



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА

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

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

17.09.2024

Справа № 910/10904/23

За позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ"
до Політичної партії "Європейська Солідарність"
про виселення з орендованого майна

Суддя Котков О.В.

Секретар судового засідання Данилюк М.Д.

Представники учасників справи:

від позивача Невмиржицький В.П.;

від відповідача Бердичевський О.В.

В судовому засіданні 17.09.2024 року, відповідно до положень ст. 233, 240 Господарського процесуального кодексу України, було оголошено вступну та резолютивну частину рішення, повідомлено представників позивача та відповідача, що повне рішення буде складено 01.10.2024 року.

СУТЬ СПОРУ:

Товариство з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (позивач) звернулося до Господарського суду міста Києва з позовом до Політичної партії "Європейська Солідарність" (відповідач) про виселення з орендованого майна.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що на підставі укладеного між сторонами договору № к-206 оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 року відповідачу передано у строкове платне користування нежилі приміщення, загальною площею 1.674,27 кв.м, розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, про що 01.11.2019 сторонами складено акт приймання-передачі нежитлових приміщень. Відповідач з моменту укладення договору жодного разу не сплатив позивачу орендну плату, внаслідок чого позивач був змушений звертатися з відповідними позовами до Господарського суду міста Києва (прийнято рішення про стягнення заборгованості у справах № 910/13719/21 та № 910/8651/22, у справі №910/4720/23 розгляд триває). У зв'язку з порушенням відповідачем строків сплати орендних та інших платежів 29.06.2023 року на адресу відповідача позивачем було надіслано повідомлення за вих. № 107 від 26.06.2023 року про дострокове розірвання договору, яке відповідач отримав 03.07.2023 року. Відповідно до частини другої статті 782 Цивільного кодексу України договір є розірваним 03.07.2023 року, 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 1.674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року у справі № 910/10904/23 позов задоволено, виселено Політичну партію "Європейська Солідарність" з нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, місто Київ, вулиця Лаврська, 16.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024 року апеляційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність" на рішення Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року у справі № 910/10904/23 залишено без задоволення, рішення Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року у справі № 910/10904/23 - без змін.

Постановою Верховного Суду від 10.04.2024 року касаційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність" задоволено, постанову Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024 року та рішення Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року у справі № 910/10904/23 скасовано, справу № 910/10904/23 направлено на новий розгляд до суду

першої інстанції.

Протоколом автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 26.04.2024 року матеріали справи № 910/10904/23 передано на розгляд судді Коткова О.В.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 02.05.2024 року прийнято справу № 910/10904/23 до провадження, ухвалено розгляд справи здійснювати у порядку загального позовного провадження, підготовче засідання призначено на 04.06.2024 року.

31.05.2024 року через систему «Електронний суд» від Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" надійшли письмові пояснення (з урахуванням вказівок, що містяться у постанові Верховного Суду від 10.04.2024), в яких позивач зазначив, що обставина розірвання договору оренди 03.07.2023 року встановлена в судовому рішенні у справі № 910/12351/23, 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.

04.06.2024 року через відділ діловодства суду від Політичної партії "Європейська Солідарність" надійшли письмові пояснення, в яких відповідач зазначив, що листом № 33 від 31.07.2023 року повідомив позивача про необхідність укладення додаткової угоди про дострокове розірвання договору у випадку відмови позивача від договору оренди.

У зв'язку з перебуванням судді Коткова О.В. 04.06.2024 року у відпустці, підготовче засідання, призначене на 04.06.2024 року не відбулося, підготовче засідання призначено на 02.07.2024 року.

02.07.2024 року через відділ діловодства суду від Політичної партії "Європейська Солідарність" надійшло клопотання про зупинення провадження у справі № 910/10904/23 до набрання законної сили рішення у справі № 910/16492/23.

02.07.2024 року через відділ діловодства суду від Політичної партії "Європейська Солідарність" надійшло клопотання про зупинення провадження у справі № 910/10904/23 до набрання законної сили рішення у справі № 910/3201/24.

В підготовчому засіданні 02.07.2024 року судом оголошувалася перерва.

Судом в підготовчому засіданні 11.07.2024 року були розглянуті та відхилені клопотання Політичної партії "Європейська Солідарність" про зупинення провадження у справі № 910/10904/23 до набрання законної сили рішенням у справі № 910/16492/23 та рішенням у справі № 910/3201/24. Дослідивши підстави поданих клопотань, суд дійшов висновку про їх необґрунтованість на підставі приписів ст. 227 Господарського процесуального кодексу України, а саме з мотивів не доведення відповідачем факту об'єктивної неможливості розгляду справи № 910/10904/23 до вирішення справи № 910/16492/23 та справи № 910/3201/24, та набранням рішеннями у цих справах законної сили, та про неможливість встановити та оцінити обставини (факти), які є предметом судового розгляду в даному господарському спорі.

За ч. 4 ст. 233 Господарського процесуального кодексу України ухвали суду, які оформлюються окремим документом, постановляються в нарадчій кімнаті, інші ухвали суд може постановити, не виходячи до нарадчої кімнати.

Так, в підготовчому засіданні 11.07.2024 року судом постановлено ухвалу про закриття підготовчого провадження, яка занесена до протоколу судового засідання, та призначено справу № 910/10904/23 до судового розгляду по суті на 20.08.2024 року.

В судовому засіданні 20.08.2024 року судом оголошувалася перерва.

В судовому засіданні 17.09.2024 року представник позивача позовні вимоги підтримав та просив суд задовольнити позов. Представник відповідача проти позовних вимог заперечив та просив суд відмовити в позові.

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

ВСТАНОВИВ:

15.10.2019 року між Товариством з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (надалі – позивач, орендодавець) та Політичною партією "Європейська Солідарність" (надалі – відповідач, орендар) укладено договір оренди нежитлових приміщень № к-206 (надалі – договір), за умовами якого орендодавець передає орендарю в строкове платне користування (в оренду) нежитлові приміщення, визначені в пункті 1.2. договору, а орендар зобов'язується прийняти їх та сплачувати орендодавцю орендну плату.

Відповідно до пункту 1.2. договору нерухомим майном, що передається в оренду за даним договором, є нежилі приміщення, загальною площею 1674,27 кв.м, розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. 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.

Пунктом 4.2. договору встановлено, що строк оренди приміщень за даним договором починається з дати підписання сторонами акта приймання-передачі приміщення та закінчується 31.12.2019 року.

По закінченню календарного року, цей договір автоматично пролонгується на кожний наступний календарний рік, якщо жодна із сторін не заявила письмово про його припинення не пізніше ніж за 1 (один) календарний місяць до закінчення відповідного

календарного року (п. 4.3. договору).

Згідно з пунктом 6.1. договору орендна плата, яка підлягає сплаті орендарем за користування приміщеннями за даним договором, встановлюється сторонами за взаємною домовленістю у наступному розмірі 400,00 грн. за 1 (один) квадратний метр приміщення на місяць.

Відповідно до пункту 6.2. договору загальна сума місячної орендної плати, що підлягає сплаті орендарем за користування приміщеннями, визначається шляхом множення щомісячного орендного платежу, вказаного в пункті 6.1. цього договору, на площу приміщення, вказану в пункті 1.2. цього договору, та становить 669 708,00 грн.

Орендар сплачує орендну плату виключно коштами, отриманими з державного бюджету за бюджетною програмою КПКВК 6331020 "Фінансування статутної діяльності політичних партій" (п. 6.3. договору).

За умовами пункту 6.5. договору орендна плата сплачується орендарем у національній валюті України шляхом перерахування грошових коштів у безготівковій формі на поточний банківський рахунок орендодавця, вказаний у даному договорі (якщо реквізити іншого рахунку не будуть повідомлені орендодавцем у письмовій формі), за кожний поточний місяць не пізніше 10 (десятого) числа кожного поточного місяця, протягом якого орендарем використовуються приміщення на підставі даного договору.

На виконання умов договору, згідно з актом приймання-передачі нежитлових приміщень від 01.11.2019 року орендодавець передав, а орендар прийняв у тимчасове платне користування нежитлові приміщення загальною площею 1674,27 кв.м, розташовані на першому поверсі будівлі головного виробничого корпусу (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

Як вбачається з матеріалів справи, між сторонами укладено ряд додаткових угод до договору, зокрема: від 01.04.2020 року № 01, від 30.04.2020 року № 02, від 27.05.2020 року № 03, від 22.06.2020 року № 04, від 23.07.2020 року № 05 та від 31.12.2020 року № 06, якими внесено зміни до пунктів 6.1., 6.2. договору, а саме з 01.04.2020 року по 31.01.2021 року та з 01.09.2022 року по 31.01.2023 року встановлено розмір місячної орендної плати в сумі 334 854,00 грн. Додатковими угодами від 24.02.2022 року № 07 та від 19.05.2022 року № 08 внесено зміни до пунктів 6.1., 6.2. договору, а саме з 01.03.2022 року по 31.08.2022 року встановлено розмір місячної орендної плати в сумі 100,00 грн.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 27.01.2022 року у справі № 910/13719/21 первісні вимоги задоволено частково та стягнуто з Політичної партії «Європейська Солідарність» на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» 10 045 620,00 грн. основного боргу, 449 190,40 грн. пені, 628 688,38 грн. інфляційних втрат, 213 866,55 грн. 3% річних та 170 060,48 грн. витрат по сплаті судового збору. В зустрічному позові Політичної партії «Європейська Солідарність» відмовлено повністю.

Даним рішенням встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов'язань за договором оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 року № к-206 щодо своєчасної сплати орендної плати у період з листопада 2019 року по червень 2021 року, внаслідок чого виникла заборгованість у розмірі 10 045 620,00 грн.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 17.01.2023 року рішення Господарського суду міста Києва від 27.01.2022 року у справі № 910/13719/21 залишено без змін.

Ухвалою Верховного Суду від 29.03.2023 року касаційну скаргу Політичної партії «Європейська Солідарність» на рішення Господарського суду міста Києва від 27.01.2022 року та постанову Північного апеляційного господарського суду від 17.01.2023 року у справі № 910/13719/21 повернуто заявнику.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 24.01.2023 року у справі № 910/8651/22 позовні вимоги задоволені повністю та стягнуто з Політичної партії «Європейська Солідарність» на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» 5 357 664,00 грн. основного боргу, 168 482,03 грн. пені, 832 670,28 грн. інфляційних втрат, 105 868,92 грн. 3% річних, 96 970,28 грн. витрат по сплаті судового збору.

Вказаним рішенням встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов'язань за договором оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 року № к-206 щодо своєчасної сплати орендної плати у період з липня 2021 року по лютий 2022 року внаслідок чого виникла заборгованість у розмірі 5 357 664,00 грн.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 року рішення Господарського суду міста Києва від 24.01.2023 року у справі № 910/8651/22 змінено в частині стягнення суми пені.

Постановою Верховного Суду від 28.06.2023 року постанову Північного апеляційного господарського суду від 12.04.2023 року у справі № 910/8651/22 залишено без змін.

Відповідач не виконував свої зобов'язання за договором оренди нежитлових приміщень № к-206 від 15.10.2019 року щодо своєчасної сплати орендної плати у період з листопада 2019 по лютий 2022 року, що підтверджується 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 року надіслав відповідачу повідомлення № 107, 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 15.10.2019 року № к-206 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 20 441 847,04 грн. та керуючись пунктом 9.4. договору повідомив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023 року та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 року 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 № 0101510448481 вбачається, що відправлення вручено за довіреністю 03.07.2023 року.

Дане повідомлення 03.07.2023 року 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 року, а відповідач повинен був звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 року.

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.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року, яке залишене без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024 року, позов задоволено, виселено Політичну партію "Європейська Солідарність" з нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н"), яка знаходиться за адресою: 01015, місто Київ, вулиця Лаврська, 16.

Постановою Верховного Суду від 10.04.2024 року касаційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність" задоволено, постанову Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024 року та рішення Господарського суду міста Києва від 03.10.2023 року у справі № 910/10904/23 скасовано, справу № 910/10904/23 направлено на новий розгляд до суду першої інстанції.

Направляючи справу на новий розгляд Верховний Суд у постанові від 10.04.2024 року вказав на те, що для правильного вирішення цієї справи господарським судам необхідно встановити чи був дотриманий Позивачем порядок одностороннього розірвання договору, якщо так, то яким пунктом договору повинен був керуватись Позивач під час такого розірвання; господарські місцеві суди не дослідили належним чином лист №33 від 31.07.2023, в частині можливості односторонньої відмови Позивача від Договору оренди, не встановили порядок дій Позивача і Відповідача у випадку відмови від Договору оренди, не встановили факт чи було укладено між сторонами додаткову угоду про відмову від Договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 316 Господарського процесуального кодексу України вказівки, що містяться у постанові суду касаційної інстанції, є обов'язковими для суду першої та апеляційної інстанцій під час нового розгляду справи.

Оцінюючи подані докази та наведені обґрунтування за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин справи в їх сукупності, суд дійшов висновку, що позовні вимоги підлягають задоволенню.

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

В свою чергу у частині першій статті 15 Цивільного кодексу України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорування.

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.

Згідно з частиною першою статті 628 Цивільного кодексу України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

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.

Згідно з абзацом 2 частини першої статті 193 Господарського кодексу України до виконання господарських договорів застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим кодексом.

Як вбачається із матеріалів справи, 15.10.2019 року між позивачем, як орендодавцем, та відповідачем, як орендарем, було укладено договір оренди нежитлових приміщень № к-206, за умовами якого орендодавець передає орендарю в строкове платне користування (в оренду) нежитлові приміщення, визначені в пункті 1.2 договору, а орендар зобов'язується прийняти їх та сплачувати орендодавцю орендну плату.

Частиною першою статті 631 Цивільного кодексу України встановлено, що строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору.

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

Договір оренди був продовжений до 31.12.2023 року.

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.

Судом встановлено, що під час дії договору оренди спірного нерухомого майна мало місце порушення господарського зобов'язання з

боку відповідача щодо своєчасної оплати строків сплати орендних та інших платежів.

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.

Згідно з частиною першою статті 188 Господарського кодексу України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

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.

Згідно з частинами першою та третьою статті 291 Господарського кодексу України одностороння відмова від договору оренди не допускається. Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний з підстав, передбачених Цивільним кодексом України для розірвання договору найму, в порядку, встановленому статтею 188 цього Кодексу.

Відповідно до частини першої 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.

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

В п. 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.

Зі змісту п. 9.4. договору підставним є висновок, що у випадку прострочення орендарем внесення орендної плати більше ніж на 30 днів (неправомірне 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).

При цьому, вказаний пункт договору жодним чином не передбачає необхідності здійснення повідомлення більше, за три місяці.

Поряд з цим суд відмічає, що п. 9.4. договору хоч і передбачає порядок реалізації одностороннього розірвання договору шляхом направлення письмового повідомлення, деталізує такий порядок п. 9.9. договору, який визначає вид письмового повідомлення, порядок його надсилання та дату, коли інша сторона вважається повідомленою про дострокове розірвання 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).

Отже, саме п. 9.9. договору визначає порядок направлення повідомлення про одностороннє розірвання договору у випадку наявності порушень договірних зобов'язань.

Відповідно до п. 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.

Таким чином, у випадку прострочення сплати орендних платежів застосуванню підлягають пункти 9.4., 9.9. договору (умови, які безпосередньо спрямовані на розірвання договору з вказаних підстав), при цьому, положення пункти 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 (вказані пункти регулюють порядок розірвання договору за взаємною згодою сторін та за ініціативою однієї із сторін за відсутності порушень зобов'язань за договором).

Відповідно до частини другої статті 782 Цивільного кодексу України у разі відмови наймодавця від договору найму, договір є розірваним з моменту одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Як вбачається з матеріалів справи, позивач направив відповідачу повідомлення від 26.06.2023 року № 107, в якому зазначив, що починаючи з листопада 2019 року по сьогоднішній день (дата направлення листа) (тобто вже понад три роки) відповідачем

порушуються зобов'язання за договором оренди від 15.10.2029 року № к-206 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 20 441 847,04 грн., керуючись пунктом 9.4. договору позивач заявив про односторонню відмову від договору оренди з 03.07.2023 року та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 року включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання.

Дата, зазначена позивачем у повідомленні, та дата отримання цього повідомлення відповідачем збігаються, тому суд дійшов висновку, що в силу приписів ч. 2 ст. 782 Цивільного кодексу України та п. 9.9. договору договір оренди є розірваним з дати отримання відповідачем повідомлення позивача від 26.06.2023 року про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023 року.

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

Отже, за умовами договору в разі його закінчення/припинення орендоване приміщення має бути повернуто орендарем орендодавцю протягом 3 (трьох) робочих днів.

Згідно з ч. 1 ст. 530 Цивільного кодексу України, якщо у зобов'язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк (термін).

За змістом ст. 253 Цивільного кодексу України перебіг строку починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок.

З огляду на умови договору та положення наведеної норми, відповідач мав звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 року включно.

Відповідно до п. 5.2., 5.3. договору при припиненні орендних відносин за цим договором всі ключі повинні бути передані (повернуті) орендодавцю. При припиненні договірних відносин орендар залишає приміщення у стані згідно опису, вказаному в додатку № 3 до цього договору, з урахуванням нормального зносу.

У разі припинення дії договору орендар зобов'язаний повернути приміщення орендодавцю у стані, в якому вони перебували на момент передачі їх в оренду, з урахуванням всіх здійснених орендарем невід'ємних поліпшень, які неможливо відокремити від приміщень без заподіяння їм шкоди, та нормального зносу за період стоку дії договору (п. 5.4. договору).

Судом встановлено, що після припинення договору об'єкт оренди відповідач позивачу не повернув, зворотного матеріали справи не містять.

Враховуючи відсутність у матеріалах справи доказів у підтвердження права користування відповідачем спірним приміщенням, суд дійшов висновку, що відповідач безпідставно займає нежитлові приміщення, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, тому позовні вимоги про виселення відповідача з орендованих нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16, є обґрунтованими.

Підсумовуючи викладені вище фактичні обставини, виходячи з системного аналізу положень чинного законодавства та матеріалів справи в цілому, суд дійшов висновку, що позовні вимоги є обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню в повному обсязі.

Приймаючи до уваги встановлені судом факти та обставини, що були наведені вище, суд дійшов висновку, що викладені відповідачем у відзиві заперечення на позов не спростовують зазначених позивачем в позові доводів за встановлених вище судом фактів та обставин.

З приводу висвітлення всіх доводів відповідача суд враховує практику Європейського суду з прав людини, який у рішенні в справі "Серявін та інші проти України" вказав, що згідно з його усталеною 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.

У рішенні Суду у справі Трофимчук проти України №4241/03 від 28.10.2010 року Європейським судом з прав людини зазначено, що хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, це не може розумітись як вимога детально відповідати на кожен довод сторін.

Згідно п. 1 ч. 5 ст. 129 Господарського процесуального кодексу України під час вирішення питання про розподіл судових витрат суд враховує чи пов'язані ці витрати з розглядом справи.

У випадках скасування рішення господарського суду і передачі справи на новий розгляд розподіл судового збору у справі, в тому числі й сплаченого за подання апеляційної та/або касаційної скарги або заяви про перегляд рішення за нововиявленими обставинами, здійснює господарський суд, який приймає рішення за результатами нового розгляду справи, керуючись загальними правилами розподілу судових витрат.

Судові витрати позивача по сплаті судового збору в сумі 2684,00 грн. відповідно до положень статті 129 Господарського процесуального кодексу України покладаються на відповідача, а судові витрати відповідача по сплаті судового збору за подачу касаційної скарги в сумі 5038,00 грн. - на позивача.

Керуючись ст. 73, 86, 129, 219, 233, 236, 238, 241 Господарського процесуального кодексу України, Господарський суд міста Києва

ВИРІШИВ:

1. Позов задовольнити повністю.

2. Виселити Політичну партію «Європейська Солідарність» (ідентифікаційний код 21715714, адреса: 04176, м. Київ, вул. Електриків, 29-А) з нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. «Н»), яка знаходиться за адресою: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16.

3. Стягнути з Політичної партії «Європейська Солідарність» (ідентифікаційний код 21715714, адреса: 04176, м. Київ, вул. Електриків, 29-А) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» (ідентифікаційний код 00308146, адреса: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16) судовий збір – 2684,00 грн. (дві тисячі шістсот вісімдесят чотири гривні).

4. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю «Підприємство «Київ» (ідентифікаційний код 00308146, адреса: 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 16) на користь Політичної партії «Європейська Солідарність» (ідентифікаційний код 21715714, адреса: 04176, м. Київ, вул. Електриків, 29-А) судовий збір за подачу касаційної скарги – 5038,00 грн. (п'ять тисяч тридцять вісім гривень).

5. Видати накази після набрання рішенням законної сили.

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

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

Повне рішення складено 01.10.2024р.

Суддя

О.В. Котков