



ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

16 жовтня 2025 року

м. Київ

справа № 910/10905/23

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду:

Колос І.Б. (головуючий), Баранця О.М., Власова Ю.Л.,

за участю секретаря судового засідання Гибало В.О.,

представників учасників справи:

позивача – Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» – Левченка В.В., адвоката, (ордер від 29.01.2024),

відповідача – Політичної партії «Європейська Солідарність» – не з'явився,

розглянув у відкритому судовому засіданні

касаційну скаргу Політичної партії «Європейська Солідарність»

на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 (суддя Підченко Ю.О.)

та постанову Північного апеляційного господарського суду від 04.09.2025 (головуючий суддя Сибіга О.М., судді: Гончаров С.А Тарасенко К.В.)

у справі № 910/10905/23

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» (далі – Підприємство, позивач)

до Політичної партії «Європейська Солідарність» (далі – Політична партія, відповідач, скаржник)

про виселення з орендованого приміщення.

1. ІСТОРІЯ СПРАВИ

Короткий зміст позовних вимог

Підприємство звернулося до суду з позовом про виселення Політичної партії з нежитлових приміщень загальною площею 450 м², що розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу зі столовою (літ. «М»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

Позов мотивований тим, що незважаючи на достатнє та систематичне фінансування статутної діяльності Політичної партії за бюджетною програмою КПКВК 6331020 «Фінансування статутної діяльності політичних партій», відповідач починаючи з IV кварталу 2019 року жодного разу не сплатив позивачу орендну плату за договором оренди від 25.07.2025 № к-132 (далі – договір оренди) та тривалий час використовує орендовані приміщення без оплати за їх користування. У зв'язку з порушенням відповідачем строків оплати орендних та інших платежів, позивач надіслав на адресу відповідача повідомлення про дострокове розірвання договору з вимогою звільнити орендовані приміщення. Разом із тим, відповідач приміщення позивачу не повернув, з огляду на що останній звернувся до суду з позовом про виселення відповідача із зазначених нежитлових приміщень.

Короткий зміст рішення суду першої інстанції та постанови суду апеляційної інстанції

Господарський суд міста Києва ухвалив рішення від 06.03.2025 у справі № 910/10905/23, залишене без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 04.09.2025, яким позов задовольнив; вирішив виселити Політичну партію з нежитлових приміщень за вказаною адресою.

Судові рішення попередніх інстанцій мотивовані встановленими обставинами фактичного користування відповідачем спірними нежитловими приміщеннями за вказаною адресою станом на момент розгляду справи судами попередніх інстанцій та без належних на те правових підстав; договір оренди припинив свою дію (достроково розірваний за ініціативою позивача як орендодавця). Оскільки, відповідач втратив статус орендаря, ним протиправно не виконані вимоги позивача, а також норми Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) щодо повернення приміщення позивачу після відмови наймодавця від договору найму.

Короткий зміст вимог касаційної скарги

У касаційній скарзі Політична партія, з посиланням на неправильне застосування судами попередніх інстанцій норм матеріального права та порушення норм процесуального права, просить Верховний Суд скасувати рішення судів попередніх інстанцій та ухвалити нове рішення, яким у задоволенні позову відмовити повністю.

2. АРГУМЕНТИ УЧАСНИКІВ СПРАВИ

Доводи особи, яка подала касаційну скаргу

В обґрунтування підстав касаційного оскарження Політична партія у касаційній скарзі, зокрема посилається на *пункт 1 частини другої статті 287 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України)*, зазначаючи про неправильне застосування судами до спірних правовідносин статті 785 ЦК України, а також порушення норм статей 76, 77, 78 ГПК України, без урахування висновку Верховного Суду щодо застосування цих норм у подібних правовідносинах, викладених у постанові від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23.

Мотивуючи підстави касаційного оскарження відповідач у касаційній скарзі також посилається на *пункт 3 частини другої статті 287 ГПК України*, зазначаючи неправильне застосування судами частини шостої статті 762 ЦК України за відсутності висновку Верховного Суду щодо застосування цієї норми у подібних правовідносинах, а саме у випадку, коли орендарем є політична партія.

Крім того, в обґрунтування підстав касаційного оскарження скаржник у касаційній скарзі посилається на *пункт 4 частини другої статті 287 ГПК України*, стверджуючи про те, що суди не дослідили зібрані у справі докази та не встановили обставини, що мають суттєве значення для правильного вирішення справи, що за своїм змістом відповідає *пункту 1 частини третьої статті 310 ГПК України*.

Доводи інших учасників справи, заяви/клопотання

Підприємство у відзиві на касаційну скаргу проти доводів касаційної скарги заперечило, з посиланням, зокрема на дотримання судами попередніх інстанцій норм матеріального та процесуального права і просило касаційну скаргу залишити без задоволення, а рішення місцевого господарського суду та постанову апеляційного господарського суду – без змін.

Згідно з розпорядженням Заступника керівника Апарату – керівника секретаріату Касаційного господарського суду від 13.10.2025 32.2-01/2515 проведено повторний автоматизований розподіл справи № 910/10905/23 у зв'язку з відрядженням судді Булгакової І.В.

Від представника Політичної партії адвоката Бердичевського О.В. 15.10.2025 надійшло клопотання про відкладення розгляду касаційної скарги у справі, у зв'язку зі здійсненням представника відповідача захисту в кримінальному провадженні при вчиненні кримінальних слідчих дій на той самий час, що і призначення розгляду справи № 910/10905/23. Водночас жодних доказів долучення зазначеного адвоката до кримінальних слідчих дій до клопотання не долучено.

У судовому засіданні 16.10.2025 Суд протокольною ухвалою відмовив у задоволенні зазначеного клопотання представника відповідача про відкладення розгляду справи, у зв'язку з відсутністю доказів щодо обставин зазначених у клопотанні та оскільки явка в судове засідання не визнавалась обов'язковою, а тому з огляду на межі розгляду справи судом касаційної інстанції, визначені статтею 300 ГПК України, розгляд справи здійснюється судом касаційної інстанції в межах доводів та вимог касаційної скарги. Водночас процесуальний строк для доповнення чи зміни касаційної скарги закінчився, натомість скаржник не скористався правом на подання письмових чи інших доповнень до касаційної скарги.

3. СТИСЛИЙ ВИКЛАД ОБСТАВИН СПРАВИ, ВСТАНОВЛЕНИХ СУДАМИ ПЕРШОЇ ТА АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЙ

Рішення судів попередніх судових інстанцій мотивовані такими фактичними встановленими обставинами та висновками:

- Підприємство (орендодавець) та Політична партія (орендар) 25.07.2017 уклали договір оренди № к-132, за умовами якого орендодавець передає орендарю в строкове платне користування (в оренду) нежитлові приміщення, визначені у пункті 1.2. цього договору, а орендар зобов'язується прийняти їх та сплачувати орендодавцю орендну плату (пункт 1.1. договору оренди);

- нерухомим майном, що передається в оренду за цим договором, є нежитлові приміщення, загальною площею 450 м², розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу зі столовою (літера «М»), що знаходяться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16 (пункт 1.2. договору оренди у редакції додаткової угоди від 15.10.2019 № 04);

- приміщення належить орендодавцю на праві приватної власності (пункт 1.4. договору оренди);

- орендодавець передає орендарю приміщення у користування на підставі акта приймання-передачі нежитлових приміщень, що підписується сторонами та є невід'ємною частиною цього договору (пункт 2.1. договору оренди);

- договір набирає чинності та вважається укладеним з моменту його підписання уповноваженими представниками сторін та діє до 31.12.2021. Строк оренди приміщень за цим договором починається з дати підписання сторонами акта приймання-передачі приміщення та закінчується 31.12.2021 (пункти 4.1., 4.2. договору оренди в редакції додаткової угоди від 03.12.2019 № 5/01);

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

- на виконання умов договору оренди 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 м², розташовані на першому поверсі у будівлі побутового корпусу зі столовою (літ. «М»), що знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16;

- орендодавець має право відмовитися від договору або вимагати дострокового розірвання договору у випадках, передбачених цим договором та чинним законодавством України (пункт 7.3.3. договору оренди);

- орендар зобов'язується своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату (пункт 7.4.3. договору оренди);

- 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. Орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитися 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 (пункти 9.3, 9.4. договору оренди);

- будь-яка зі сторін цього договору має право в односторонньому порядку відмовитися 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 (пункт 9.6. договору оренди);

- 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 надсилався рекомендованим листом з повідомленням про вручення, датою повідомлення про дострокове розірвання дії даного договору вважається дата його отримання одержувачем (однією зі сторін) (пункт 9.9. договору оренди);

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

- Політична партія систематично, а саме понад три роки, тобто більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (пункт 9.4. договору оренди) не виконувала свої зобов'язання за договором оренди щодо своєчасної сплати орендної плати, що підтверджується рішеннями судів, зокрема у справі № 910/13704/21 та у справі № 910/4719/23, якими задоволені позовні вимоги Підприємства про стягнення з Політичної партії боргу по оренді за користування зазначеним приміщенням, а також акцесорних зобов'язань за період з жовтня 2019 року по серпень 2021 року, а також з березня по серпень 2022 року, як набрали законної сили;

- орендодавець, скориставшись своїм правом на дострокове припинення договору у зв'язку з 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) Політична партія порушує зобов'язання за договором оренди з оплати орендних платежів, внаслідок чого борг складає 2 448 347,77 грн. та керуючись пунктом 9.4. договору оренди 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 з роздруківкою з офіційного сайту АТ «Укрпошта» в мережі Інтернет за штрих-кодом ідентифікатором № 0101510448503 вбачається, що відправлення вручено Політичній партії за довіреністю 03.07.2023. Вказане повідомлення 03.07.2023 додатково також надіслано на офіційну адресу електронної пошти Політичної партії, 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»;

- звертаючись із позовом про виселення орендаря з орендованого приміщення Підприємство зазначило, що Політична партія після розірвання договору за ініціативою орендодавця в односторонньому порядку з 03.07.2023 об'єкт оренди орендодавцю не повернула, хоча мала звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 включно, натомість продовжує займати спірне майно без достатньої правової підстави.

4. ПОЗИЦІЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Джерела права та акти їх застосування. Оцінка аргументів учасників справи і висновків попередніх судових інстанцій

Предметом касаційного оскарження є судові рішення, ухвалені за результатом розгляду позову про виселення Політичної партії з орендованих приміщень внаслідок одностороннього розірвання Підприємством договору оренди у зв'язку з порушенням орендарем строків оплати орендних та інших платежів.

Суд, забезпечуючи реалізацію основних засад господарського судочинства, закріплених у частини третій статті 2 ГПК України, зокрема, ураховуючи принцип рівності всіх учасників судового процесу перед законом і судом, змагальності сторін, та дотримуючись принципу верховенства права, на підставі встановлених фактичних обставин, здійснює перевірку застосування судом апеляційної

інстанції норм матеріального і процесуального права виключно в межах доводів та вимог касаційної скарги, які стали підставою для відкриття касаційного провадження.

В обґрунтування доводів касаційної скарги Підприємство посилається, зокрема на пункт 1 частини другої статті 287 ГПК України, зазначаючи про неврахування судами попередніх інстанцій висновку щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладеного у постанові Верховного Суду.

Суд зауважує, що ГПК України та інші законодавчі акти не містять визначення поняття «подібні правовідносини», а також будь-яких критеріїв визначення подібності правовідносин з метою врахування відповідного висновку, тому для розуміння відповідних термінів слід звертатися до правових висновків, що викладені у постановях Великої Палати Верховного Суду.

З метою визначення подібності правовідносин Верховний Суд звертається до правової позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеної у постанові від 12.10.2021 у справі № 233/2021/19, в якій конкретизовано висновки щодо тлумачення змісту поняття «подібні правовідносини». Так, на предмет подібності слід оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях. Встановивши учасників спірних правовідносин, об'єкт спору (які можуть не відповідати складу сторін справи та предмету позову) і зміст цих відносин (права й обов'язки сторін спору), суд має визначити, чи є певні спільні риси між спірними правовідносинами насамперед за їхнім змістом. Якщо правове регулювання цих відносин залежить від складу їх учасників або об'єкта, щодо якого вони вступають у правовідносини, у такому разі подібність слід також визначати за суб'єктним і об'єктом критеріями відповідно. Для встановлення подібності спірних правовідносин у порівнюваних ситуаціях суб'єктний склад цих відносин, предмети, підстави позовів і відповідне правове регулювання не обов'язково мають бути тотожними, тобто однаковими. Термін «подібні правовідносини» може означати як ті, що мають лише певні спільні ознаки з іншими, так і ті, що є тотожними з ними, тобто такими самими, як інші. Таку спільність або тотожність ознак слід визначати відповідно до елементів правовідносин. Отже, для цілей застосування приписів процесуального закону, в яких вжитий термін «подібні правовідносини», зокрема, пункту 1 частини другої статті 287 ГПК України та пункту 5 частини першої статті 296 ГПК України таку подібність слід оцінювати за змістовим, суб'єктним та об'єктом критеріями.

З-поміж цих критеріїв змістовий (оцінювання спірних правовідносин за характером урегульованих нормами права та договорами прав і обов'язків учасників) є основним, а два інші – додатковими.

У кожному випадку порівняння правовідносин та їх оцінювання на предмет подібності слід насамперед визначити, які правовідносини є спірними, й надалі порівнювати права та обов'язки сторін саме цих відносин згідно з відповідним правовим регулюванням (змістовий критерій) та за потреби, зумовленої цим регулюванням, – визначити суб'єктний склад спірних правовідносин (види суб'єктів, які є сторонами спору) й об'єкти спорів.

Для касаційного перегляду з підстави, передбаченої пунктом 1 частини другої статті 287 ГПК України, наявності самих лише висновків Верховного Суду щодо застосування норми права у певній справі недостатньо. Обов'язковою умовою для касаційного перегляду судового рішення є незастосування правових висновків, які мали бути застосовані у подібних правовідносинах у справі, в якій Верховний Суд зробив висновки щодо застосування норми права, з правовідносинами у справі, яка переглядається.

Верховний Суд виходить з того, що неврахуванням висновку Верховного Суду є саме неврахування висновку щодо застосування норми права, а не будь-якого висновку, зробленого судом касаційної інстанції в обґрунтування мотивувальної частини постанови. Неврахування висновку Верховного Суду щодо застосування норми права, зокрема, має місце тоді, коли суд апеляційної інстанції, посилаючись на норму права, застосовував її інакше (не так, в інший спосіб витлумачив тощо), ніж це зробив Верховний Суд в іншій справі. Сама по собі різниця судових рішень не свідчить про безумовне підтвердження незастосування правового висновку.

Досліджуючи доцільність посилання на постанову Верховного Суду кожен правовий висновок Суду потребує оцінки на релевантність у двох аспектах: (1) чи є правовідносини подібними та (2) чи зберігає ця правова позиція юридичну силу до спірних правовідносин, зважаючи на відповідні законодавчі акти. У такому випадку правовий висновок розглядається «не відірвано» від самого рішення, а через призму конкретних спірних правовідносин та відповідних застосовуваних нормативно-правових актів.

Верховний Суд виходить з того, що неправильним застосуванням норм матеріального права вважається: неправильне тлумачення закону, або застосування закону, який не підлягає застосуванню, або незастосування закону, який підлягав застосуванню (частина третя статті 311 ГПК України).

Надаючи оцінку наведеним доводам скажника щодо неврахування судами попередніх інстанцій правового висновку стосовно застосування норм права у подібних правовідносинах, викладеного у постанові Верховного Суду, зазначеній скажником, Верховний Суд виходить з такого.

Так, у справі № 910/10904/23 Підприємство звернулося з позовом до Політичної партії про виселення останньої з орендованого нежитлового приміщення, мотивованого невиконанням орендарем з моменту укладення договору оренди зобов'язань щодо оплати оренди та інших платежів й ігнорування орендарем повідомлення про дострокове розірвання договору за ініціативою орендодавця через довгострокове прострочення зазначеної оплати, направленою на адресу Політичної партії, отримання такого, натомість не вчинення дій з повернення орендованого майна.

Колегія суддів, аналізуючи на подібність правовідносини у справі, яка наразі розглядається касаційною інстанцією (№ 910/10905/23) та у справі № 910/10904/23 (на неврахування висновків Верховного Суду, викладених у постанові від 10.04.2024, зазначає скажник), вказує, що склад сторін в обох справах є тотожним, а предмет та підстави позову – подібні (у справі № 910/10904/23 – виселення Політичної партії з орендованих у Підприємства нежитлових приміщень, загальною площею 1 674,27 м², розташованих на першому поверсі будівлі (літ. «Н»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, за наслідками односторонньої відмови орендодавця (позивача) від договору найму через несплату відповідачем (орендарем) орендної плати).

Між тим Верховний Суд встановив, що справа № 910/10904/23 розглядалася господарськими судами неодноразово.

За наслідками первинного розгляду зазначеної справи суди попередніх інстанцій задовольнили позов та мотивували свої рішення встановленням обставин розірвання договору оренди спірних приміщень за ініціативою орендодавця в односторонньому порядку з

03.07.2023. Тому, зважаючи на умови договору оренди, відповідач мав звільнити та передати приміщення позивачу у строк по 06.07.2023 включно. Оскільки після розірвання договору об'єкт оренди знаходився у Політичній партії без достатніх правових підстав і такий не повернутий Підприємству, суди попередніх інстанцій висували, що орендар користується спірним майном безпідставно, а вимоги орендодавця-власника про виселення орендаря з орендованого нежитлового приміщення є обгрунтованими та підлягають задоволенню.

Верховний Суд у постанові від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23 (на неврахування якої зазначає Політична партія), направляючи справу на новий розгляд, зазначив про передчасність вказаних вище висновків та вказав, що для правильного вирішення цієї справи, а також ухвалення судового рішення, яке відповідає критеріям законності та обгрунтованості, суди мають перевірити не тільки наявність правових підстав для одностороннього розірвання договору, а і чи дотриманий сторонами погоджений ними у договорі порядок його одностороннього розірвання. В означеному аспекті Суд знайшов слушними доводи скаржника (Політичної партії) про передчасне відхилення судами його посилань на порушення орендодавцем порядку припинення договору оренди, визначеного пунктом 9.6. договору оренди, та необхідності з'ясування судами обставин погодження сторонами у договорі оренди різних підстав та, відповідно, порядку його припинення, зокрема: - *пунктом 9.4. договору оренди* визначено, що орендодавець має право в односторонньому порядку відмовитися від даного договору та вимагати повернення приміщень у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати та/або комунальних платежів, встановлених 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; - *пунктом 9.6 договору оренди* визначено, що будь-яка зі сторін цього договору має право в односторонньому порядку відмовитися 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. Окрім того, Верховний Суд, направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, у постанові від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23 звернув увагу на непогодження Політичної партії від початку з визначенням Підприємством моменту, з якого договір оренди є розірваним в односторонньому порядку та строку, коли в орендаря виникає обов'язок звільнити спірні приміщення. Отже, наявний спір щодо однакового тлумачення сторонами умов договору в цій частині, а тому чітке встановлення моменту з якого у Політичній партії з'являється обов'язок звільнити приміщення безпосередньо впливає як на визначення наявності чи відсутності порушеного права позивача на момент звернення з позовом, так і обов'язків наймача у разі припинення договору найму, передбачених, зокрема статтею 785 ЦК України. Колегія суддів зазначила, що для правильного вирішення спору суди попередніх інстанцій мали дослідити належним чином лист орендодавця у частині можливості односторонньої відмови позивача від договору оренди; встановити порядок дій позивача і відповідача у випадку відмови від договору оренди; встановити обставини чи укладено між сторонами додаткову угоду про відмову від договору.

За наслідками нового розгляду справи постановою № 910/10904/23 суди дійшли аналогічного висновку про задоволення позову щодо виселення Політичної Партії з орендованого приміщення, з яким погодився і Верховний Суд у постанові від 23.04.2025.

Так, суди під час нового розгляду справи, врахувавши настанови Верховного Суду, викладені у постанові від 10.04.2024, встановили, що: «- зі змісту пункту 9.4. договору оренди підставним є висновок, що у випадку прострочення орендарем внесення орендної плати більше ніж на 30 днів (неправомірне поведінка орендаря/підстава розірвання договору), в 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, у т.ч. за три місяці; - пункт 9.4. договору хоч і передбачає порядок реалізації одностороннього розірвання договору шляхом направлення письмового повідомлення, деталізує такий порядок пункт 9.9. договору, який визначає вид письмового повідомлення, порядок його надсилання та дату, коли інша сторона вважається повідомленою про дострокове розірвання договору у випадку наявності порушень договірних зобов'язань; - у випадку прострочення сплати орендних платежів застосуванню підлягають пункти 9.4., 9.9. договору оренди (умови, які безпосередньо спрямовані на розірвання договору з вказаних підстав), при цьому *положення пунктів 9.3., 9.6. договору* (як у частині повідомлення за три місяці, так і в частині укладення додаткової угоди до договору) у випадку прострочення сплати орендних платежів застосуванню не підлягають (вказані пункти *регулюють порядок розірвання договору за взаємною згодою сторін та за ініціативою однієї зі сторін у разі відсутності порушень зобов'язань за договором*); - *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;* - безпідставні є 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.

Надаючи оцінку доводам скаржника про неврахування висновків Верховного Суду, викладених у постанові від 10.04.2024 у зазначеній справі № 910/10904/23, колегія суддів виходить з того, що правовідносини у справі, яка наразі розглядається № 910/10905/23 та у справі № 910/10904/23, за критеріями подібності правовідносин, визначеними Великою Палатою Верховного Суду в постанові від 12.10.2021 у справі № 233/2021/19, є подібними.

З урахуванням цього у питанні правильності застосування судами попередніх інстанцій норм матеріального і процесуального права у розгляді справи № 910/10905/23 Верховний Суд зазначає таке.

У справі № 910/10904/23 підставою для скасування Верховним Судом рішень судів попередніх інстанцій та направлення справи на новий розгляд до суду першої інстанції, згідно з постановою від 10.04.2024, слугувало невстановлення судами обставин справи які мають істотне значення для правильного вирішення спору щодо: договірної підстави відмови орендодавця від договору оренди та, у зв'язку із цим нез'ясування дотримання орендодавцем порядку такого припинення, зокрема, необхідності укладення додаткової угоди.

Водночас у межах розгляду справи № 910/10905/23, яка наразі розглядається Верховним Судом, попередні судові інстанції відповідні обставини встановили належно та у повному обсязі.

Так, зокрема, суди у справі, яка переглядається (відповідно до змісту оскаржуваної постанови Північного апеляційного господарського суду від 04.09.2025) з'ясували, що: 1) 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 оренди. 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 зі сторін за відсутності порушень зобов'язань за договором; 2) у зв'язку з 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 на період розгляду справи в першій інстанції) відповідач порушує зобов'язання за договором оренди з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 2 448 347,77 грн та керуючись пунктом 9.4. договору оренди повідомив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023, а також вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання; 3) зі змісту пункту 9.12. договору оренди слідує, що відповідач зобов'язаний звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 включно. Відповідач спірне приміщення позивачу не повернув, отже, за висновком судів, відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, загальною площею 450 м², 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; 4) позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору оренди, передбаченого пунктами 7.3.3., 9.4., 9.9., 9.12. договору оренди.

На відміну від справи № 910/10904/23, у справі № 910/10905/23 суди попередніх інстанцій надали оцінку доводам Політичної партії щодо невизначеності підстав та порушення порядку припинення договору оренди і обґрунтовано оцінивши зміст відповідних пунктів договору їх відхилили, з огляду на встановлені у цій справі обставини справи; здійснили оцінку та тлумачення умов договору оренди щодо підстав, порядку та моменту, з якого він є розірваним в односторонньому порядку орендодавцем та строку, коли в орендаря виник обов'язок звільнити спірні нежитлові приміщення. Тому суди у цій справі перевірили не тільки наявність правових підстав для одностороннього розірвання договору, а і чи дотриманий сторонами погоджений ними у договорі порядок його одностороннього розірвання.

Викладеним вище спростовуються доводи скаржника про неврахування судами попередніх інстанцій у цій справі № 910/10905/23 висновку Верховного Суду щодо застосування норм матеріального та процесуального права у подібних правовідносинах, викладених у постанові Верховного Суду від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23.

Колегія суддів у справі № 910/10905/23 також враховує, що за наслідками нового розгляду справи № 910/10904/23, суди, встановивши обставини, про які зазначав Верховний Суд у постанові від 10.04.2024, дійшли аналогічного висновку щодо задоволення позовних вимог про виселення з орендованого приміщення, з чим погодився і Верховний Суд у постанові від 23.04.2025. У зазначеному аспекті Суд звертає увагу скаржника, що відповідно до правової позиції, викладеної у постанові Великої Палати Верховного Суду від 30.01.2019 у справі № 755/10947/17 суди під час вирішення тотожних спорів мають враховувати останню правову позицію Верховного Суду.

Отже, суди попередніх інстанцій встановили належно та повно обставини у справі № 910/10904/23 і під час нового розгляду тієї справи суди дійшли аналогічних висновків про задоволення позову, що і у справі, яка наразі розглядається касаційною інстанцією (№ 910/10905/23) і Верховний Суд у справі № 910/10904/23 погодився з такими висновками судів.

Таким чином, доводи Політичної партії з посиланням на підставу касаційного оскарження, визначену пунктом 1 частини другої статті 287 ГПК України, не знайшли свого підтвердження за результатами перегляду цієї справи в касаційному порядку. Верховний Суд не вбачає неправильного застосування попередніми судовими інстанціями норм матеріального права чи порушення норм процесуального права, про які стверджує скаржник з посиланням на висновки Верховного Суду, викладені у постанові від 10.04.2024 у справі № 910/10904/23. Оскаржувані рішення судів попередніх інстанцій наведеним висновкам не суперечать, а відповідають.

Щодо посилань скаржника як на підставу касаційного оскарження судових рішень, передбачену пунктом 3 частини другої статті 287 ГПК України, в якій Політична партія зазначає про неправильне застосування судами частини шостої статті 762 ЦК України за відсутності висновку Верховного Суду про застосування цієї норми у подібних правовідносинах, а саме у випадку, коли орендарем є політична партія, Верховний Суд зазначає про таке.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 22.03.2023 у справі № 154/3029/14-ц зазначила, що правові висновки Верховного Суду не мають універсального характеру для всіх без винятку справ. З огляду на різноманітність суспільних правовідносин та обставин, які стають підставою для виникнення спорів у судах, з урахуванням фактичних обставин, які встановлюються судами на підставі наданих сторонами доказів у кожній конкретній справі, суди повинні самостійно здійснювати аналіз правовідносин та оцінку релевантності та необхідності застосування правових висновків Великої Палати Верховного Суду в кожній конкретній справі.

Отже, формування Верховним Судом висновку має стосуватися спірних конкретних правовідносин, ураховуючи положення чинного законодавства та встановлені судами під час розгляду справи обставини. При цьому формування правового висновку не може здійснюватися поза визначеними статтею 300 ГПК України межами розгляду справи судом касаційної інстанції.

Слід зазначити, що висновки Верховного Суду відносно питання застосування норми матеріального права, яка зазначена скаржником, у подібних правовідносинах, ураховуючи правову позицію Великої Палати Верховного Суду, викладену у постанові від 22.03.2023 у справі № 154/3029/14-ц, відсутні.

Водночас у зазначеному контексті Верховний Суд зазначає таке.

Відповідно до пункту 3 частини другої статті 287 ГПК України підставою касаційного оскарження судових рішень, зазначених у пунктах 1, 4 частини першої цієї статті, є неправильне застосування судом норм матеріального права чи порушення норм процесуального права у випадку, якщо відсутній висновок Верховного Суду щодо питання застосування норми права у подібних правовідносинах.

Зі змісту вказаної норми вбачається, що вона спрямована на формування єдиної правозастосовчої практики шляхом висловлення Верховним Судом висновків щодо питань застосування тих чи інших норм права, які регулюють певну категорію правовідносин та підлягають застосуванню господарськими судами під час вирішення спору. При цьому крім встановлення відсутності висновку Верховного Суду щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, обов'язковому дослідженню підлягає також питання щодо необхідності застосування таких правових норм для вирішення спору з огляду на встановлені фактичні обставини справи.

Разом з тим Верховний Суд вважає, що у справі, що розглядається, відсутні підстави для формування висновку Верховного Суду із зазначеного скаржником питання, зважаючи на таке.

Посилаючись на підставу касаційного оскарження судових рішень, передбачену пунктом 3 частини другої статті 287 ГПК України Політична партія зазначає про неправильне застосування судами частини шостої статті 762 ЦК України за відсутності висновку Верховного Суду щодо застосування цієї норми у подібних правовідносинах, а саме у випадку, коли орендарем є політична партія. У цьому контексті зазначає про помилковість висновків судів щодо незастосовності до спірних правовідносин норми частини шостої статті 762 ЦК України *з огляду на неврахування судами обставин неможливості використання відповідачем орендованого майна внаслідок запровадження у період його користування карантинних обмежень (відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2»), а також внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (запровадження комендантської години, обумовленні загрозою обстрілів, сигналів повітряної тривоги, відключення енергопостачання тощо), а відтак і звільнення його від сплати орендної плати*. Скаржник у касаційній скарзі наголошує на наявності висновків Верховного Суду у питанні застосування норми частини шостої статті 762 ЦК України у правовідносинах за участю суб'єктів господарювання, які здійснюють підприємницьку діяльність, однак стверджує про відсутність такого висновку за обставин участі у спірних правовідносинах політичної партії, яка є неприбутковою організацією.

Однак, Верховний Суд відхиляє наведені посилання Політичної партії, обґрунтовані підставою касаційного оскарження, визначеною пунктом 3 частини другої статті 287 ГПК України, з огляду на таке.

За змістом частин першої та третьої статті 165 ГПК України заперечення проти позову відповідач викладає у відзиві, який повинен містити, зокрема заперечення (за наявності) щодо наведених позивачем обставин та правових підстав позову, з якими відповідач не погоджується, із посиланням на відповідні докази та норми права.

У касаційній скарзі скаржник стверджує про помилковість висновків судів щодо незастосування до спірних правовідносин норми частини шостої статті 762 ЦК України.

Однак, як вбачається з поданих Політичною партією у справі процесуальних документів, у т.ч. відзиву на позовну заяву Підприємства, апеляційної скарги на рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025, відповідач під час розгляду цієї справи судами попередніх інстанцій в обґрунтування своїх заперечень проти заявленого позову не зазначав про звільнення його від сплати орендної плати за договором внаслідок неможливості використання орендованого майна, не посилався на норму частини шостої статті 762 ЦК України. *Наведені доводи не були предметом дослідження судів попередніх інстанцій, а оскаржувані судові рішення відповідно взагалі не містять висновків щодо застосування/незастосування норми частини шостої статті 762 ЦК України до спірних правовідносин.*

Водночас у силу приписів пункту першого частини першої статті 287 ГПК України учасники справи мають право подати касаційну скаргу на рішення суду першої інстанції після апеляційного перегляду справи.

Як обґрунтовано зазначили суди попередніх інстанцій, у відзиві на позов Політична партія не наводила заперечень щодо наведених Підприємством правових підстав позову, правового обґрунтування щодо припинення Договору, незаконного користування відповідачем приміщенням та наявності підстав для його виселення. Заперечення відповідача зводилися лише до того, що одностороння заява позивача про розірвання договору оренди не передбачається, згідно його ж умов.

Політична партія також не зазначала про звільнення його від сплати орендної плати за договором оренди внаслідок неможливості використання орендованого майна з посиланням на норму частини шостої статті 762 ЦК України і в апеляційній скарзі. Відповідні доводи Політичною партією вперше викладені лише у касаційній скарзі до Верховного Суду, в обґрунтування підстав касаційного оскарження ухвалених у справі рішень судів попередніх інстанцій.

Однак, згідно із частиною четвертої статті 165 ГПК України, якщо відзив не містить вказівки на незгоду відповідача з будь-якою із обставин, на яких ґрунтуються позовні вимоги, відповідач позбавляється права заперечувати проти такої обставини під час розгляду справи по суті, крім випадків, якщо незгода з такою обставиною вбачається з наданих разом із відзивом доказів, що обґрунтовують його заперечення по суті позовних вимог, або відповідач доведе, що не заперечив проти будь-якої із обставин, на яких ґрунтуються позовні вимоги, з підстав, що не залежали від нього.

Не наводячи жодних доводів неможливості надання заперечень щодо звільнення його від сплати орендної плати за договором оренди внаслідок неможливості використання орендованого майна з посиланням на норму частини шостої статті 762 ЦК України при розгляді справи судами попередніх інстанцій, скаржник безпідставно зазначає у касаційній скарзі про те, що він обґрунтовував свої заперечення проти заявленого позову цими обставинами, що, утім, спростовується змістом оскаржуваних судових рішень та поданих відповідачем процесуальних документів у цій справі.

Отже, суди попередніх інстанцій розглянули позов у межах заявлених позовних вимог, з наведених позивачем підстав, з урахуванням наданих відповідачем заперечень, які суди оцінили з відповідним обґрунтуванням. Відповідач, у свою чергу, не скористався процесуальним правом заперечити в порядку, передбаченому ГПК України, з підстав неможливості використання орендованого майна та звільнення його від орендної плати з посиланням на норму частини шостої статті 762 ЦК України, проти заявлених позивачем вимог, у зв'язку з чим такі доводи скаржника, обґрунтовані підставою касаційного оскарження, визначеною пунктом 3 частини другої статті 287 ГПК України, не приймаються Верховними Судом у силу положень частини четвертої статті 165 ГПК України та частини першої статті 269 ГПК України.

За таких обставин відповідно підстава касаційного оскарження, обґрунтована з посиланням на пункт 3 частини другої статті 287 ГПК

України, не знайшла свого підтвердження, а підстави для формування висновку у визначеному скажником у касаційній скарзі контексті, відсутні.

Щодо підстави касаційного оскарження рішень судів попередніх інстанцій, визначеної Політичною партією з посиланням на пункт 4 частини другої статті 287 ГПК України в його взаємозв'язку з пунктом 1 частини третьої статті 310 ГПК України, Верховний Суд зазначає таке.

Так, в якості підстави касаційного оскарження ухвалених у справі судових рішень, Політична партія також посилається на те, що такі ухвалені з порушенням норм процесуального права, що унеможливило встановлення фактичних обставин справи, які мають значення для правильного вирішення спору, та підлягають скасуванню на підставі пункту 1 частини третьої статті 310 ГПК України, оскільки суди не дослідили зібрані у справі докази.

Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 310 ГПК України підставою для скасування судового рішення та направлення справи на новий розгляд є також порушення норм процесуального права, що унеможливило встановлення фактичних обставин, які мають значення для правильного вирішення справи, якщо: суд не дослідив зібрані у справі докази, за умови висновку про обґрунтованість заявлених у касаційній скарзі підстав касаційного оскарження, передбачених пунктами 1, 2, 3 частини другої статті 287 цього Кодексу.

Переглядаючи справу в касаційному порядку, Верховний Суд, який відповідно до частини третьої статті 125 Конституції України є найвищим судовим органом, виконує функцію «суду права», а не «факту», отже, відповідно до статті 300 ГПК України перевіряє правильність застосування судом першої чи апеляційної інстанції норм матеріального і процесуального права в межах доводів та вимог касаційної скарги, які стали підставою для відкриття касаційного провадження, та на підставі встановлених судами попередніх інстанцій фактичних обставин справи.

За змістом пункту 1 частини третьої статті 310 ГПК України достатньою підставою для скасування судового рішення та направлення справи на новий розгляд є не саме по собі порушення норм процесуального права у вигляді не дослідження судом зібраних у справі доказів, а зазначене процесуальне порушення у сукупності з належним обґрунтуванням скажником заявлених у касаційній скарзі підстав касаційного оскарження, передбачених пунктами 1, 2, 3 частини другої статті 287 цього Кодексу. Проте, як вже зазначалося вище, підстави касаційного оскарження (пункти 1, 3 частини другої статті 287 ГПК України), наведені Політичною партією у касаційній скарзі, у цьому випадку, не отримали свого підтвердження.

Колегія суддів касаційної інстанції з огляду на викладене зазначає, що учасникам справи надано вичерпну відповідь на всі істотні питання, що виникають і впливають на кваліфікацію спірних відносин як у матеріально-правовому, так і у процесуальному сенсах.

Висновки за результатами розгляду касаційної скарги

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 308 ГПК України суд касаційної інстанції за результатами розгляду касаційної скарги має право залишити судові рішення судів першої та апеляційної інстанцій без змін, а скаргу – без задоволення.

За змістом частини першої статті 309 ГПК України суд касаційної інстанції залишає касаційну скаргу без задоволення, а судові рішення – без змін, якщо судові рішення, переглянуте в передбачених статтею 300 цього Кодексу межах, ухвалено з дотриманням норм матеріального і процесуального права.

З урахуванням меж перегляду справи в касаційній інстанції Верховний Суд вважає, що доводи, викладені у касаційній скарзі, не підтвердилися та не спростовують висновків судів попередніх інстанцій, а тому касаційну скаргу Політичної партії слід залишити без задоволення, а оскаржувані судові рішення – без змін.

Судові витрати

Відповідно до статті 129 ГПК України понесені Політичною партією у зв'язку з переглядом справи в суді касаційної інстанції витрати зі сплати судового збору покладаються на скажника, оскільки касаційна скарга залишається без задоволення, а судові рішення попередніх інстанцій без змін.

Керуючись статтями 300, 301, 308, 309, 315, 317 Господарського процесуального кодексу України, Верховний Суд

УХВАЛИВ:

Касаційну скаргу Політичної партії «Європейська Солідарність» залишити без задоволення, а рішення Господарського суду міста Києва від 06.03.2025 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 04.09.2025 у справі № 910/10905/23 – без змін.

Постанова набирає законної сили з моменту її ухвалення, є остаточною і оскарженню не підлягає.

Суддя

І. Колос

Суддя

О. Баранець

Суддя

Ю. Власов