

усі публікації рішень, розміщених у розділі «Судочинство», носять неофіційний характер

ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

Постанова від 16 січня 2008 р. | Справа № 7/365

Орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, нарівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту права власності

ВГСУ, розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Шевченківської районної у м. Києві ради (далі – рада) на постанову Київського апеляційного господарського суду від 20 вересня 2007 р. у справі № 7/365 Господарського суду м. Києва за позовом ТОВ «Візаві Лтд.» до ради та ТОВ «Сузір'я сім» про визнання договору оренди укладеним та визнання недійсними результатів конкурсу за зустрічним позовом ради до ТОВ «Візаві Лтд.», третя особа – Управління з питань комунального майна, приватизації та підприємництва ради про витребування майна з чужого незаконного володіння та зобов'язання передати майно за актом приймання-передачі, встановив наступне.

Обставини справи

ТОВ «Візаві Лтд.» звернулося до Господарського суду м. Києва з позовом до ради та ТОВ «Сузір'я сім» про визнання договору оренди укладеним на новий строк та визнання недійсними результатів конкурсу. Позовні вимоги мотивовані тим, що ТОВ «Візаві Лтд.» є орендарем приміщення, яке перебуває у комунальній власності та знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Рейтарська, 21/13 «А». У зв'язку із закінченням строку дії договору оренди позивач звернувся до ради з проханням про його продовження. Рада задовольнила прохання ТОВ «Візаві Лтд.», прийнявши рішення про продовження договору оренди, однак пізніше рада на оренду вказаного приміщення провела конкурс, переможцем якого визнано ТОВ «Сузір'я сім». Проведення такого конкурсу порушує переважне право позивача як добросовісного орендаря на оренду вказаного приміщення. Рада подала зустрічний позов до ТОВ «Візаві Лтд.» щодо витребування спірного орендованого майна з чужого незаконного володіння та зобов'язання передати майно за актом приймання-передачі. Зустрічні позовні вимоги мотивовані тим, що укладений з ТОВ «Візаві Лтд.» договір оренди припинений у зв'язку із закінченням його терміну, рада не мала наміру його продовжувати, тому товариство безпідставно займає вказане приміщення, чим порушує права ради як власника.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 25 червня 2007 р., залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 20 вересня 2007 р., первісний позов задоволений, договір оренди від 22 лютого 2006 р. № 1198/1 квартири № 15 в будинку по вул. Рейтарська, 21/13 «А» у м. Києві, укладений між радою та ТОВ «Візаві Лтд.», визнаний пролонгованим на строк з 1 лютого 2007 р. по 19 січня 2008 р. на тих самих умовах; визнане недійсним рішення конкурсного комітету від 27 квітня 2007 р. на право оренди вказаного нежитлового приміщення. У задоволенні зустрічного позову відмовлено.

Судове рішення мотивоване тим, що пролонгація договору оренди на підставі відповідного рішення ради передбачена умовами договору і цілком відповідає нормам цивільного законодавства; рішення про проведення згаданого конкурсу прийняте радою всупереч раніше прийнятому рішення про продовження спірного договору оренди. Не погоджуючись з прийнятими у справі рішеннями та постановою, рада звернулася до ВГСУ з касаційною скаргою, в якій, посилаючись на порушення судами попередніх інстанцій ст.ст. 3, 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», ст. 60 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні», ст. 118 ЗУ «Про Державний бюджет на 2007 рік», просить їх скасувати та прийняти нове рішення про відмову в первісному позові та задоволення зустрічного позову. Скаржник, зокрема, звертає увагу касаційної інстанції на те, що прийняті у справі рішення позбавляють раду права як власника розпоряджатися своїм майном.

Суд встановив

Заслухавши в судовому засіданні пояснення представників сторін, розглянувши та обговоривши доводи касаційної скарги, перевіривши правильність застосування судами першої та апеляційної інстанцій норм матеріального та процесуального права, Судова колегія ВГСУ вважає, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з огляду на такі підстави.

Господарськими судами попередніх інстанцій встановлено, що на підставі розпорядження ради 22 лютого 2006 р. між радою (орендодавець) та ТОВ «Візаві Лтд.» (орендар) укладений договір № 1198/1, за умовами якого орендар отримав в оренду нежитлове приміщення по вул. Рейтарській, 21/13

«А», кв. 15 площею 34,1 кв. м. Строк оренди встановлений до 31 січня 2007 р. Пункт 8.2 договору передбачає, що продовження строку дії договору можливе лише у разі видання нових розпорядчих документів (розпорядження), тобто в порядку укладення нового договору. Протягом дії договору оренди ТОВ «Візаві Лтд.» належним чином виконувало свої зобов'язання, вносячи у встановлений термін орендну плату та сплативши інвестиційний пайовий внесок у розвиток соціальної інфраструктури м. Києва.

У зв'язку із закінченням строку договору оренди позивач 8 листопада 2006 р. звернувся з листом № 43/1 про продовження договору оренди нежитлового приміщення. Пунктом 2 розпорядження ради № 190 від 25 грудня 2006 р. орендодавець продовжив оренду вказаного нежитлового приміщення шляхом переукладання з позивачем договору строком з 1 лютого 2007 по 31 січня 2008 р., доручивши Управлінню з питань комунального майна, приватизації та підприємництва укладення такого договору оренди на термін згідно з цим розпорядженням, а орендар зобов'язаний був укласти договір оренди протягом 30 днів з дати видання розпорядження. При цьому підготовку проекту договору оренди відповідно до положень Порядку передачі майна територіальної громади м. Києва в оренду, затвердженого рішенням Київської ради від 28 вересня 2006 р. №34/91, здійснив орендодавець. В подальшому рада прийняла рішення, яким виставила право оренди на вказане приміщення на конкурс, що і був проведений 27 квітня 2007 р., за результатами якого переможцем визнано ТОВ «Сузір'я сім».

Згідно із ст.ст. 525, 526, 629 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що зазвичай ставляться; договір є обов'язковим для виконання сторонами; одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається.

За правилами п. 3 ст. 17 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» по закінченні терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін. Орендареві забезпечується захист його права на майно, одержане ним за договором оренди, нарівні із захистом, встановленим законодавством щодо захисту права власності (ст. 28 Закону).

Із встановлених господарськими судами обставин вбачається, що таке право позивача як орендаря передбачене і умовами п. 4.4 договору оренди, укладеного між позивачем та відповідачем, тому ще до спливу терміну дії договору позивач-орендар – повідомив про намір подальшого використання приміщення, а орендодавець – рада – прийняв відповідне рішення про продовження договору оренди, чим спростовуються доводи скаржника щодо порушення його права розпоряджатися майном, яке є предметом оренди. Із зазначених обставин також вбачається, що рада фактично взяла на себе обов'язок виконати дії щодо пролонгації договору оренди № 1198/1, що цілком відповідає змісту цього договору та положенням наведеного законодавства, а подальші дії ради з організації та проведення конкурсу з оренди вказаного приміщення суперечать як умовам договору, так і вимогам законодавства.

З урахуванням наведеного суди попередніх інстанцій правомірно задовольнили первісний позов, відмовивши у задоволенні зустрічного позову. З огляду на викладене та виходячи з меж перегляду справи в касаційній інстанції, Колегія суддів вважає, що під час розгляду справи господарськими судами фактичні обставини справи встановлено на основі повного і об'єктивного дослідження матеріалів справи, висновки судів відповідають цим обставинам і їм надана правильна юридична оцінка з правильним застосуванням норм матеріального і процесуального права, а відтак, у касаційній інстанції відсутні підстави для скасування прийнятих у справі рішень.

Суд постановив

Керуючись ст.ст. 111⁵, 111⁷, 111⁹, 111¹¹ ГПК України, ВГСУ постановив: касаційну скаргу Шевченківської районної у м. Києві ради залишити без задоволення; постанову Київського апеляційного господарського суду від 20 вересня 2007 р. у справі № 7/365 – без змін

коментар фахівця



Директор ПП
«Юридична фірма
«Семенова і
Партнери»
(м. Севастополь)
Марина СЕМЕНОВА:

– Постанову ВГСУ не можна вважати однозначно обґрунтованою та законною.

Особливість цієї справи полягає в тому, що орендодавець і орендар під час укладення договору оренди відступили від положень ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), передбачивши у договорі, що продовження строку договору можливе лише у разі видачі нових розпорядчих документів (розпорядження) у порядку укладення нового договору.

Відповідно до ч. 2 ст. 17 Закону договір міг би вважатися продовженим на той само термін і на тих само умовах у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця по закінченні терміну дії договору. З тексту рішення вбачається, що такої заяви не було. Проте наявність у договорі особливих умов його продовження позбавила орендаря можливості посилатися на цю норму Закону, натомість зобов'язало суд брати до уваги ту обставину, що без укладення нового договору договір оренди не може вважатися продовженим. Тому у зв'язку з відсутністю нового договору між сторонами суд не мав підстав для висновку про те, що договір слід вважати продовженим.

Посилання ВГСУ на ст. 193 ГК України та ст.ст. 525, 526, 629 ЦК України були доречними, але лише щодо тієї частини відносин між сторонами, які стосувалися невиконання умов договору оренди про наявність нового договору оренди. Саме ці статті мали б дати змогу дійти висновку, що договір оренди не можна вважати продовженим, позаяк була відсутня одна з обов'язкових умов продовження договору, а саме – новий договір.

З тексту рішення випливає, що орендар був зобов'язаний укласти договір оренди протягом 30 днів з моменту видачі розпорядження. У зв'язку з тим, що у цей термін договір не був укладений, орендар мав право звернутися до суду з позовом до орендодавця про примусове укладення нового договору. Орендар таким правом не скористався.

Посилання ВГСУ на ч. 3 ст. 17 Закону стосовно відносин між сторонами є недоречним, оскільки на орендаря не поширювалася умова про переважне право у зв'язку з тим, що інша особа запропонувала умови, кращі, ніж ті, що міг запропонувати орендар. У такій ситуації у позивача за зустрічним позовом був шанс довести незаконність постанови ВГСУ шляхом звернення до ВСУ

рецензія

Всебічний посібник з корпоративного права

У 2007 р. була опублікована монографія «Здійснення та захист корпоративних прав в Україні (цивільно-правові аспекти)», за загальною редакцією академіка АПРНУ, заслуженого діяча науки і техніки України, д.ю.н., професора В.В.Луця. Співавторами останньої є д.ю.н., професор, провідний науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва АПРНУ Васильєва В.А., к.ю.н., доцент Кобецька Н.Р., к.ю.н., доцент Калаур І.Р., наукові співробітники НДІ приватного права і підприємництва АПРНУ Кашина О.В. та Саракун І.Б.

При написанні даної монографії було здійснено аналіз 56 нормативно-правових актів, що в тій чи іншій мірі регулюють корпоративні відносини в Україні. Все це дало змогу співавторам всебічно розкрити питання можливості здійснення та захисту корпоративних прав в Україні з цивільничої точки зору. Основним, на що звертають увагу співавтори, є детальний аналіз всіх аспектів категорії корпоративних прав, і на цій основі виведення узагальненого поняття «корпоративне право», можливості здійснення корпоративних прав та виконання корпоративних обов'язків. Дана монографія є не тільки науковим дослідженням, але і практичним посібником, корисним в однаковій мірі як в навчальних цілях, так і в наукових та практичних

Наталія ПИМАНСЬКА, АО «Юридичний Центр»