



ПІВНІЧНИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

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

ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"04" вересня 2025 р.

Справа № 910/10905/23

Північний апеляційний господарський суд у складі колегії суддів:

головуючого: Сибіги О.М.

суддів: Гончарова С.А.

Тарасенко К.В.

секретар судового засідання: Михайленко С.О.

за участю представників сторін: згідно протоколу судового засідання від 04.09.2025

Розглянувши матеріали апеляційної скарги Політичної партії "Європейська Солідарність"

на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025

повний текст рішення складено 17.03.2024

у справі № 910/10905/23 (суддя Підченко Ю.О.)

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ"

до Політичної партії "Європейська солідарність"

про виселення з орендованого приміщення, -

ВСТАНОВИВ:

Короткий зміст позовних вимог

Товариство з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (позивач) до Політичної партії "Європейська Солідарність" (відповідач) 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.

Позовні вимоги мотивовано тим, що на підставі укладеного між сторонами договору № к-132 оренди нежитлових приміщень від 25.07.2017 відповідачу передано у строкове платне користування нежилі приміщення, загальною площею 450,0 кв.м, розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу із столовою (літ. "М"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, про що 01.08.2017 та 01.11.2019 сторонами складено акти приймання-передачі приміщень. Відповідач починаючи з IV кварталу 2019 жодного разу не сплатив позивачу орендну плату, внаслідок чого позивач був вимушений звертатися з відповідними позовами до Господарського суду міста Києва (прийнято рішення про стягнення заборгованості у справах № 910/13704/21, у справі № 910/4719/23 станом на дату подання позовної заяви розгляд триває). У зв'язку з порушенням відповідачем строків сплати орендних платежів 29.06.2023 на адресу відповідача позивачем було надіслано повідомлення за вих. № 109 від 26.06.2023 про дострокове розірвання договору, яке відповідач отримав 03.07.2023. Відповідно до частини другої статті 782 Цивільного кодексу України договір є розірваним 03.07.2023, тому відповідач відповідно до п. 9.12. договору мав звільнити приміщення та повернути їх позивачу з 04 по 06 липня 2023 року. У зв'язку з тим, що відповідач приміщення позивачу не повернув, останній звернувся до суду з позовом про виселення відповідача 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 Господарського суду міста Києва від 14.07.2023 прийнято позовну заяву до розгляду та відкрито провадження у справі № 910/10905/23, ухвалено розгляд справи здійснювати за правилами загального позовного провадження та призначено підготовче засідання.

17.10.2024 закрито підготовче провадження та призначено справу до судового розгляду по суті.

Короткий зміст рішення місцевого господарського суду та мотиви його прийняття

Рішенням Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 позов задоволено. Виселено Політичну партію “Європейська Солідарність” 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. Стягнуто з Політичної партії “Європейська Солідарність” на користь Товариства з обмеженою відповідальністю “Підприємство “Київ” 2684,00 грн. судового збору.

В обґрунтування прийнятого рішення судом першої інстанції зазначено, що позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору, передбаченого п. 7.3.3., 9.4., 9.9., 9.12. договору від 25.07.2027 № 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, тому вимоги позивача про виселення відповідача з орендованого приміщення є обґрунтованими та підлягають задоволенню.

Короткий зміст вимог апеляційної скарги на рішення та узагальнення її доводів

Не погодившись з рішенням Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23, 07.04.2025 Політична партія “Європейська Солідарність” звернулася до Північного апеляційного господарського суду з апеляційною скаргою, в якій просить скасувати рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 та ухвалити нове, яким у задоволенні позовних вимог відмовити повністю.

Вимоги апеляційної скарги мотивовано тим, що при прийнятті оскаржуваного додаткового рішення судом першої інстанції порушено норми матеріального та процесуального права, неповно з’ясовано обставини, що мають значення для справи, що є підставою для його скасування. Узагальнені доводи апеляційної скарги зводяться до того, що (1) неможливим є добросовісне виконання відповідачем вимоги позивача, викладеної листі № 109 від 26.06.2023, через встановлення останнім в односторонньому порядку нераціональних та нерозумних строків для повернення орендованого приміщення; (2) наказ позивача № 13 про створення комісії від 07.07.2023 щодо огляду та приймання з оренди (повернення) орендованих приміщень позивач видав в день складання його представниками акта неявки представників орендаря для повернення орендованих приміщень за договором оренди № к-132 від 25.07.2017, що дає підстави вважати цей акт неналежним та недостовірним; (3) акт неявки складено в односторонньому порядку тільки представниками позивача, що викликає сумніви у його об’єктивності; (4) у листі позивача № 109 від 26.06.2023 йдеться про звільнення та повернення приміщення, однак немає жодних згадок про повернення ключів від приміщень та устаткування, отже це питання не врегульоване; (5) у разі односторонньої відмови від договору, сторони мали укласти додаткову угоду про припинення договору, відповідно до вимог п. 9.6. договору, водночас такої додаткової угоди сторонами не укладалося.

Дії суду апеляційної інстанції щодо розгляду апеляційної скарги по суті

Протоколом автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 07.04.2025 матеріали апеляційної скарги Політичної партії “Європейська Солідарність” у справі № 910/10905/23 передано на розгляд колегії суддів Північного апеляційного господарського суду у складі: головуєчий суддя: Сибіга О.М., судді: Тищенко О.В., Гончаров С.А.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 09.04.2025 витребувано з Господарського суду міста Києва матеріали господарської справи № 910/10905/23.

17.04.2025 до Північного апеляційного господарського суду надійшли матеріали справи № 910/10905/23.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 19.05.2025 апеляційну скаргу Політичної партії “Європейська Солідарність” на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 залишено без руху та надано строк на усунення недоліків апеляційної скарги.

28.05.2025 від Політичної партії “Європейська Солідарність” до Північного апеляційного господарського суду надійшло клопотання про усунення недоліків.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 02.06.2025 відкрито апеляційне провадження у справі № 910/10905/23 за апеляційною скаргою Політичної партії “Європейська Солідарність” на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 та призначено розгляд справи на 10.07.2025.

11.06.2025 до Північного апеляційного господарського суду від представника Товариства з обмеженою відповідальністю “Підприємство “Київ” надійшов відзив на апеляційну скаргу, в якому проти доводів апеляційної скарги заперечує та наводить власні на їх спростування, просить у задоволенні апеляційної скарги відмовити у повному обсязі. Узагальнені доводи відзиву на апеляційну скаргу зводяться до того, що обставина розірвання договору оренди 03.07.2023 встановлена в судовому рішенні у справі № 910/12350/23, яке набрало законної сили, є преюдиціальною по відношенню до даної справи, тому при вирішенні спору у даній справі не підлягає повторному доказуванню, дослідженню та встановленню дата, з якої договір оренди є розірваним. Крім того, умовами договору передбачено, що у випадку прострочення сплати орендного платежу (порушення орендарем своїх зобов’язань) застосуванню підлягають п. 9.4., 9.9. договору (умови, які безпосередньо спрямовані на регулювання розірвання договору з вказаних підстав), при цьому, положення п. 9.3., 9.6. договору (як в частині повідомлення за три місяці, так і в частині укладення додаткової угоди до договору) за таких обставин застосуванню не підлягають. Позивач зазначає, що підстави для укладення додаткової угоди про припинення договору оренди на підставі п. 9.6. договору відсутні, оскільки, дострокове розірвання договору оренди відбулося згідно умов договору та ч. 2 ст. 782 Цивільного кодексу України.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 10.07.2025 заяву судді Тищенко О.В. про самовідвід від розгляду

апеляційної скарги Політичної партії "Європейська солідарність" на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 задоволено, справу № 910/10905/23 передано для здійснення повторного автоматизованого розподілу та визначення іншого складу суддів відповідно до ст. 32 Господарського процесуального кодексу України.

Протоколом повторного автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 16.07.2025 для розгляду справи № 910/10905/23 визначено колегію суддів Північного апеляційного господарського суду у складі: головуєчий суддя: Сибіга О.М., судді: Гончаров С.А., Кравчук Г.А.

18.07.2025 ухвалою Північного апеляційного господарського суду новоутвореною колегією суддів прийнято до свого провадження справу № 910/10905/23 за апеляційною скаргою Політичної партії "Європейська солідарність" на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 та призначено розгляд справи на 04.09.2025.

Розглянувши матеріали справи, апеляційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність" слід залишити без задоволення, а рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 без змін, з наступних підстав.

Обставини справи, встановлені судом першої інстанції та перевірені судом апеляційної інстанції

Як вірно було встановлено Господарським судом міста Києва та перевірено судом апеляційної інстанції, 25.07.2017 між Товариством з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (надалі – позивач, орендодавець) та Політичною партією "Європейська Солідарність" (надалі – відповідач, орендар) укладено договір оренди № к-132 (надалі - 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.

Відповідно до пункту 1.2. договору (з урахуванням додаткової угоди № 04 від 15.10.2019) нерухомим майном, що передається в оренду за даним договором, є нежилі приміщення, загальною площею 450,0 кв.м, розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу із столовою (літера "М"), що знаходяться за адресою: 01015, місто Київ, вулиця Лаврська, 16.

Приміщення належить орендодавцю на праві приватної власності (п. 1.4. договору).

За умовами пункту 2.1. договору орендодавець передає орендарю приміщення у користування на підставі акта приймання-передачі нежитлових приміщень, що підписується сторонами та є невід'ємною частиною цього договору.

Пунктами 4.1., 4.2. договору встановлено, що договір набирає чинності та вважається укладеним з моменту його підписання уповноваженими представниками сторін та діє до 31.07.2018. строк оренди приміщень за даним договором починається з дати підписання сторонами акта приймання-передачі приміщення та закінчується 31.07.2018.

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

Відповідно до пунктів 6.1., 6.2., 6.5., 6.14. договору 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).

На виконання умов договору № к-132 від 25.07.2017 за актами приймання-передачі нежитлових приміщень від 01.08.2017 та 01.11.2019 орендодавець передав, а орендар прийняв у тимчасове платне користування нежитлові приміщення загальною площею 450,0 кв.м, розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу із столовою (літ. "М"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

В пункту 7.4.3. договору визначено, що орендар зобов'язується своєчасно і в повному обсязі сплачувати оренду плату.

Пунктом 9.3. договору визначено, що договір може бути розірваний достроково за взаємною згодою сторін шляхом укладення додаткової угоди до договору, яка є невід'ємною частиною договору. У такому випадку сторони укладають договір про дострокове розірвання договору.

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.

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

За умовами пункту 9.9. договору про дострокове розірвання дії даного 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 надсилалося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією із сторін).

Згідно з пунктом 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.

Як вбачається з матеріалів справи, до договору були внесені зміни шляхом укладання додаткових угод.

Так, 19.07.2018 укладено додаткову угоду № 1, якою строк оренди продовжено до 31.07.2019 включно.

13.11.2018 укладено додаткову угоду № 2, відповідно до якої з 01.12.2018 зменшено загальну площу орендованих приміщень з 301 кв.м до 266 кв.м, зменшено загальну суму місячної орендної плати до 48 693,96 грн. (разом з ПДВ).

21.12.2018 укладено додаткову угоду № 3, якою погоджено нову ціну орендної плати - 336,00 грн. за 1 кв.м на місяць. Загальна сума місячної орендної плати встановлена у розмірі 89 376,00 грн.

15.10.2019 укладено додаткову угоду № 4, якою з 01.11.2019 збільшено загальну площу орендованих приміщень до 450 кв.м та збільшено з вказаної дати орендну плату до 400,00 грн. за 1 кв.м на місяць. Загальна сума орендної плати встановлена у розмірі 180 000,00 грн. (разом з ПДВ).

28.11.2019 укладено додаткову угоду № 5, якою з вказаної дати припинено дію пунктів 6.16., 6.16. договору, що регулювали надання послуг з утримання орендованого приміщення та порядок розрахунків за ці послуги.

Додатковою угодою від 03.12.2019 № 5/01 продовжено строк оренди до 31.12.2021.

Додатковими угодами від 01.04.2020 № 6, від 30.04.2020 № 7, від 27.05.2020 № 8, від 22.06.2020 № 9, від 23.07.2020 № 10, від 31.12.2020 № 11 у період з 01.04.2020 по 31.01.2021 встановлено розмір орендної плати з 01.04.2020 року - 200,00 грн. за 1 кв.м. Загальна сума оренди за місяць - 90 000,00 грн. (разом з ПДВ).

Додатковою угодою від 24.02.2022 № 12 встановлено, що в період з 01.03.2022 по 31.05.2022 (включно) щомісячно загальна сума орендної плати за договором становить 83,33 грн. без ПДВ, 16,67 грн. - ПДВ 20%, 100,00 грн. - разом з ПДВ.

Додатковою угодою від 19.05.2022 № 13 встановлено, що в період з 01.06.2022 по 31.08.2022 (включно) щомісячно загальна сума орендної плати за договором становить: 83,33 грн. без ПДВ, 16,67 грн. - ПДВ 20%, 100,00 грн. - разом з ПДВ.

Додатковою угодою від 30.08.2022 № 14 встановлено, що в період з 01.09.2022 по 30.09.2022 (включно) орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування за 1 (один) кв.м приміщень на місяць становить 166,67 грн. без ПДВ, 33,33 грн. - ПДВ 20%, 200,00 грн. - разом з ПДВ. Загальна сума місячної орендної плати становить 75 000,00 грн. без ПДВ, 15 000,00 грн. - ПДВ 20%, 90 000,00 грн. - разом з ПДВ.

Додатковою угодою від 26.09.2022 № 15 встановлено, що в період з 01.10.2022 по 31.10.2022 (включно) орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування за 1 (один) кв.м приміщень на місяць становить 166,67 грн. без ПДВ, 33,33 грн. - ПДВ 20%, 200,00 грн. - разом з ПДВ. Загальна сума місячної орендної плати становить 75 000,00 грн. без ПДВ, 15 000,00 грн. - ПДВ 20%, 90 000,00 грн. - разом з ПДВ.

Додатковою угодою від 28.10.2022 № 16 встановлено, що в період з 01.11.2022 по 30.11.2022 (включно) орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування за 1 (один) кв.м приміщень на місяць становить 166,67 грн. без ПДВ, 33,33 грн. - ПДВ 20%, 200,00 грн. - разом з ПДВ. Загальна сума місячної орендної плати становить 75 000,00 грн. без ПДВ, 15 000,00 грн. - ПДВ 20%, 90 000,00 грн. - разом з ПДВ.

Додатковою угодою від 28.11.2022 № 17 встановлено, що в період з 01.12.2022 по 31.12.2022 (включно) орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування за 1 (один) кв.м приміщень на місяць становить 166,67 грн. без ПДВ, 33,33 грн. - ПДВ 20%, 200,00 грн. - разом з ПДВ. Загальна сума місячної орендної плати становить 75 000,00 грн. без ПДВ, 15 000,00 грн. - ПДВ 20%, 90 000,00 грн. - разом з ПДВ.

Додатковою угодою від 28.12.2022 № 18 встановлено, що в період з 01.01.2023 по 31.01.2023 (включно) орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування за 1 (один) кв.м приміщень на місяць становить 166,67 грн. без ПДВ, 33,33 грн. - ПДВ 20%, 200,00 грн. - разом з ПДВ. Загальна сума місячної орендної плати становить 75 000,00 грн. без ПДВ, 15 000,00 грн. - ПДВ 20%, 90 000,00 грн. - разом з ПДВ.

Під час виконання укладеного між сторонами договору відповідач систематично порушував його умови в частині своєчасної оплати орендної плати.

Так, рішенням Господарського суду міста Києва від 20.01.2022 у справі № 910/13704/21 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. 3% річних та 56 060,77 грн. судового збору.

Даним рішенням встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов'язань за договором оренди нежитлових приміщень від 25.07.2017 № к-132 щодо своєчасної сплати орендної плати у період з жовтня 2019 року по серпень 2021 року, внаслідок чого виникла заборгованість у розмірі 3 149 376,00 грн.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 29.11.2022 рішення Господарського суду міста Києва від 20.01.2022 у справі № 910/13704/21 залишено без змін.

Постановою Верховного Суду від 22.02.2023 у справі № 910/13704/21 касаційну скаргу Політичної партії «Європейська Солідарність» залишено без задоволення, постанову Північного апеляційного господарського суду від 29.11.2022 та рішення Господарського суду міста Києва від 20.01.2022 - без змін.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 24.08.2023 закрито провадження у справі № 910/4719/23 в частині позовних вимог про стягнення заборгованості зі сплати орендних платежів за період з березня по серпень 2022 року у загальному розмірі 600,00 грн. Первісні позовні вимоги задоволено частково. Стягнуто з Політичної Партії "Європейська Солідарність" на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" заборгованість зі сплати орендних платежів у розмірі 1 890 000,00 грн., пеню в розмірі 179 836,14 грн., інфляційні збитки в розмірі 285 153,30 грн., 3% річних у розмірі 40 592,55 грн., а також 35 942,74 грн. витрат зі сплати судового збору. У задоволенні зустрічного позову відмовлено повністю.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 21.02.2024 рішення Господарського суду міста Києва від 24.08.2023 у справі № 910/4719/23 змінено у частині стягнення суми пені та викладено пункт 3 його резолютивної частини у редакції, згідно з якою стягнуто з Політичної Партії "Європейська Солідарність" на користь Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" заборгованість зі сплати орендних платежів у розмірі 1 890 000,00 грн., пеню в розмірі 1,00 грн., інфляційні збитки в розмірі 285 153,30 грн., 3% річних у розмірі 40 592,55 грн., а також 35 942,74 грн. витрат зі сплати судового збору. В іншій частині рішення Господарського суду міста Києва від 24.08.2023 залишено без змін.

Постановою Верховного Суду від 16.04.2024 постанову Північного апеляційного господарського суду від 21.02.2024 у справі № 910/4719/23 залишено без змін.

Отже, зазначені факти свідчать про те, що відповідач систематично, а саме понад три роки, тобто більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (п.9.4. договору) не виконував свої зобов'язання за договором оренди нежитлових приміщень № к-132 від 25.07.2017 щодо своєчасної сплати орендної плати, що підтверджується наведеними рішеннями суддів, що набрали законної сили.

Позивач, скориставшись своїм правом на дострокове припинення договору у зв'язку із порушенням орендарем строків сплати орендних платежів 29.06.2023 надіслав відповідачу повідомлення № 109, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (тобто вже понад три роки) відповідачем порушуються зобов'язання за договором оренди від 25.07.2017 № к-132 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 2 448 347,77 грн. та керуючись пунктом 9.4. договору повідомив 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.

Згідно роздруківки з офіційного сайту АТ "Укрпошта" в мережі Інтернет за штриховим кодовим ідентифікатором № 0101510448503 вбачається, що відправлення вручено за довіреністю 03.07.2023.

Дане повідомлення 03.07.2023 також було додатково надіслано на офіційну адресу електронної пошти відповідача, а саме info@solydarnist.org, яка міститься в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань у розділі "Інформація для здійснення зв'язку".

Позивач стверджує, що договір розірваний за ініціативою орендодавця в односторонньому порядку з 03.07.2023, а відповідач повинен був звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023.

Оскільки після розірвання договору об'єкт оренди відповідач позивачу не повернув, відповідач безпідставно займає спірне майно, у зв'язку з чим позивач звернувся до суду з позовом про виселення відповідача з орендованого приміщення.

Мотиви та джерела права, з яких виходить суд апеляційної інстанції при прийнятті постанови

Відповідно до вимог ч.ч. 1, 2, 4, 5 ст. 269 Господарського процесуального кодексу України суд апеляційної інстанції переглядає справу за наявними у ній і додатково поданими доказами та перевіряє законність і обґрунтованість рішення суду першої інстанції в межах доводів та вимог апеляційної скарги. Суд апеляційної інстанції досліджує докази, що стосуються фактів, на які учасники справи посилаються в апеляційній скарзі та (або) відзиві на неї. У суді апеляційної інстанції не приймаються і не розглядаються позовні вимоги та підстави позову, що не були предметом розгляду в суді першої інстанції. Суд апеляційної інстанції не обмежений доводами та вимогами апеляційної скарги, якщо під час розгляду справи буде встановлено порушення норм процесуального права, які є обов'язковою підставою для скасування рішення, або неправильне застосування норм матеріального права.

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 передання 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 дії договору оренди від 25.07.2017 № к-132 мало місце порушення господарського зобов'язання з боку відповідача щодо своєчасної оплати орендних платежів.

Відповідно до статті 610 Цивільного кодексу України порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання).

Статтею 611 Цивільного кодексу України передбачені правові наслідки порушення зобов'язання, до яких віднесено, зокрема, припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від нього, якщо це встановлено договором або законом або розірвання договору.

Відповідно до положень статті 525 Цивільного кодексу України одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

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.

Відповідно до частини першої статті 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

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.

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.

За умовами пункту 7.3.3. договору орендодавець має право відмовитись від договору або вимагати дострокового розірвання договору у випадках, передбачених даним договором та чинним законодавством України.

Як визначено в пункті 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 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).

Пунктом 9.9. договору визначено, що 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 надсилалося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією із сторін).

Колегія суддів відмічає, що питання реалізації права орендодавця на односторонню відмову від договору та повернення приміщень у разі порушення договору орендарем врегульовано саме пунктами 9.4., 9.9., 9.12. договору.

В даному випадку, 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.

Відтак, доводи скажника про необхідність укладання додаткової угоди про дострокове розірвання договору у даному випадку є помилковими та не підлягають врахуванню, оскільки укладення додаткової угоди у цьому випадку не є необхідним.

При цьому, колегія суддів наголошує, що не укладання додаткової угоди про дострокове розірвання договору не може вважатися перешкодою для реалізації орендодавцем права в односторонньому порядку відмовитися від договору оренди та вимагати повернення приміщень у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати, встановленого 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 Цивільного кодексу України.

Як вбачається з матеріалів справи, у зв'язку із порушенням орендарем строків сплати орендних платежів позивач 29.06.2023 надіслав відповідачу повідомлення № 109, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (тобто вже понад три роки) відповідачем порушуються зобов'язання за договором оренди від 25.07.2017 № к-132 з оплати орендних платежів, внаслідок

чого заборгованість складає 2 448 347,77 грн. та керуючись пунктом 9.4. договору повідомив 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.

З роздруківки з офіційного сайту АТ "Укрпошта" в мережі Інтернет за штриховим кодовим ідентифікатором № 0101510448503 вбачається, що відправлення вручено за довіреністю 03.07.2023.

Дане повідомлення 03.07.2023 також було додатково надіслано на офіційну адресу електронної пошти відповідача, а саме info@solydarnist.org, яка міститься в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань у розділі "Інформація для здійснення зв'язку".

Враховуючи, що дата зазначена позивачем у повідомленні та дата отримання повідомлення відповідачем збігаються (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 про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023.

Відповідно до 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 приписами частини першої статті 530 Цивільного кодексу України якщо у зобов'язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк (термін).

Зі змісту п. 9.12. договору слідує, що відповідач зобов'язаний звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 включно.

Однак, відповідач спірне приміщення позивачу не повернув, отже, за висновком суду, відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, 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, чим порушує права позивача.

Проаналізувавши наявні у матеріалах справи докази, колегія суддів дійшла висновку, що позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору від 25.07.2017 № к-132, передбаченого п. 7.3.3., 9.4., 9.9., 9.12. договору.

Колегією суддів не приймаються до уваги та оцінюються критично доводи відповідача про те, що встановлений позивачем в односторонньому порядку у листі № 109 від 26.06.2023 строк звільнення орендованого приміщення є нераціональним та нерозумним, 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, як такі, що не знайшли свого підтвердження за встановлених судом обставин.

Принагідно слід зазначити, що відповідач був освідомлений 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. Позаяк, посиляючись на встановлення позивачем нераціонального та нерозумного строку для повернення приміщення відповідач не надав доказів у підтвердження вчинення ним дій на повернення орендованого приміщення позивачу, враховуючи, що з даним позовом позивач звернувся до суду ще у липні 2023 року.

Додатково слід зазначити, що дійсність правочину у вигляді односторонньої відмови ТОВ «Підприємство «Київ» від договору № к-132 від 25.07.2017, а саме повідомлення № 109 від 26.06.2023, було предметом розгляду у справі № 910/12350/23, за наслідками розгляду якої 12.02.2024 Господарським судом міста Києва винесено рішення, яке набрало законної сили, про відмову у задоволенні позову ПП «Європейська Солідарність» про визнання недійсним одностороннього правочину.

Таким чином, встановлені колегією суддів обставини свідчать про порушення відповідачем вимог статті 526 Цивільного кодексу України, якою унормовано, 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 однією 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.

Крім того, колегією суддів відхиляються як юридично неспроможні доводи скаржника про неврегульованість питання повернення позивачу ключів та устаткування. Такі обставини, навіть у разі їх наявності, жодним чином не позбавляють орендодавця права вимагати звільнення орендованого приміщення орендарем у зв'язку із систематичним порушенням останнім умов договору оренди. Порядок повернення приміщення врегульований сторонами у розділі 5 договору оренди від 15.10.2019, зокрема пунктами 5.2. - 5.5. договору.

Пунктами 5.2. - 5.5. договору визначено, 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 № 3 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 поліпшень 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.

Дослідивши зміст пунктів 5.2. - 5.5. договору, колегія суддів дійшла висновку, що при укладанні договору сторонами було врегульовано порядок повернення майна з оренди, у тому числі порядок повернення ключів.

Надавши відповідну правову оцінку зібраним у справі доказам, як кожному окремо так і в їх сукупності, суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про доведеність позовних вимог та задоволення позову.

Відповідно до 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 заздалегідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також вірогідність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності. Суд надає оцінку як зібраним у справі доказам в цілому, так і кожному доказу (групі однотипних доказів), який міститься у справі, мотивує відхилення або врахування кожного доказу (групи доказів).

За таких обставин недостатніми є доводи скаржника про неповне дослідження судом першої інстанції зібраних у справі доказів, саме тільки посилання скаржника на те, що суд не в повному обсязі дослідив докази та не з'ясував дійсні обставини справи, без належного обґрунтування не можуть ставити під сумнів оскаржуване судове рішення. Натомість зміст апеляційної скарги переконливо свідчить про те, що доводи скаржника зводяться здебільшого до посилань на необхідність переоцінки наявних у справі доказів.

На переконання колегії суддів, зміст оскаржуваного рішення суду першої інстанції свідчить про дослідження наявних у справі доказів та встановлення судом обставин, що входять до предмету доказування у цій справі, а доводи скаржника фактично зводяться до незгоди з обставинами, що були встановлені судом при вирішенні спору, до незгоди з оцінкою доказів у справі, а також до незгоди з висновками суду, які покладені в основу оскаржуваного судового рішення у цій справі.

Незгода скаржника з рішенням суду першої інстанції або з правовою оцінкою та правовими висновками, які містяться в рішенні, не свідчать про його незаконність.

За таких обставин, перевіrivши застосування судом першої інстанції норм матеріального та процесуального права на підставі встановлених судом фактичних обставин справи та в межах наведених у апеляційній скарзі доводів, які стали підставою для відкриття апеляційного провадження, колегія суддів дійшла висновку про необґрунтованість апеляційної скарги та про відсутність підстав для скасування рішення суду першої інстанції.

Згідно з частиною 4 статті 11 Господарського процесуального кодексу України суд застосовує при розгляді справ Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року і протоколи до неї, згоду на обов'язковість яких надано Верховною Радою України, та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

Європейський суд з прав людини у рішенні від 10.02.2010 у справі "Серявін та інші проти України" зауважив, що згідно з його ustalеною практикою, яка відображає принцип, пов'язаний з належним здійсненням правосуддя, у рішеннях, зокрема, судів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча, пункт 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожний аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною, залежно від характеру рішення.

В пункті 53 рішення Європейського суду з прав людини у справі "Федорченко та Лозенко проти України" від 20.09.2012 зазначено, що при оцінці доказів суд керується критерієм доведення "поза розумним сумнівом". Тобто, аргументи сторони мають бути достатньо вагомими, чіткими та узгодженими.

При винесенні даної постанови судом апеляційної інстанції були надані вичерпні відповіді на доводи скаржника, з посиланням на норми права, які підлягають застосуванню до спірних правовідносин.

Щодо інших аргументів сторін колегія суддів зазначає, що вони були досліджені та не наводяться у судовому рішенні, позаяк не покладаються в його основу, тоді як Європейський суд з прав людини вказав, що згідно з його ustalеною 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 п. 1 ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожний 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). Названий Суд зазначив, що, хоча пункт 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, це не може розумітись як вимога детально відповідати на кожен довод (рішення Європейського суду з прав людини у справі Трофимчук проти України).

Висновки суду апеляційної інстанції за результатами розгляду апеляційної скарги

Однією з засад здійснення господарського судочинства у відповідності до статті 2 Господарського процесуального кодексу України є рівність усіх учасників судового процесу перед законом і судом.

Відповідно до 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.

У відповідності з пунктом 3 частини 2 статті 129 Конституції України та частини 1 статті 74 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Частиною 1 статті 86 Господарського процесуального кодексу України передбачено, що суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 275 Господарського процесуального кодексу України суд апеляційної інстанції за результатами розгляду апеляційної скарги має право залишити судові рішення без змін, а скаргу без задоволення.

Отже, в задоволенні апеляційної скарги Політичної партії "Європейська Солідарність" слід відмовити, а рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 залишити без змін.

Керуючись статтями 129, 264, 269, 270, 275, 276, 281-284 ГПК України, Північний апеляційний господарський суд, -

ПОСТАНОВИВ:

1. Апеляційну скаргу Політичної партії “Європейська Солідарність” на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 – залишити без задоволення.
2. Рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23 – залишити без змін.
3. Судовий збір за розгляд апеляційної скарги розподіляється відповідно до ст.ст. 129 та 282 Господарського процесуального кодексу України.
4. Матеріали справи № 910/10905/23 повернути до Господарського суду міста Києва.

Постанова суду апеляційної інстанції набирає законної сили з дня її прийняття та може бути оскаржена відповідно до ст. 287-291 Господарського процесуального кодексу України.

Повний текст постанови складено та підписано 04.09.2025.

Головуючий суддя

О.М. Сибіга

Судді

С.А. Гончаров

К.В. Тарасенко