вказавши на порушення заборони щодо здійснення планових заходів державного контролю під час дії карантину, спрямованого на запобігання поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19), а також на недотримання членами робочої групи обов'язку пред'явити перед початком проведення перевірки направлення на проведення заходу державного контролю.

Вважаючи, що відповідач допустив грубе порушення умов укладеного сторонами договору оренди № 549 від 08.12.2006, позивач звернувся до відповідача з пропозицією № 30-06/1637 від 20.02.2020 про дострокове розірвання вказаного договору. Направлення вказаної пропозиції підтверджується описом вкладення у поштове відправлення № 01001 78044820 та накладною підприємства поштового зв'язку № 01001 78044820 від 20.02.2020.

Однак, сторонами не була досягнута згода щодо дострокового розірвання договору оренди № 549 від 08.12.2006, у зв'язку з чим РВ ФДМУ по м. Києву подало позов до суду.

Звертаючись до суду з даним позовом, позивач стверджував про те, що:

1) відповідачем допущено істотне порушення умов укладеного сторонами договору оренди нерухомого майна, яке полягало у використанні ним орендованого приміщення для розміщення у ньому кафе, а не їдальні, як передбачено умовами договору;

2) 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 КМУ від 04.10.1995 № 786) для розміщення в орендованому приміщенні кафе без права здійснювати продаж підакцизних товарів повинна застосовуватись річна орендна ставка у розмірі 8%;

3) застосування більш низької річної орендної ставки призвело до сплати відповідачем орендної плати у меншому розмірі та завдало позивачу збитки у вигляді неодержаного доходу (упущеної вигоди) в розмірі 17 455,72 грн;

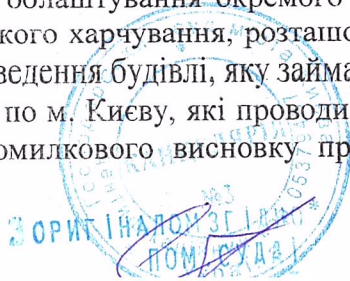
4) згідно з відомостями, розміщеними у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, основними видами економічної діяльності відповідача є діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування (код класифікації 56.10) та постачання інших готових страв (код класифікації 56.29), у той час як кодом класифікації діяльності їдальні є 55.51, що, на переконання позивача, додатково підтверджує використання відповідачем майна, орендованого за договором № 549 від 08.12.2006, для розміщення кафе, а не їдальні.

У свою чергу, заперечуючи проти правомірності заявлених позовних вимог, відповідач вказував, що:

1) не використовує приміщення, передане йому на підставі договору оренди № 549 від 08.12.2006, для розміщення кафе, а не їдальні, як передбачено умовами вказаного договору;

2) відповідачем не здійснювалось облаштування окремого входу до орендованого ним приміщення, вхід до закладу громадського харчування, розташованого у цьому приміщенні, спроектований та збудований під час зведення будівлі, яку займає ФДМУ;

3) члени робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву, які проводили обстеження орендованого відповідачем приміщення, дійшли помилкового висновку про те, що обслуговування у



вищевказаному закладі громадського харчування здійснюється офіціантами, оскільки штатний розпис вищевказаного закладу громадського харчування передбачає наявність посади «буфетник», а не «офіціант»;

4) графік роботи їдальні, розташованої на першому поверсі будівлі, яку займає ФДМУ, повністю відповідає потребам працівників та відвідувачів Фонду, їдальня працює з 8:00 до 20:00 у будні дні, після 20:00 та у нічний час заклад громадського харчування не працює, оскільки основними його відвідувачами є працівники ФДМУ, що не є характерним для кафе або ресторанів, які працюють у вечірній час або до останнього клієнта;

5) код КВЕД 55.51 – діяльність їдалень, про який зазначає позивач, був передбачений Класифікатором видів економічної діяльності Державний класифікатор 009:2005, який втратив чинність 31.12.2012, а нині чинним є КВЕД ДК 005:2010, згідно з яким попередньому коду 55.51 відповідає код 56.29 – постачання інших готових страв, який включає усі види економічної діяльності, що раніше відносились до коду 55.51;

6) орендар не отримував від позивача будь-яких пропозицій про дострокове розірвання договору оренди № 549 від 08.12.2006;

7) під час проведення обстеження вказаного орендованого приміщення РВ ФДМУ по м. Києву були допущені численні порушення порядку здійснення заходів контролю, встановленого положеннями Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», які полягали у тому, що:

- РВ ФДМУ по м. Києву було здійснено два планових заходи державного нагляду 31.01.2020 та 07.08.2020, у той час, як за Законом не допускається здійснення більше одного заходу державного нагляду (контролю) щодо одного суб'єкта господарювання протягом одного планового періоду (тобто протягом року);

- РВ ФДМУ по м. Києву не повідомив відповідача про проведення обстеження переданого в оренду майна, у той час, як за Законом планові заходи державного нагляду (контролю) здійснюються за умови письмового повідомлення суб'єкта господарювання про проведення перевірки не пізніше як за 10 днів до дня її здійснення;

- перед початком здійснення обстеження переданого в оренду майна члени робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву, які проводили таке обстеження, в порушення їх обов'язку, встановленого Законом, не пред'явили посвідчення (направлення) на проведення заходу державного нагляду (контролю);

- після обстеження переданого в оренду майна члени робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву, які проводили таке обстеження, всупереч встановленому Законом порядку, відмовились зафіксувати результати проведеного обстеження на місці його проведення пославшись на завершення робочого дня (не зважаючи на те, що перевірка була проведена 07.08.2020 о 15:30) та зазначили, що відповідний акт буде складений наступного робочого дня, тобто 10.08.2020;

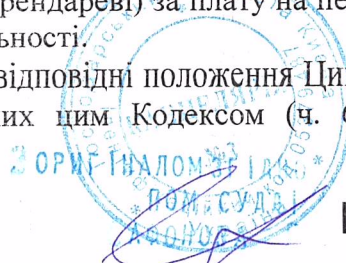
- РВ ФДМУ по м. Києву провів захід контролю попри заборону на проведення органами державного нагляду (контролю) планових заходів із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, встановлену Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на період карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19).

Розглядаючи даний спір та вирішуючи його по суті, оцінюючи правомірність вимог позивача та обґрунтованість заперечень відповідача суд керувався таким.

Відповідно 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.

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

До відносин оренди застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом (ч. 6 ст. 283 Господарського кодексу України).



Частиною 1 ст. 286 Господарського кодексу України встановлено, що 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.

Судом встановлено, що додатком 2 до Методики розрахунку плати за оренду державного майна, затвердженої постановою КМУ № 786 від 04.10.1995 (далі – Методика), визначений розмір орендних ставок за використання нерухомого державного майна.

Так, згідно з п.п. 17 та 20 вищевказаного додатку 2 до Методики за розміщення:

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

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

Положеннями ч. 1 ст. 284 Господарського кодексу України закріплено, що істотними умовами договору оренди є, зокрема, орендна плата з урахуванням її індексації, та строк, на який укладається договір оренди.

Відповідно до ч. 1 ст. 763 Цивільного кодексу України договір найму укладається на строк, встановлений договором.

Судом раніше встановлено, що за умовами укладеного сторонами договору оренди № 549 від 08.12.2006 з урахуванням змін, внесених договором № 25 від 02.02.2017, погоджений сторонами строк дії вказаного договору оренди триває до 07.12.2026.

За загальним правилом, закріпленим у ч. 1 ст. 291 Господарського кодексу України, одностороння відмова від договору оренди не допускається.

Однак за приписами ч. 3 тієї ж статті 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.

Згідно з 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.

У п. 10.4 договору сторони погодили, що договір може бути розірвано за згодою сторін. За ініціативою однієї із сторін цей договір може бути розірвано за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

Пунктом 1 ч. 1 ст. 783 Цивільного кодексу України наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі.

Стверджуючи про те, що відповідач користується орендованим майном всупереч умовам договору оренди № 549 від 08.12.2006, позивач вказував, що таке порушення полягає у використанні орендованого приміщення всупереч меті, зазначеній в п. 1.2 вказаного договору.

Так, згідно з положеннями п. 1.2 вищевказаного договору оренди № 549 від 08.12.2006 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.

На підтвердження зазначених обставин, позивач послався на проведену членами робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву перевірку та надав суду акти обстеження від 31.01.2020 та 07.08.2020, складені за результатами проведення заходів контролю.

Заперечуючи проти правомірності проведених РВ ФДМУ по м. Києву заходів контролю, відповідач вказував на численні порушення вимог Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», допущені під час призначення та проведення перевірки, а також на проведення такої перевірки всупереч забороні на проведення органами державного нагляду (контролю) планових заходів із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, встановленій Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на період

карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19).

Суд відхиляє вищенаведені заперечення відповідача з огляду на таке.

З метою оскарження дій посадових осіб РВ ФДМУ по м. Києву, що стосувались призначення та проведення 31.01.2020 та 07.08.2020 обстежень орендованого відповідачем майна, відповідач звернулася з відповідним позовом до Окружного адміністративного суду міста Києва, який розглядався судом в межах адміністративної справи № 640/7120/20.

Однак, ухвалою Окружного адміністративного суду міста Києва від 16.11.2020 по справі № 640/7120/20, яка була залишена без змін постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 13.01.2021, провадження у вказаній адміністративній справі було закрито та роз'яснено ФОП Ландар А.П. її право на звернення з вказаними позовними вимогами до відповідного господарського суду.

Приймаючи таке рішення, суди керувались тим, що спір між сторонами у справі виник не у зв'язку з виконанням або невиконанням РВ ФДМУ по м. Києву публічно-владних управлінських функцій. Суди вказали, що системний аналіз норм чинного законодавства та положень укладеного сторонами договору оренди № 549 від 08.12.2006 дає підстави для висновків, що повноваження зі здійснення заходів періодичного комплексного контролю з оглядом об'єкта оренди надаються регіональним відділенням Фонду державного майна України виключно в межах перевірки ними виконання умов договорів оренди, стороною яких вони виступають. Тобто, в даному випадку відповідач, реалізуючи свої повноваження, діяв як сторона договору оренди державного майна, а не як суб'єкт владних повноважень загалом.

У той же час згідно з положеннями ст. 1 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» державний нагляд (контроль) – це діяльність уповноважених законом центральних органів виконавчої влади, їх територіальних органів, державних колегіальних органів, органів виконавчої влади Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування (далі - органи державного нагляду (контролю)) в межах повноважень, передбачених законом, щодо виявлення та запобігання порушенням вимог законодавства суб'єктами господарювання та забезпечення інтересів суспільства, зокрема належної якості продукції, робіт та послуг, допустимого рівня небезпеки для населення, навколишнього природного середовища.

З урахуванням наведених висновків адміністративних судів та приписів чинного законодавства, суд дійшов висновку про те, що положення Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» не підлягають застосуванню до спірних правовідносин, оскільки заходи контролю, що здійснюються Фондом державного майна України та його регіональними відділеннями, як стороною договору оренди, не є заходами державного нагляду (контролю) в розумінні зазначеного Закону.

А відтак, на проведенні 31.01.2020 та 07.08.2020 РВ ФДМУ по м. Києву обстеження переданого в оренду майна не поширюється і заборона на проведення органами державного нагляду (контролю) планових заходів із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності, встановлена Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникненню і поширенню коронавірусної хвороби (COVID-19)» на період карантину або обмежувальних заходів, пов'язаних із поширенням коронавірусної хвороби (COVID-19).

Крім того, суд вказує, що під час проведення 31.01.2020 та 07.08.2020 обстеження переданого в оренду майна робоча група РВ ФДМУ по м. Києву не здійснювала перевірку господарської діяльності відповідача, а лише здійснила візуальний огляд вказаного приміщення (майна).

Надаючи оцінку актам обстеження від 31.01.2020 та 07.08.2020, складеним членами робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву, як доказам, що були надані позивачем на підтвердження обставин, на які він посилається, як на підставу своїх вимог, суд вказує таке.

Згідно з положеннями 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.

При цьому ч. 4 вказаної статті встановлений обов'язок орендаря 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 ФДМУ від 14.05.2012 року № 655 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», а також пункт 8.1 договору.

Судом встановлено, що положеннями п. 8.1, п. 8.3 договору оренди РВ ФДМУ по м. Києву, як орендодавцю, надано 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.

Однак, ані накази РВ ФДМУ по м. Києву № 424 від 05.08.2020 та № 75 від 24.01.2020 «Про проведення обстеження», ані акти обстеження від 31.01.2020 та 07.08.2020, не відповідають вимогам наказу ФДМУ № 655 від 14.05.2012 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», оскільки таким наказом складання зазначених документів не передбачено.

Зазначений вище наказ ФДМУ № 655 від 14.05.2012 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, пунктом 1 наказу ФДМУ № 655 від 14.05.2012, на ФДМУ, 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).

За результатами контрольних заходів особами, що його здійснювали, складаються звіти, що містять інформацію за напрямками, визначеними у пункті 1 цього наказу (п. 4 наказу ФДМУ № 655 від 14.05.2012).

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

Натомість, в наказах РВ ФДМУ по м. Києву № 424 від 05.08.2020 та № 75 від 24.01.2020 «Про проведення обстеження» відсутні посилання, як на наказ ФДМУ № 655 від 14.05.2012 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», так і на п.п. 8.1, 8.3 укладеного сторонами договору, як на підставу проведення обстеження орендованого майна.

Судом встановлено, що проведення перевірки за наказом РВ ФДМУ по м. Києву № 75 від 24.01.2020 призначалось враховуючи п. 5.5 договору оренди (яким регламентований обов'язок орендаря застрахувати орендоване ним майно, що належить до державної власності), про що зазначено в преамбулі зазначеного наказу.

Проведення перевірки за наказом РВ ФДМУ по м. Києву № 424 від 05.08.2020 призначалось враховуючи п. 5.6 типового договору оренди (яким, згідно з формою типового договору, затвердженою наказом ФДМУ № 1774 від 23.08.2000, із змінами, внесеними у тому числі наказом ФДМУ № 452 від 13.05.2019, регламентований обов'язок орендаря забезпечити орендодавцю і балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за

його використанням та виконанням умов договору), про що зазначено в преамбулі зазначеного наказу.

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

Суд зазначає, що п.п. 8.1 та 8.3 укладеного сторонами договору оренди зазначають про 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. Тому посилання позивача на те, що передбачений п. 8.3 договору оренди акт обстеження може бути складений й у випадку проведення контрольних заходів за виконанням умов договору та цільовим використанням майна, є передчасним та таким, що не ґрунтується на положеннях укладеного сторонами договору.

Даний висновок суду узгоджується з вимогами п. 4 наказу ФДМУ № 655 від 14.05.2012 «Щодо виконання контрольних функцій Фонду державного майна України у сфері оренди», який передбачає, що за результатами контрольних заходів особами, що його здійснювали, складаються звіти, що містять інформацію за напрямками, визначеними у пункті 1 цього наказу, а не акти обстеження.

З урахуванням викладено, суд відхиляє та не бере до уваги, як неналежні докази, акти обстеження від 31.01.2020 та 07.08.2020, складені членами робочої групи РВ ФДМУ по м. Києву, надані позивачем на підтвердження того, що відповідач, всупереч умовам укладеного сторонами договору оренди, використовує орендоване приміщення для розміщення кафе, а не їдальні, як обумовлено вказаним договором.

За приписами ч. 3 ст. 13 та ч. 1 ст. 74 Господарського процесуального кодексу України на кожну із сторін покладений обов'язок довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

Відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 73 Господарського процесуального кодексу України доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи. Ці дані встановлюються, зокрема, такими засобами, як письмові, речові електронні докази.

Письмовими доказами є документи (крім електронних документів), які містять дані про обставини, що мають значення для правильного вирішення спору (ч. 1 ст. 91 Господарського процесуального кодексу України).

Крім того, докази, надані стороною спору на підтвердження своїх вимог або заперечень, повинні відповідати критеріям належності, допустимості, достовірності та вірогідності, встановленим ст.ст. 76-79 Господарського процесуального кодексу України.

Так, положеннями ст. 76 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування.

Предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Згідно з положеннями ч. 1 ст. 77 Господарського процесуального кодексу України допустимість доказів полягає в тому, що обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування.

Достовірними є докази, на підставі яких можна встановити дійсні обставини справи (ст. 78 Господарського процесуального кодексу України).

Відповідно до ст. 79 Господарського процесуального кодексу України наявність обставини, на яку сторона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, вважається доведеною, якщо докази, надані на підтвердження такої обставини, є більш вірогідними, ніж

2 Оригінал з'являю  
Пом. Суд. 1



докази, надані на її спростування. Питання про вірогідність доказів для встановлення обставин, що мають значення для справи, суд вирішує відповідно до свого внутрішнього переконання.

З урахуванням викладеного, суд дійшов висновку про те, що позивачем не доведено належними, допустимими та достовірними в розумінні ст.ст. 76-79 Господарського процесуального кодексу України доказами ту обставину, що відповідач використовує майно, передане йому на підставі договору оренди нерухомого майна, що належить до державної власності № 549 від 08.12.2006, з порушенням положень п. 1.2 вказаного договору.

Інші доводи та заперечення сторін не беруться судом до уваги, оскільки не доводять та не спростовують факт використання відповідачем приміщення, орендованого за договором № 549 від 08.12.2006, для розміщення кафе, а не їдальні, як передбачено вказаним договором.

Отже, позивачем не доведено наявності підстав для дострокового розірвання на вимогу однієї із сторін вищевказаного договору оренди № 549 від 08.12.2006, а відтак не доведено наявності підстав й для виселення відповідача з приміщень, орендованих ним на підставі зазначеного договору.

З урахуванням того, що позивачем не доведено використання відповідачем орендованого приміщення для розміщення кафе, а не їдальні, відсутні правові підстави для застосування вищої річної орендної ставки у розмірі 8% при обчисленні розміру орендної плати за договором оренди № 549 від 08.12.2006, а відтак відсутні й правові підстави для стягнення з відповідача збитків у вигляді неодержаного доходу (упущеної вигоди) у розмірі 17 455,72 грн.

Європейський суд з прав людини вказав, що згідно з його усталеною практикою, яка відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (справа «Серявін проти України», § 58, рішення від 10.02.2010).

Оцінивши подані докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на повному, всебічному і об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається, як на підставу своїх вимог і заперечень, суд дійшов висновку, що заявлені позивачем вимоги задоволенню не підлягають в повному обсязі.

Судові витрати з урахуванням положень ст. 129 Господарського процесуального кодексу України покладаються судом на позивача.

Керуючись ст.ст. 73-74, 76-79, 86, 129, 233, 237-238 Господарського процесуального кодексу України, суд

### **ВИРІШИВ:**

У задоволенні позову відмовити повністю.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закритті апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом двадцяти днів з дня його проголошення. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини рішення суду, або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Повне рішення підписано 23.04.2021.

Суддя

О.Г. Удалова

