



**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА**

01054, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 334-68-95, E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

м. Київ

**06.03.2025**

**Справа № 910/10905/23**

**За** Товариства з  
обмеженою  
**позовом** відповідальністю  
"Підприємство  
"КИЇВ"  
Політичної  
партії  
**до** "Європейська  
Солідарність"  
виселення з  
**про** орендованого  
майна  
**Суддя**  
**Підченко**  
**Ю.О.**

**Секретар судового засідання Лемішко Д.А.**

**Представники сторін:**

**від позивача:** Левченко В.В.;

**від відповідача:** Бердичевський О.В.

**ОБСТАВИНИ СПРАВИ:**

У провадженні Господарського суду міста Києва перебуває справа № 910/10905/23 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Київ" (далі також – позивач, ТОВ "Підприємство "Київ") до Політичної партії "Європейська Солідарність" (далі також – відповідач, ПП "Європейська Солідарність") про виселення з нежитлових приміщень загальною площею 450,0 кв.м., що розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу із столовою (літ. "М"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

Ухвалою суду від 14.07.2023 відкрито провадження у справі, вирішено проводити розгляд за правилами загального позовного провадження та призначено підготовче засідання на 10.08.2023.

10.08.2023 до суду звернувся відповідач із заявою про відкладення підготовчого засідання та клопотанням про поновлення строку подання відзиву.

Суд продовжив відповідачу строк для подання відзиву на позов та відклав підготовче засідання на 19.10.2023.

24.08.2023 відповідачем подано відзив на позов, а 08.09.2023 позивач надав відповідь на відзив.

Крім того, 19.10.2023 до суду звернувся відповідач із клопотанням про зупинення провадження у справі № 910/10905/23 до набрання законної сили рішенням у справі № 910/12350/23.

Відповідно до ухвали від 19.10.2023 суд зупинив провадження у справі № 910/10905/23 до набрання законної сили рішенням у справі № 910/12350/23. Зобов'язав учасників справи повідомити суд про усунення обставин, що викликали зупинення.

21.08.2024 до суду звернувся позивач із заявою про поновлення провадження у справі, до якої долучив вступну та резолютивну частину постанови Північного апеляційного господарського суду від 19.08.2024 у справі № 910/12350/23.

Враховуючи вказані вище обставини, з метою недопущення порушення рівності та змагальності учасників судового процесу, суд

вирішив поновити провадження у справі та призначити підготовче судове засідання на 17.10.2024.

25.09.2024 від позивача надійшли письмові пояснення по справі.

З огляду на те, що в підготовчому провадженні здійснено дії передбачені ст. 182 Господарського процесуального кодексу України, суд вирішив закрити підготовче провадження та призначити справу до розгляду по суті на 12.12.2024.

12.12.2024 до суду звернувся відповідач із клопотанням про відкладення судового засідання.

Зважаючи на першу поважну неявку представника відповідача в судові засідання з розгляду справи по суті, суд керуючись положеннями ст. 202 Господарського процесуального кодексу України, оголосив перерву до 13.02.2025.

10.02.2025 позивач надав письмові пояснення щодо підстав розірвання договору та строків повернення приміщення.

13.02.2025 до суду від відповідача надійшло клопотання про зупинення провадження у справі № 910/10905/23 до набрання законної сили рішенням у справі № 910/1445/25.

Відповідно до ч. 3 ст. 195 Господарського процесуального кодексу України, провадження у справі на стадії її розгляду по суті зупиняється тільки з підстав, встановлених пунктами 1-3-1 частини першої статті 227 та пунктом 1 частини першої статті 228 цього Кодексу.

Зважаючи на те, що клопотання про зупинення подане відповідачем на стадії розгляду справи по суті, а наведені підстави для зупинення не підпадають під дію ч. 3 ст. 195 Господарського процесуального кодексу України, то суд дійшов висновку про відмову в задоволенні клопотання відповідача від 13.02.2025 про зупинення.

Представник позивача безпосередньо в судовому засіданні 13.02.2025 наполягав на задоволенні заявленого позову та долучив копію постанови Верховного Суду від 28.01.2025 у справі № 910/925/24.

Керуючись положеннями ст. 207 Господарського процесуального кодексу України, суд долучив письмові пояснення позивача від 07.02.2025 до справи.

У судовому засіданні 13.02.2025 заслухано вступне слово та закінчено з'ясування обставин справи й перевірку їх доказами.

Суд оголосив перерву в судовому засіданні 13.02.2025 до стадії дебатів та призначив наступне засідання на 26.02.2025.

25.02.2025 до суду звернувся відповідач із клопотанням про зупинення провадження у справі № 910/10905/23 до набрання законної сили рішенням у справі № 910/10904/23 та із клопотанням про повернення до стадії підготовчого провадження.

Представник позивача в судовому засіданні 26.02.2025 заперечував проти повернення в підготовче провадження та проти зупинення провадження у справі.

Натомість, представник відповідача безпосередньо в судовому засіданні 26.02.2025, підтримував заявлені ним 25.02.2025 клопотання.

Суд наголосив, що чинним господарським процесуальним законодавством не встановлено порядку та підстав для повернення до стадії підготовчого провадження. Повернення до стадії підготовчого провадження не є загальною практикою, а є виключенням та застосовується судом у виняткових випадках (схожу правову позицію викладено у постановях Верховного суду від 16.12.2021 у справі № 910/7103/21, від 02.10.2019 у справі № 916/2421/18, від 06.02.2019 у справі № 916/3130/17, від 03.04.2019 у справі № 913/317/18).

Відповідач стверджує про існування на час розгляду справи № 910/10905/23 ряду обставин, які впливають на її розгляд:

- розгляд Північним апеляційним господарським судом міста Києва справи № 910/10904/23 за позовом ТОВ "Приватне підприємство "Київ" про виселення Політичної Партії "Європейська Солідарність" з нежитлових приміщень;

- введення санкцій проти Керівника Політичної Партії "Європейська Солідарність". Президентом України 12 лютого 2025 року було видано Указ Президента України № 81/2025 Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 12 лютого 2025 року "Про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)".

Наведені відповідачем підстави для повернення в підготовче провадження не свідчать про неможливість вирішення спору в справі № 910/10905/23 по суті, не є винятковими, а тому підстави для задоволення клопотання від 25.02.2025 відсутні.

Крім того, керуючись ч. 3 ст. 195 Господарського процесуального кодексу України суд відмовив у задоволенні клопотання відповідача від 25.02.2025 про зупинення провадження у справі.

У судовому засіданні 26.02.2025 оголошено перерву до 06.03.2025.

06.03.2025 суд провів дебати та перейшов до стадії ухвалення рішення.

У судовому засіданні 06.03.2025 відповідно до приписів ч. 1 ст. 240 Господарського процесуального кодексу України судом проголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Розглянувши подані документи і матеріали, всебічно і повно з'ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, Господарський суд міста Києва, -

**ВСТАНОВИВ:**

25 липня 2017 року між Політичною партією "Європейська Солідарність" (за договором - орендар) та Товариством з обмеженою відповідальністю "Підприємство "КІІВ" (за договором - орендодавець) було укладено договір оренди № к-132 (далі - договір), за умовами п. 1.1. якого орендодавець передає орендарю в строкове платне користування (в оренду) нежитлові приміщення, визначені в пункті 1.2. даного договору, а орендар зобов'язується прийняти їх та сплачувати орендодавцю орендну плату.

Зазначений договір підписаний уповноваженим представниками сторін, а також скріплений печатками цих суб'єктів господарювання.

Відповідно до пунктів 1.2., 1.4. договору об'єктом оренди (далі - приміщення) за цією угодою є нежитлові приміщення площею 266 кв.м на першому поверсі будівлі (літера "М") та 35 кв.м - на другому поверсі цієї ж будівлі, що в загальному становить 301 кв.м даної будівлі, що знаходиться за адресою: 01015, місто Київ, вулиця Лаврська, 16. Дані приміщення належить позивачу на праві приватної власності.

У п. 2.1. договору встановлено, що орендодавець передає орендарю приміщення у користування на підставі акту приймання-передачі, що підписується сторонами та є невід'ємною частиною цієї угоди.

Пунктами 4.1., 4.2. договору встановлено, що договір набирає чинності та вважається укладеним з моменту його підписання уповноваженими представниками сторін та скріплення їх печатками. Договір діє до 31 липня 2018 року. Строк оплати приміщень починається з дати підписання сторонами акту приймання-передачі приміщень та закінчується 31 липня 2018 року.

Згідно з пунктом 5.1. договору, протягом трьох робочих днів по закінченню строку оренди, визначеного пунктом 4.1., відповідач зобов'язаний повернути позивачу приміщення, а останній - прийняти їх на підставі акту приймання-передачі, що підписується сторонами.

Пунктами 6.1., 6.2., 6.5., 6.14. договору сторони погодили, що орендна плата, яка підлягає сплаті відповідачем за користування приміщеннями, встановлюється сторонами за взаємною домовленістю у розмірі 183,06 грн (разом з ПДВ) за 1 кв.м приміщення на місяць.

Загальна сума місячної орендної плати, яка підлягає сплаті відповідачем, визначається шляхом множення щомісячного орендного платежу, вказаного у пункті 6.1. договору, на площу приміщення, що вказана у пункті 1.2. даного правочину, та становить 55 101,06 грн (разом з ПДВ).

Орендар зобов'язується своєчасно і в повному обсязі сплачувати оренду плату (пункт 7.4.3. договору).

Договором передбачено, що всі зміни до нього вносяться за згодою сторін шляхом укладання додаткових угод у письмовій формі. Такі зміни набирають чинності з моменту їх підписання та скріплення печатками сторін, якщо інше не встановлено в самій додатковій угоді (пункти 9.1., 9.2. договору).

Відповідно до п. 9.4. договору, орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитись від даного договору та вимагати повернення приміщень у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених даним договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (незалежно від часткової сплати). В цьому випадку орендодавець надсилає на адресу орендаря письмове повідомлення про дострокове припинення цього договору в зв'язку з порушенням орендарем строків сплати орендних та інших платежів, передбачених цим договором.

У п. 9.6. договору сторони погодили, що будь-яка зі сторін цього договору має право в односторонньому порядку відмовитись від даного договору, письмово повідомивши про це іншу сторону у строк не менш ніж за 3 (три) календарних місяці до дати припинення договору, про що сторони укладають відповідну додаткову угоду до цього договору.

Згідно з п. 9.9. договору, про дострокове розірвання дії даного договору сторона письмово повідомляє іншу сторону шляхом вручення повноважному представнику іншої сторони відповідного повідомлення особисто під розпис або шляхом надсилання такого повідомлення листом з рекомендованим повідомленням про вручення за адресою місцезнаходження сторони, визначеної даним договором. Датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата вручення відповідного повідомлення під розпис представнику відповідної сторони. У випадку, коли повідомлення про дострокове розірвання даного договору надсиалося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією із сторін).

01.08.2017 між орендодавцем та орендарем підписано та скріплено печатками акт приймання-передачі нежитлових приміщень, відповідно до якого позивач передав, а відповідач прийняв у тимчасове платне користування приміщення загальною площею 301 кв.м за вказаною у договорі адресою.

Судом встановлено, що до спірного договору були внесені зміни шляхом укладання додаткових угод в період з 19.07.2018 по 28.12.2022.

Зокрема, Додатковою угодою № 04 від 15.10.2019 сторони погодилися викласти п. 1.2. договору в новій редакції та збільшити загальну площу орендованих за договором приміщень з 266,0 кв.м. до 450,0 кв.м.

01.11.2019 сторони підписали Акт приймання-передачі приміщень, з якого вбачається, що орендодавець передав, а орендар додатково прийняв у тимчасове платне користування нежитлові приміщення загальною площею 184,0 кв.м., які розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу із столовою (лт.«М»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

З наявних у справі доказів вбачається, що строк дії договору № к-132 за відповідними додатковими угодами неодноразово продовжувався сторонами і станом на дату подання позовної заяви орендовані приміщення знаходилися у володінні та користуванні відповідача.

Спір у справі виник у зв'язку з тим, на думку позивача, що незважаючи на достатнє та систематичне фінансування статутної

діяльності Політичної партії «Європейська Солідарність» за бюджетною програмою КПКВК 6331020 «Фінансування статутної діяльності політичних партій», відповідач починаючи з IV кварталу 2019 року жодного разу не сплатив позивачу орендну плату та тривалий час використовує орендовані приміщення без сплати позивачу орендної плати.

Керуючись п.п. 9.4., 9.9. договору, 29.06.2023 ТОВ «Підприємство «Київ» на адресу місцезнаходження Політичної партії «Європейська Солідарність» засобами поштового зв'язку направило повідомлення за вих. № 109 від 26.06.2023 про дострокове розірвання договору № к-132, яке відповідач отримав 03.07.2023. Окрім того, позивач додатково повідомляв про дострокове розірвання договору на електронні адреси відповідача.

За твердженнями позивача, станом на дату подання позову, відповідач орендовані за договором № к-132 приміщення позивачу не повернув, чим порушив охоронювані законом інтереси ТОВ «Підприємство «Київ».

*Заперечуючи проти заявленого позову відповідач посилався, зокрема, на наступні обставини:*

- 07.07.2023 представники відповідача не з'явилися для повернення орендованих приміщень, про що позивачем було складено Акт фіксації неявки представників орендаря;

- Акт неявки складено лише представниками позивача, що дає підстави сумніватися в об'єктивності його складення;

- спори між сторонами по сплаті орендних платежів виникли у зв'язку з незгодою відповідача із вартістю оренди, яку він вважав неспіврозмірною, оскільки не використовував приміщення в повній мірі як в період дії карантинних обмежень, так і у період воєнного стану;

- ні розділ 5, ні п. 9.4. не передбачають порядку повернення приміщення в разі дострокового припинення договору, а встановлений позивачем строк на повернення 3 дні був стислим та унеможливив виконання такої вимоги своєчасно;

- неврегульованість питання щодо повернення позивачу ключів та обладнання може призвести до виникнення нових спорів між сторонами, зокрема, щодо повернення ключів, майна або про пошкодження/знищення майна позивача тощо;

- у листі від 31.07.2023 № 35 відповідач повідомив позивача про необхідність укладення додаткової угоди про дострокове розірвання договору задля забезпечення дотримання прав та обов'язків обох сторін за договором.

Оцінюючи подані докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді всіх обставин справи в їх сукупності, та, враховуючи те, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, суд дійшов висновку, що позовні вимоги підлягають задоволенню з огляду на наступне.

Пунктом 1 частини другої статті 11 Цивільного кодексу України визначено, що підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини.

Статтею 626 Цивільного кодексу України визначено, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Договір є двостороннім, якщо правами та обов'язками наділені обидві сторони договору.

Частиною першою статті 627 Цивільного кодексу України передбачено, що відповідно до статті 6 цього Кодексу 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.

Відповідно до частини першої статті 759 та статті 761 Цивільного кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Право передавання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. Наймодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору найму.

За приписами статті 765 Цивільного кодексу України наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк встановлений договором найму.

Згідно з частиною першою статті 763 Цивільного кодексу України договір найму укладається на строк, встановлений договором.

Відповідно до частини першої статті 762 Цивільного кодексу України з наймача справляється плата, за користування майном, розмір, якої встановлюється договором оренди.

Частиною п'ятою статті 762 Цивільного кодексу України передбачено, що плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

Як встановлено судом під час розгляду справи, під час дії договору оренди спірного нерухомого майна мало місце порушення господарського зобов'язання з боку відповідача щодо своєчасної оплати, строків сплати орендних та інших платежів, що підтверджується наступним.

У провадженні Господарського суду міста Києва перебувала справа № 910/13704/21 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 3 737 384,64 грн заборгованості за договором № к-132 від 25.07.2017, а саме: 3 149 376,00 грн заборгованості по сплаті орендних платежів за період нарахування з жовтня 2019 по серпень 2021; 179 713,64 грн інфляційних втрат; 69 648,26 грн 3% річних; 338 646,74 грн пені.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 20.01.2022 у справі № 910/13704/21, яке набрало законної сили, позов задоволено частково, стягнуто з Політичної Партії "Європейська Солідарність" на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" 3 149 376,00 грн основної заборгованості, 253 985,06 грн пені, 179 713, 64 грн інфляційних втрат, 69 648,26 грн трьох процентів річних та 56 060,77 грн судового збору.

Крім того, у провадженні Господарського суду міста Києва перебувала справа № 910/4719/23 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 3 737 384,64 грн заборгованості за договором № к-132 від 25.07.2017, а саме: 1 890 600,00 грн заборгованості по сплаті орендних платежів за період нарахування з вересня 2021 по березень 2023; 179 836,14 грн пені; 285 153,30 грн інфляційних втрат; 40 592,55 грн 3% річних.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 21.02.2024 у справі № 910/4719/23, стягнуто з Політичної партії "Європейська Солідарність" на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "КІЇВ" заборгованість по сплаті орендних платежів у розмірі 1 890 000,00 грн, пеню в розмірі 1 грн, інфляційні збитки в розмірі 285 153, 30 грн, 40 592,55 грн 3% річних та витрати по сплаті судового збору в розмірі 35 942,74 грн.

Частиною 2 ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» передбачено, що обов'язковість урахування (преюдиційність) судових рішень для інших судів визначається законом.

Законодавчі вимоги щодо застосування преюдиції у господарському процесі передбачені ч. 4 ст. 75 Господарського процесуального кодексу України, згідно якої обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Преюдиціальність - обов'язковість фактів, установлених судовим рішенням, що набуло законної сили, в одній справі для суду при розгляді інших справ. Преюдиційно встановлені факти не підлягають доказуванню, адже їх істину вже встановлено у рішенні чи вироку, і немає необхідності встановлювати їх знову, тобто піддавати сумніву істинність і стабільність судового акта, який вступив в законну силу. Суть преюдиції полягає в неприпустимості повторного розгляду судом одного й того ж питання між тими ж сторонами.

Отже, обставини, які встановлені у рішенні Господарського суду міста Києва від 20.01.2022 у справі № 910/13704/21 та у постанові Північного апеляційного господарського суду від 21.02.2024 у справі № 910/4719/23, мають преюдиційне значення та повторного доведення не потребують.

Крім того, під час вирішення спору по суті було наголошено, що у провадженні Господарського суду міста Києва перебувало або перебуває на розгляді значна кількість спорів між ТОВ «Підприємство «Київ» та ПП «Європейська Солідарність», які пов'язані з орендними правовідносинами, зокрема:

№ 910/13719/21 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 11 737 062,24 грн за договором оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019. Позов задоволено частково. Рішення в силі, апеляція повернула скаргу.

№ 910/10440/21 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 4 872 746,45 грн, заборгованості за договорами оренди № к-205 від 15.10.2019 та № к-204 від 15.10.2019. Позов задоволено частково. Рішення в силі на апеляції.

№ 910/8651/22 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» заборгованості в розмірі 5 357664, 00 грн, яка виникла в зв'язку з неналежним виконанням умов договору оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019. Позов задоволено. Рішення частково змінено апеляцією.

№ 910/10904/23 про виселення з ПП «Європейська Солідарність» орендованого майна за договором № к-206 оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019. На новому розгляді позов задоволено, апеляція залишила в силі 03.03.2025.

№ 910/10906/23 про виселення з ПП «Європейська Солідарність» орендованого приміщення, за договором від 15.10.2019 № к-206/1, позов задоволено. Триває апеляційне оскарження.

№ 910/4719/23 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 3 014 286,00 грн заборгованості за договором № к-206 від 15.10.2019 та за зустрічним позовом про внесення змін до договору. Первісний позов задоволено, у задоволенні зустрічного відмовлено. Рішення в силі на апеляції.

№ 910/16492/23 про визнання недійсним одностороннього правочину про розірвання Договору оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019. У задоволенні позову відмовлено. Рішення в силі на апеляції.

№ 910/18511/23 про визнання недійсним одностороннього правочину про розірвання договору оренди нежитлових приміщень № к-206/1 від 15 жовтня 2019 року. У задоволенні позову відмовлено. Не оскаржувалося.

№ 910/15670/23 про визнання недійсними окремих положень договору оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019. У задоволенні позову відмовлено. Не оскаржувалося.

№ 910/12525/23 про визнання недійсними пунктів 8.3, 8.4, 8.7 Договору оренди нежитлових приміщень № к-132 від 25.07.2017. У задоволенні позову відмовлено. В силі на апеляції.

№ 910/12351/23 про визнання недійсним одностороннього правочину у вигляді односторонньої відмови ТОВ "ПІДПРИЄМСТВО "КІЇВ" від договору оренди нежитлових приміщень №к-206 від 15.10.2019. У задоволенні позову відмовлено. В силі на апеляції.

№ 910/12348/23 про визнання недійсним правочину у вигляді односторонньої відмови Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» від договору оренди нежитлових приміщень № к-206/1 від 15 жовтня 2019 року. У задоволенні позову відмовлено. В силі на апеляції.

№ 910/925/24 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 14 418 843,59 грн за договором № к-206 оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019, Позов задоволено. Рішення частково змінено апеляцією.

№ 910/926/24 про стягнення з ПП «Європейська Солідарність» 3 839 582,50 грн за договором оренди нежитлових приміщень № к-132 від 25.07.2017. Позов задоволено. Рішення без змін в апеляції. Триває касаційне оскарження.

№ 910/3201/24 про визнання договору оренди № к-206 удаваним та таким, що укладений на 3 роки. У задоволенні позову відмовлено. В силі на апеляції. Триває касаційне оскарження.

№ 910/10839/24 про стягнення неустойки за неправомірне користування нерухомим майном в розмірі 8 389 352,90 грн за договором № к-206 від 15.09.2019. Позов задоволено. Триває апеляційний перегляд.

№ 910/1484/25 про стягнення 5 740 354,29 грн за Договором № к-206 оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019. У провадженні суду першої інстанції.

№ 910/1474/25 Про стягнення 3 797 695,85 грн неустойки за неправомірне користування нерухомим майном по договору № к-132. У провадженні суду першої інстанції.

№ 910/1445/25 Про визнання недійсним одностороннього правочину у вигляді односторонньої відмови відповідача від договору оренди нежитлових приміщень №к-132 від 25.07.2017. У провадженні суду першої інстанції.

Враховуючи тривале невиконання умов договору № к-132, 29.06.2023 позивач засобами поштового зв'язку надіслав на адресу місцезнаходження відповідача повідомлення за вих. № 109 від 26.06.2023 про дострокове розірвання договору № к-132 керуючись п. 9.4. договору та з вимогою звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщення шляхом його підписання.

Згідно з частинами першою і другою статті 598 Цивільного кодексу України зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Припинення зобов'язання на вимогу однієї із сторін допускається лише у випадках, встановлених договором або законом.

Отже, зазначеною нормою встановлено основне правило щодо можливості припинення зобов'язання лише на підставі договору або закону. При цьому припинення зобов'язання на вимогу однієї зі сторін можливе, якщо такі дії вчинені відповідно до вимог закону або передбачені умовами договору.

Частиною четвертою статті 651 Цивільного кодексу України передбачено, що у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Згідно з частинами першою та третьою статті 291 Господарського кодексу України одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. 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.

Відповідно до статті 782 Цивільного кодексу України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за найм речі протягом трьох місяців підряд. У разі відмови наймодавця від договору найму договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Під час вирішення спору в даній справі, суд вважає за необхідне звернути увагу на правову позицію, викладену в постанові Верховного Суду у складі колегії суддів касаційного господарського суду від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23 щодо необхідності здійснення системного тлумачення договору оренди. При цьому, суд наголошує, що правовідносини у справі № 910/10904/23 виникли між ТОВ «Підприємство «Київ» та ПП «Європейська Солідарність» на підставі договору оренди № к-206 від 15.10.2019.

Необхідність системного тлумачення у справі № 910/10904/23 та у даній справі виникла у зв'язку з суперечностями у доводах та доказах сторін щодо порядку розірвання договору оренди та повернення (виселення) з орендованого майна.

Тож, зважаючи на надіслання позивачем повідомлення відповідачу про односторонню відмову від договору, необхідно встановити чи був дотриманий позивачем порядок одностороннього розірвання договору. Якщо так, то яким пунктом договору повинен був керуватись позивач під час такого розірвання.

Відповідно до частини першої статті 637 ЦК України тлумачення умов договору судом здійснюється відповідно до статті 213 цього Кодексу на вимогу однієї або обох сторін правочину.

У п. 6.32. постанови від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23 наведено три рівні тлумачення з посиланнями на правову позицію, яка міститься в Постанові Великої Палати Верховного Суду від 17.10.2018 по справі № 753/22010/14-ц та вказано, що якщо зазначені правила не дають можливості визначити справжній зміст відповідної умови договору то суди повинні застосовувати тлумачення *contra proferentem*.

*Contra proferentem* (лат. *verba chartarum fortius accipiuntur contra proferentem* – слова договору повинні тлумачитися проти того, хто їх написав). Особа, яка включила ту або іншу умову в договір, повинна нести ризик, пов'язаний з неясністю такої умови. Це правило застосовується не тільки в тому випадку, коли сторона самостійно розробила відповідну умову, але й тоді, коли сторона скористалася стандартною умовою, що була розроблена третьою особою. Це правило підлягає застосуванню не тільки щодо умов, які "не були індивідуально узгоджені" (по *individually negotiated*), але також щодо умов, які хоча і були індивідуально узгоджені, проте були включені в договір "під переважним впливом однієї зі сторін" (*under the dominant influence of the party*).

З метою системного тлумачення умов договору № к-132 слід наголосити, що у своєму листі № 35 від 31.07.2023 відповідач, посилаючись на пункти 9.4 та 9.6 договору, зазначив про необхідність укладання додаткової угоди про припинення договору, та просив позивача надіслати йому на розгляд проект такої додаткової угоди.

Суд вважає безпідставними доводи відповідача щодо необхідності укладання додаткової угоди про розірвання договору, а також відхиляє доводи відповідача про недотримання позивачем порядку розірвання договору оренди з огляду на таке.

Пунктом 7.3.3. договору сторони передбачили, що орендодавець має право відмовитися від договору або вимагати дострокового розірвання договору у випадках, передбачених даним договором та чинним законодавством України.

Як вже зазначено, у пункті 9.4. договору сторони погодили, що орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитись від даного договору та вимагати повернення приміщень у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених даним договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (незалежно від часткової сплати). В цьому випадку орендодавець надсилає на адресу орендаря письмове повідомлення про дострокове припинення цього договору в зв'язку з порушенням орендарем строків сплати орендних платежів та інших платежів, передбачених цим договором.

Отже, договором передбачено, що у разі прострочення орендарем внесення орендної плати більше ніж на 30 днів (неправомірна поведінка орендаря/підстава розірвання договору), у орендодавця з'являється право на одностороннє розірвання договору (наслідок порушення договору), шляхом направлення на адресу орендаря письмового повідомлення про дострокове припинення цього договору (порядок реалізації).

Вказаний пункт договору жодним чином не передбачає необхідності здійснення повідомлення більше ніж за три місяці.

Відповідно до пункту 9.9. договору, про дострокове розірвання дії договору сторона письмово повідомляє іншу сторону шляхом вручення повноважному представнику іншої сторони відповідного повідомлення особисто в руки під розпис або шляхом надсилання такого повідомлення листом з рекомендованим повідомленням про вручення за адресою місцезнаходження сторони, визначеної даним договором. Датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата вручення відповідного повідомлення під розпис представнику відповідної сторони. У випадку, коли повідомлення про дострокове розірвання даного договору надсилювалося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією із сторін).

Спільна правова ситуація, що пов'язана з реалізацією права орендодавця на односторонню відмову від договору та повернення приміщень у разі порушення договору орендарем регулюється саме умовами пунктів 9.4., 9.9. та п. 9.12. договору.

Положення пунктів 9.3., 9.6. договору (як в частині повідомлення за три місяці, так і в частині укладення додаткової угоди до договору) у випадку прострочення сплати орендних платежів застосуванню не підлягають, оскільки вказані пункти регулюють порядок розірвання договору за взаємною згодою сторін та за ініціативою однієї із сторін за відсутності порушень зобов'язань за договором.

Отже, доводи відповідача про необхідність укладання додаткової угоди про дострокове розірвання договору у цьому випадку є помилковими та не підлягають врахуванню, оскільки укладення такої додаткової угоди у цьому випадку не є необхідним.

Неукладення такої угоди не може вважатися перешкодою для реалізації орендодавцем права в односторонньому порядку відмовитися від договору оренди та вимагати повернення приміщення у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених даним договором, більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (незалежно від часткової сплати), як це передбачено пунктами 7.3.3., 9.4. договору та статтею 782 ЦК України.

Умови договору повинні бути справедливими для обох сторін та не можуть містити положення, які унеможливають захист порушеного права сторони, у тому числі шляхом односторонньої відмови від договору у разі систематичного порушення його істотних умов іншою стороною. Цей принцип є універсальним для договірних відносин. Орендна плата належить до істотних умов договору оренди, відповідно до вимог ч. 1 ст. 284 ГК України.

Позивач направив відповідачу повідомлення від 26.06.2023 вих. № 109, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (дата направлення листа) (тобто вже понад три з половиною роки) відповідачем порушуються зобов'язання за договором оренди від 25.07.2027 року № к-132 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 2 448 347,77 грн. Керуючись пунктом 9.4. договору позивач заявив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023 та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання.

Оскільки дата отримання цього повідомлення відповідачем 03.07.2023, то в силу приписів ст. 782 Цивільного кодексу України та п. 9.9. договору договір оренди є розірваним з дати отримання відповідачем повідомлення позивача від 26.06.2023 року про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023 року.

Згідно з п. 9.12. договору у разі дострокового розірвання даного договору орендар зобов'язаний протягом 3 (трьох) робочих днів з дати припинення договору звільнити приміщення та повернути їх орендодавцеві.

За умовами договору, в разі його закінчення/припинення орендоване приміщення має бути повернуто орендарем орендодавцю протягом 3 (трьох) робочих днів. Отже, з огляду на умови договору та положення наведеної норми, відповідач мав звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 року включно. Водночас відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, загальною площею 450,0 кв.м, що розташовані за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, чим порушує права позивача, які підлягають захисту.

Дослідивши усі обставини справи, враховуючи правову позицію, викладену в п. 6.32., 6.33, 6.35, 6.36 постанови Верховного Суду у складі колегії суддів касаційного господарського суду від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23, суд дійшов висновку, що сукупність залучених до матеріалів справи належних та допустимих доказів, свідчить про те, що позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору, передбаченого п.п. 7.3.3., 9.4., 9.9., 9.12. договору.

Доводи відповідача про те, що викладені позивачем у листі № 109 від 26.06.2023 вимоги про строк звільнення орендованого приміщення встановлені останнім в односторонньому порядку та є «нерациональним» та «незрозумілим», оскільки орендар повинен мати можливість підготуватися до звільнення приміщення, знайти нове, зробити там ремонт (за необхідності), облаштувати його під свої потреби, перевезти працівників та, речі, меблі тощо, є необґрунтованими та не знайшли свого підтвердження під час розгляду справи.

Відповідач був обізнаний про правові наслідки невиконання ним умов договору, у тому числі щодо строку звільнення орендованого приміщення у разі його дострокового розірвання, відповідно до п. 9.12. договору.

Крім того, суд вважає за необхідне наголосити, що дійсність правочину у вигляді односторонньої відмови ТОВ «Підприємство «Київ» від договору оренди нежитлових приміщень № к-132 від 25.07.2017, а саме повідомлення № 109 від 26.06.2023, було предметом розгляду в справі Господарського суду міста Києва № 910/12350/23.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 12.02.2024 у справі № 910/12350/23 яке набрало законної сили, у задоволенні позову ПП «Європейська Солідарність» про визнання недійсним одностороннього правочину відмовлено.

Отже, встановлені обставини свідчать про порушення відповідачем вимог статті 526 ЦК України яка передбачає, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. Виконання зобов'язань, реалізація, зміна та припинення певних прав у договірному зобов'язанні можуть бути зумовлені вчиненням або утриманням від вчинення однієї із сторін у зобов'язанні певних дій чи настанням інших обставин, передбачених договором, у тому числі обставин, які повністю залежать від волі однієї із сторін.

Також суд вважає необґрунтованими доводи відповідача про неврегульованість питання повернення позивачу ключів та обладнання. Ці обставини, навіть у разі їх наявності, жодним чином не скасовують право орендодавця вимагати звільнення орендованого приміщення орендарем у зв'язку із систематичним порушенням останнім умов договору оренди. При цьому, порядок повернення приміщення врегульований сторонами у розділі 5 договору оренди.

Так, пунктами 5.2.-5.5. (серед іншого) передбачено, що при припиненні орендних відносин за цим договором:

- всі ключі повинні бути передані (повернуті) орендодавцю;
- орендар залишає приміщення у стані згідно опису, вказаному у Додатку № 2 до цього договору, з урахуванням нормального зносу;
- орендар зобов'язаний повернути приміщення орендодавцю у стані, в якому вони перебували на момент передачі їх в оренду, з урахуванням всіх здійснених орендарем невід'ємних поліпшень, які неможливо відокремити від приміщень без заподіяння їм шкоди, та нормального зносу за період строку договору;
- орендар має право вилучити всі здійснені ним поліпшення, які можливо відокремити від приміщень без їх пошкодження, оскільки вони є власністю орендаря.

З наведеного вбачається, що у договорі сторони погодили порядок повернення майна з оренди, у тому числі порядок повернення ключів.

Статтею 13 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності сторін. Учасники справи мають рівні права щодо здійснення всіх процесуальних прав та обов'язків, передбачених цим Кодексом. Кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених законом.

Відповідно до ст. ст. 76, 77 Господарського процесуального кодексу України, 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. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

За приписами статті 86 Господарського процесуального кодексу України суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів. Жодні докази не мають для суду заздальгідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також вірогідність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності.

Враховуючи всі фактичні обставини справи, суд дійшов висновку, що Товариство з обмеженою відповідальністю "Підприємство "КИЇВ" дотрималося порядку одностороннього розірвання договору, передбаченого п.п. 7.3.3., 9.4., 9.9., 9.12. договору від 25.07.2017 року № к-132, а відповідач безпідставно продовжує займати нежитлові приміщення, загальною площею 450,0 кв.м, що розташовані за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, чим порушує права позивача, які підлягають захисту. Позов підлягає задоволенню.

Відповідно до ст. 129 ГПК України, з огляду на задоволення позову, судові витрати у вигляді судового збору покладаються на відповідача.

Керуючись ст. ст. 12, 13, 73, 74, 76, 77, 86, 129, 232, 233, 237, 238, ст. ст. 240, 241, ч. 1 ст. 256, 288 Господарського процесуального кодексу України, суд –

## **ВИРІШИВ:**

1. Позов Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "КИЇВ" задовольнити.
2. Виселити Політичну партію «Європейська Солідарність» (04176, м. Київ, вул. Електриків, 29А; код ЄДРПОУ 21715714) з нежитлових приміщень загальною площею 450,0 кв.м., що розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу із столовою (літ. «М»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.
3. Стягнути з Політичної партії "Європейська Солідарність" (04176, м. Київ, вул. Електриків, 29А; код ЄДРПОУ 21715714) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "КИЇВ" (01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16; код ЄДРПОУ 00308146) судовий збір в розмірі 2 684,00 грн.

**4.** Після набрання рішенням законної сили видати відповідні накази.

Рішення господарського суду набирає законної сили згідно зі ст. 241 Господарського процесуального кодексу України. Відповідно до ч. 1 ст. 256 та ст. 257 Господарського процесуального кодексу України апеляційна скарга на рішення суду подається протягом двадцяти днів з дня складення повного судового рішення.

**Повний текст рішення складено та підписано 17.03.2025 року.**

**Суддя**

**Ю.О.Підченко**