



ПОСТАНОВА

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

23 квітня 2025 року

м. Київ

справа № 910/10904/23

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду:

Студенець В.І. – головуючий, судді: Кібенко О.Р., Кондратова І.Д.,

за участю секретаря судового засідання: Натаріної О.О.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність"

на рішення Господарського суду міста Києва

(суддя - Котков О.В.)

від 17.09.2024

та постанову Північного апеляційного господарського суду

(головуючий суддя – Корсак В.А., судді: Алданова С.О., Євсіков О.О.)

від 03.03.2025

у справі № 910/10904/23

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ"

до Політичної партії "Європейська Солідарність"

про виселення з орендованого майна,

за участю представників учасників справи:

позивача – Невмержицький В.П.,

відповідача – Бердичевський О.В.,

ВСТАНОВИВ:

ІСТОРІЯ СПРАВИ

1. Короткий зміст позовних вимог

1.1. Товариство з обмеженою відповідальністю "Підприємство "Київ" (далі – ТОВ "Підприємство "Київ") звернулось до суду з позовом до Політичної партії "Європейська Солідарність" (далі – ПП "Європейська Солідарність", Партія) про виселення з орендованого майна.

1.2. Позовні вимоги обґрунтовані тим, що між сторонами був укладений договір оренди нежитлових приміщень, водночас відповідач з моменту укладення договору жодного разу не сплатив позивачу орендну плату, внаслідок чого позивач був вимушений звернутись з відповідними позовами до суду. У зв'язку з порушенням відповідачем строків сплати орендних та інших платежів, позивачем надіслано на адресу відповідача повідомлення про дострокове розірвання договору. Разом з тим, відповідач приміщення позивачу не повернув, з огляду на що останній звернувся до суду з позовом про виселення відповідача з зазначених нежитлових приміщень.

2. Короткий зміст судових рішень, ухвалених за результатом розгляду справи по суті спору.

2.1. Рішенням Господарського суду міста Києва від 03.10.2023, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 22.01.2024, у справі № 910/10904/23 позов задоволено у повному обсязі. Виселено ПП "Європейська Солідарність" з нежитлових приміщень, загальною площею 1674,27 кв.м, що розташовані на першому поверсі будівлі (літ. "Н") за адресою: 01015, місто Київ, вулиця Лаврська, 16.

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

Направляючи справу на новий розгляд, Верховний Суд вказав, 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. Крім того, Верховний Суд відзначив, що господарські суди в частині можливості односторонньої відмови позивача від Договору оренди не дослідили належним чином лист від 31.07.2023 №33, не встановили порядок дій позивача і відповідача у випадку відмови від Договору оренди та не встановили факт того чи було укладено між сторонами додаткову угоду про відмову від Договору.

2.3. Рішенням Господарського суду міста Києва від 17.09.2024, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025, у справі №910/10904/23 позов задоволено повністю. Виселено ПП «Європейська Солідарність» 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.

Ухвалюючи судові рішення, суди вказали, що 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 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 (вказані пункти регулюють порядок розірвання договору за взаємною згодою сторін та за ініціативою однієї із сторін відсутності порушень зобов'язань за договором).

З огляду на наведене суди відзначили, що в силу приписів частини другої статті 782 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та пункту 9.9 спірного 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. Відтак, враховуючи відсутність у матеріалах справи доказів на підтвердження права користування відповідачем орендованим приміщенням, суди дійшли висновку, що відповідач безпідставно займає спірні нежитлові приміщення, а тому позовні вимоги про виселення є обґрунтованими.

3. Короткий зміст вимог касаційної скарги та узагальнений виклад позиції інших учасників справи

3.1. Не погоджуючись із судовими рішеннями судів попередніх інстанцій, ПП «Європейська Солідарність» звернулася до Верховного Суду з касаційною скаргою, в якій просить скасувати рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та

постанову Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі №910/10904/23, ухвалити нове рішення суду, яким у задоволенні позову відмовити у повному обсязі.

3.2. На обґрунтування своєї правової позиції у поданій касаційній скарзі Партія із посиланням на пункт 3 частини другої статті 287 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПК України) відзначає, що на даний час відсутній висновок Верховного Суду щодо застосування частини третьої статті 254 ЦК України у сукупності із статтями 762, 764 ЦК України та статтею 284 Господарського кодексу України (далі - ГК України); статей 76, 77, 78 ГПК України.

Також підставою касаційного оскарження відповідач визначає пункт 4 частини другої статті 287 ГПК України, а саме: пункт 1 частини третьої статті 310 ГПК України.

3.3. ТОВ "Підприємство "Київ" 01.04.2025 через «Електронний суд» подало до Суду відзив на касаційну скаргу, в якому просить касаційну скаргу залишити без задоволення, а оскаржувані судові рішення – без змін.

4. Фактичні обставини справи, встановлені судами попередніх інстанцій, та мотиви, з яких виходили суди при ухваленні оскаржуваних судових рішень

4.1. Між ТОВ "Підприємство "Київ" (орендодавець) та ПП "Європейська Солідарність" (орендар) 15.10.2019 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 (пункт 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.

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 (пункт 4.3 Договору).

Відповідно до пунктів 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 з описом, 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 (пункт 5.4. 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" (пункт 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.

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.

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 надсилення 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 надсилося рекомендованим листом з рекомендованим повідомленням про вручення, **датой 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.

4.2. На виконання умов договору, згідно з актом приймання-передачі нежитлових приміщень від 01.11.2019 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.

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

4.4. Під час виконання укладеного між сторонами договору відповідач систематично порушував його умови в частині своєчасної оплати орендної плати. Ці обставини Суд визнає підтвердженими у повному обсязі.

4.4.1. Так, рішенням Господарського суду міста Києва від 27.01.2022 у справі № **910/13719/21**, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 17.01.2023, стягнуто з ПП «Європейська Солідарність» на користь ТОВ «Підприємство «Київ» 10 045 620,00 грн основного боргу за орендні платежі, 449 190,40 грн пені, 628 688,38 грн інфляційних втрат, 213 866,55 грн 3% річних. В зустрічному позові ПП «Європейська Солідарність» відмовлено повністю.

Судом встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов'язань за договором оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 № 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.

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

4.4.2. Рішенням Господарського суду міста Києва від 24.01.2023 у справі № **910/8651/22** позовні вимоги задоволено повністю та стягнуто з ПП «Європейська Солідарність» на користь ТОВ «Підприємство «Київ» 5 357 664,00 грн основного боргу за орендні платежі, 168 482,03 грн пені, 832 670,28 грн інфляційних втрат, 105 868,92 грн 3% річних.

Вказаним рішенням встановлено порушення орендарем взятих на себе зобов'язань за договором оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 № 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 рішення Господарського суду міста Києва від 24.01.2023 у справі № 910/8651/22 змінено в частині стягнення суми пені.

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

4.4.3. Зазначені факти свідчать про те, що відповідач систематично, а саме понад три роки, тобто більше ніж на 30 (тридцять) календарних днів (пункт 9.4 Договору) не виконував свої зобов'язання за договором оренди нежитлових приміщень від 15.10.2019 № к-206 щодо своєчасної сплати орендної плати у період з листопада 2019 року по лютий 2022 року, що підтверджується наведеними рішеннями судів, що набрали законної сили.

4.5. Позивач направив відповідачу повідомлення від 26.06.2023 № 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 15.10.2019 № к-206 з оплати орендних платежів, внаслідок чого заборгованість складає 20 441 847,04 грн. Враховуючи це, та керуючись пунктом 9.4 Договору позивач заявив про односторонню відмову від Договору оренди з 03.07.2023 та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання.

Дата, зазначена позивачем у повідомленні, та дата отримання цього повідомлення відповідачем збігаються.

4.6. Суди попередніх інстанцій, ухвалюючи оскаржувані судові рішення, виходили з такого:

- зі змісту пункту 9.4 Договору підставним є висновок, що у випадку прострочення орендарем внесення орендної плати більше ніж на 30 днів (неправомірна поведінка орендаря/підстава розірвання договору), у орендодавця з'являється право на одностороннє розірвання договору (наслідок порушення договору), шляхом направлення на адресу орендаря письмового повідомлення про дострокове припинення цього договору (порядок реалізації);

- вказаний пункт договору жодним чином не передбачає необхідності здійснення повідомлення більше, у тому числі 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 (умови, які безпосередньо спрямовані на розірвання договору з вказаних підстав), при цьому 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 (вказані пункти регулюють порядок розірвання договору за взаємною згодою сторін та за ініціативою однієї із сторін у разі відсутності порушень зобов'язань за договором);

- доводи відповідача про недотримання позивачем порядку розірвання договору оренди відхилено;

- 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;

- неукладання 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;

- сукупність залучених до матеріалів справи належних та допустимих доказів, свідчить про те, що позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору, передбаченого пунктами 7.3.3, 9.4, 9.9, 9.12 Договору;

- в силу приписів частини другої статті 782 ЦК України та пункту 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;

- відповідач мав звільнити та передати приміщення позивачу у строк до 06.07.2023 включно. Разом з тим, після припинення договору об'єкт оренди відповідач позивачу не повернув, зворотного матеріали справи не містять;

- 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 пункту 9.12 Договору. Разом з тим, посилаючись на встановлення позивачем «нераціонального» та «нерозумного» строку для повернення приміщення, відповідач не надав жодних доказів, які б підтверджували вчинення ним дій, пов'язаних з вирішенням спірної ситуації, та повернення орендованого приміщення позивачу, незважаючи на те, що позов був поданий позивачем до суду ще у липні 2023 року;

- 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;

- встановлені обставини свідчать про порушення відповідачем вимог статті 526 ЦК України;

- враховуючи відсутність у матеріалах справи доказів на підтвердження права користування відповідачем спірним приміщенням, відповідач безпідставно займає спірні нежитлові приміщення, а тому позовні вимоги про виселення відповідача з орендованих нежитлових приміщень є обґрунтованими.

5. Порядок та межі розгляду справи судом касаційної інстанції. Розгляд клопотань

5.1. Відповідно до протоколу автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 07.03.2025 для розгляду касаційної скарги у справі №910/10904/23 визначено колегію суддів у складі: Студенець В.І. (головуючий), Бакуліна С.В., Кібенко О.Р.

Ухвалою Верховного Суду від 17.03.2025 відкрито касаційне провадження у справі № 910/10904/23 за касаційною скаргою ПП «Європейська Солідарність» на рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі №910/10904/23; справу призначено до судового розгляду.

Крім того, вказаною ухвалою від 17.03.2025 зупинено виконання рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та постанови Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі № 910/10904/23 до закінчення їх перегляду в касаційному порядку.

Відповідно до протоколу повторного автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 21.04.2025 для розгляду касаційної скарги у справі №910/10904/23 визначено колегію суддів у складі: Студенець В.І. (головуючий), Кібенко О.Р., Кондратова І.Д.

5.2. Об'єктом касаційного оскарження є рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі №910/10904/23, якими позовні вимоги задоволено у повному обсязі.

5.3. Відповідно до частини першої статті 300 ГПК України, переглядаючи у касаційному порядку судові рішення, суд касаційної інстанції в межах доводів та вимог касаційної скарги, які стали підставою для відкриття касаційного провадження, та на підставі встановлених фактичних обставин справи перевіряє правильність застосування судом першої чи апеляційної інстанції норм матеріального і процесуального права.

Суд касаційної інстанції не має права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати чи приймати до розгляду нові докази або додатково перевіряти докази (частина друга статті 300 ГПК України).

ПОЗИЦІЯ ВЕРХОВНОГО СУДУ

6. Оцінка аргументів учасників справи і висновків судів попередніх інстанцій з посиланням на норми права, якими керувався Суд

6.1. Дослідивши наведене у касаційній скарзі, у межах доводів та підстав касаційного оскарження, Верховний Суд відзначає таке.

6.2. Касаційне провадження у справах залежить виключно від доводів та вимог касаційної скарги, наведених скаржником і які стали підставою для відкриття касаційного провадження.

При цьому самим скаржником у касаційній скарзі з огляду на принцип диспозитивності визначається підстава, вимоги та межі касаційного оскарження, а тому тягар доказування наявності підстав для касаційного оскарження, передбачених, зокрема, пунктами 3, 4 частини другої статті 287 ГПК України (що визначено самим скаржником), покладається на скаржника.

Суд, забезпечуючи реалізацію основних засад господарського судочинства, закріплених у частині 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 в межах доводів та вимог касаційної скарги, які стали підставою для відкриття касаційного провадження.

6.3. Так, касаційне провадження у цій справі відкрито, зокрема, на підставі пункту 3 частини другої статті 287 ГПК України.

Відповідно до приписів пункту 3 частини другої статті 287 ГПК України підставами 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.

Отже, у разі оскарження судових рішень на підставі пункту 3 частини другої статті 287 ГПК України, по-перше, слід з'ясувати відсутність висновку Верховного Суду щодо питання застосування норми права у подібних правовідносинах, а по-друге, наявність/відсутність подібності правовідносин та наявність/відсутність неправильного застосування судами першої та апеляційної інстанцій норм матеріального права чи порушення норм процесуального права.

Скаржник відзначає, що на даний час відсутній висновок Верховного Суду щодо застосування частини третьої статті 254 ЦК України у сукупності із статтями 762, 764 ЦК України та статтею 284 ГК України; статей 76, 77, 78 ГПК України.

Що ж до визначення «подібності правовідносин», то в силу приписів статті 13 Закону України "Про судоустрій і статус суддів" Верховний Суд звертається до правової позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеної у постанові від 12.10.2021 у справі №233/2021/19, в якій визначено критерій подібності правовідносин, а також у постанові від 22.03.2023 у справі №154/3029/14-ц, де відзначено, 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.

6.4. Також підставою касаційного оскарження відповідач визначає пункт 4 частини другої статті 287 ГПК України, а саме: пункт 1 частини третьої статті 310 ГПК України.

6.5. Оцінюючи доводи та мотиви касаційної скарги у контексті наведених скаржником підстав касаційного оскарження, колегія суддів відзначає, що фактично підставою звернення до Суду стали питання:

- щодо наявності/відсутності правових підстав для виселення відповідача з орендованого приміщення, ураховуючи (1) односторонню відмову позивача від Договору у зв'язку з (2) порушенням орендарем умов Договору щодо повної та своєчасної оплати.

З огляду на наведене Суд відзначає таке.

6.6. Відповідно до частини першої статті 11 ЦК України цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини (пункт 1 частини другої статті 11 ЦК України).

У силу приписів статті 202 ЦК України під правочином розуміють дії, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків.

Дії як юридичні факти мають вольовий характер і можуть бути правомірними та неправомірними. Правочини належать до правомірних дій, спрямованих на досягнення правового результату.

Правочин - це основна підстава виникнення цивільних прав і обов'язків.

Згідно зі статтею 509 ЦК України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Частиною першою статті 173 ГК України встановлено, що господарським визнається зобов'язання, що виникає між суб'єктом господарювання та іншим учасником (учасниками) відносин у сфері господарювання з підстав, передбачених цим Кодексом, в силу якого один суб'єкт (зобов'язана сторона, у тому числі боржник) зобов'язаний вчинити певну дію господарського чи управлінського-господарського характеру на користь іншого суб'єкта (виконати роботу, передати майно, сплатити гроші, надати інформацію тощо), або утриматися від певних дій, а інший суб'єкт (управлена сторона, у тому числі кредитор) має право вимагати від зобов'язаної сторони виконання її обов'язку.

Згідно зі статтею 628 ЦК України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Господарські суди з огляду на зміст та умови договору мають встановити, який саме правочин вчинено сторонами та вирішити спір із застосуванням норм, які регулюють цей правочин.

6.7. Як встановлено судами попередніх інстанцій спірні правовідносини виникли між сторонами на підставі Договору оренди нежитлового приміщення.

Предметом позову у справі є вимога позивача (орендодавця, власника спірних приміщень) про виселення Партії (орендаря) з орендованих нежитлових приміщень внаслідок одностороннього розірвання Товариством договору оренди у зв'язку з порушенням відповідачем строків сплати орендних та інших платежів.

6.8. З огляду на характер спірних правовідносин, предмет та підстави позову, колегія суддів відзначає, що відповідно до статті 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у володіння та користування за плату на певний строк. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).

Відповідно до частин першої, п'ятої статті 762 ЦК України з наймача справляється плата, за користування майном, розмір якої встановлюється договором оренди. Плата за найм (оренду) майна вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором.

6.9. Як встановлено судами попередніх інстанцій під час дії спірного Договору оренди мало місце порушення господарського зобов'язання з боку відповідача щодо своєчасної оплати строків сплати орендних та інших платежів.

З огляду на наведене позивач (орендодавець) направив відповідачу повідомлення від 26.06.2023 № 107, в якому, керуючись пунктом 9.4 Договору, заявив про односторонню відмову від Договору оренди з 03.07.2023 та вимагав звільнити орендовані приміщення в строк до 06.07.2023 включно та повернути їх за актом приймання-передачі (повернення) приміщень шляхом його підписання.

Дата, зазначена позивачем у повідомленні, та дата отримання цього повідомлення відповідачем збігаються.

6.10. Так, відповідно до статті 610 ЦК України порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання).

Статтею 611 ЦК 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.

Частинами першою та третьою статті 291 ГК України встановлено, що 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 положень статті 525 ЦК України одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Схожі положення також закріплені і у частині першій статті 188 ГК України, де вказано, що зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

Згідно з частинами першою і другою статті 598 ЦК 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.

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

Частиною третьою статті 651 ЦК 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*.

Отже, з аналізу вказаних норм вбачається, що припинення зобов'язання можливе лише на підставі договору та/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**.

6.11. Господарськими судами встановлено, що відповідно до пункту 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.

Згідно з пунктом 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.

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).

Відповідно до пункту 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.

6.12. Отже, умовами спірного Договору сторони унормували як спеціальні підстави для односторонньої відмови орендодавця від Договору, визначені пунктом 9.4 Договору, зокрема у разі порушення орендарем строку сплати орендної плати більше ніж на тридцять календарних днів, так і порядок здійснення такої відмови, що передбачений пунктами 9.9, 9.12 Договору.

6.13. Ухвалюючи оскаржувані судові рішення про задоволення позову, суди встановили, що відповідач **понад три роки не виконував свої зобов'язання** за Договором оренди щодо своєчасної сплати орендної плати у період з листопада 2019 року по лютий 2022 року, що підтверджується судовими рішеннями, які набрали законної сили. Відтак з огляду на прострочення сплати орендних платежів застосуванню до спірних правовідносин підлягають саме пункти 9.4, 9.9 Договору, умови яких безпосередньо спрямовані на розірвання договору з вказаних підстав.

Сукупність належних та допустимих доказів, на переконання судів попередніх інстанцій, свідчать про те, що позивач дотримався порядку одностороннього розірвання договору, передбаченого пунктами 7.3.3, 9.4, 9.9, 9.12 Договору.

За таких обставин, господарські суди дійшли висновку, що в силу приписів частини другої статті 782 ЦК України та Договору, договір оренди є розірваним з дати отримання відповідачем повідомлення позивача про відмову від договору оренди, а саме з 03.07.2023. Разом з тим, після припинення договору об'єкт оренди відповідач позивачу не повернув, що є підставою для задоволення позову.

6.14. Колегія суддів, ураховуючи особливості правового регулювання спірних правовідносин, з огляду на встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи вважає, що висновки судів попередніх інстанцій про наявність правових підстав для задоволення позову засновані на законі.

При цьому Суд погоджується з доводами господарських судів, що положення пунктів 9.3, 9.6 Договору, якими передбачено обов'язок повідомлення про розірвання договору за три місяці, шляхом укладення додаткової угоди до Договору, не підлягають застосуванню до спірних правовідносин, адже такі унормовують загальний порядок розірвання договору **за взаємною згодою** сторін та/або за ініціативою однієї із сторін **у разі відсутності порушень** зобов'язань за договором, зокрема щодо повної та своєчасної оплати за оренду.

Колегія суддів наголошує, що підстави та порядок односторонньої відмови від Договору у випадку прострочення сплати орендних платежів орендарем (тобто з підстав порушення умов Договору орендарем) урегульований спеціальними пунктами Договору, які мають пріоритет у застосуванні у даному випадку.

Доводи касаційної скарги наведених висновків не спростовують.

При цьому Суд відзначає, що укладаючи Договір, сторони, зокрема позивач, розраховували на належне та добросовісне виконання умов спірного Договору. Водночас, свідомо порушуючи умови підписаного Договору, сторони, зокрема відповідач, мають усвідомлювати наслідки здійснення/нездійснення відповідних дій, самостійно розраховувати ризики настання несприятливих наслідків в результаті тих чи інших дій/бездіяльності.

Отже, доводи касаційної скарги не знайшли свого підтвердження. За таких обставин, з огляду на фактичні обставини справи, відсутні підстави для формування висновків щодо застосування частини третьої статті 254 ЦК України у сукупності із статтями 762, 764 ЦК України та статтею 284 ГК України, статтями 76, 77, 78 ГПК України, тобто у тому контексті, на якому вказує скаржник у касаційній скаргі.

Зазначене в сукупності свідчить про відсутність правових підстав для скасування ухвалених судових рішень з підстави касаційного оскарження, передбаченої пунктом 3 частини другої статті 287 ГПК України.

6.15. Щодо підстави касаційного оскарження, передбаченої пунктом 4 частини другої статті 287 ГПК України

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

Відхиляючи доводи позивача щодо неповноти з'ясування судом обставин справи, колегія суддів касаційної інстанції акцентує, що 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 "суду 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 скаргником заявлених у касаційній скарзі підстав касаційного оскарження, передбачених пунктами 1, 2, 3 частини другої статті 287 цього Кодексу.

Така правова позиція є послідовною та сталою і викладена у низці постанов Верховного Суду, зокрема у постановях від 12.10.2021 у справі №905/1750/19, 20.05.2021 у справі № 905/1751/19, від 12.10.2021 у справі №905/1750/19, від 20.05.2021 у справі №905/1751/19, від 02.12.2021 у справі №922/3363/20, від 16.12.2021 у справі №910/18264/20 та від 13.01.2022 у справі №922/2447/21 тощо.

Проте, як уже зазначалося, під час здійснення касаційного провадження у цій справі з підстави касаційного оскарження, визначеної у пункті 3 частини другої статті 287 ГПК України, Верховним Судом встановлено необґрунтованість підстави касаційного оскарження у цій частині.

За таких обставин, колегія суддів відхиляє доводи касаційної скарги про наявність підстав для скасування судових рішень на підставі пункту 1 частини третьої статті 310 ГПК України.

При цьому Суд вкотре відзначає, що в силу приписів статті 300 ГПК України не вдається до переоцінки доказів та встановлених на підставі їх обставин, оскільки дослідження доказів та надання правової оцінки цим доказам є повноваженнями судів першої й апеляційної інстанцій, що передбачено статтями 73-80, 86, 300 ГПК України.

Отже, підстава касаційного оскарження, передбачена пунктом 4 частини другої статті 287 ГПК України (пункт 1 частини третьої статті 310 ГПК України), наведена скаргником у касаційній скарзі, не підтвердилась. Вказані доводи не можуть слугувати підставою для скасування оскаржуваних судових рішень, оскільки такі аргументи фактично зводяться до незгоди скаргника з висновками судів попередніх інстанцій стосовно встановлених ними обставин справи. При цьому суд касаційної інстанції не має права додатково встановлювати обставини справи та перевіряти докази.

Відтак доводи касаційної скарги про порушення судами попередніх інстанцій норм процесуального права відхиляються Судом.

6.16. З урахуванням вищенаведеного, доводи касаційної скарги у своїй сукупності не отримали свого підтвердження під час касаційного провадження, що виключає можливість скасування оскаржуваних судових рішень, ухвалених по суті позовних вимог, з цих підстав.

Враховуючи спірний характер правовідносин сторін, наведена міра обґрунтування даного судового рішення є достатньою у світлі конкретних обставин справи, щоб продемонструвати сторонам, що вони були почуті.

6.17. Касаційний господарський суд зазначає, що в Україні визнається і діє принцип верховенства права, одним з елементів якого є принцип правової визначеності.

Ключовим елементом принципу правової визначеності є однозначність та передбачуваність правозастосування, а, отже, системність і послідовність у діяльності відповідних органів, насамперед судів. Суб'єкти (учасники спору) завжди повинні мати можливість орієнтувати свою поведінку таким чином, щоб вона відповідала вимогам норми на момент вчинення дії.

Отже, правові норми та судова практика підлягають застосуванню таким чином, яким вони є найбільш очевидними та передбачуваними для учасників цивільного обороту в Україні.

7. Висновки за результатами розгляду касаційної скарги

7.1. Доводи скаргника про порушення судами попередніх інстанцій норм права при ухваленні оскаржуваних судових рішень за результатами перегляду справи в касаційному порядку не знайшли свого підтвердження з мотивів, викладених у розділі 6 цієї Постанови.

7.2. 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 додержанням норм матеріального і процесуального права.

7.3. Верховний Суд, переглянувши оскаржувані судові рішення, дійшов висновку про необхідність залишення касаційної скарги без задоволення, а судових рішень – без змін.

7.4. Частиною третьою статті 332 ГПК України передбачено, що суд касаційної інстанції у постанові за результатами перегляду оскаржуваного судового рішення вирішує питання про поновлення його виконання (дії).

Оскільки ухвалою від 17.03.2025 Верховний Суд зупинив виконання рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та постанови Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі № 910/10904/23 до закінчення їх перегляду в касаційному порядку, їх виконання слід поновити.

8. Судові витрати

8.1. Судовий збір, сплачений у зв'язку з переглядом справи в суді касаційної інстанції, покладається на скажника, оскільки Суд касаційну скаргу залишає без задоволення, а судові рішення судів першої та апеляційної інстанцій – без змін.

Керуючись статтями 129, 300, 308, 309, 315, 332 Господарського процесуального кодексу України, Верховний Суд

ПОСТАНОВИВ:

1. Касаційну скаргу Політичної партії "Європейська Солідарність" залишити без задоволення, а рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі №910/10904/23 – без змін.

2. Поновити виконання рішення Господарського суду міста Києва від 17.09.2024 та постанови Північного апеляційного господарського суду від 03.03.2025 у справі №910/10904/23.

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

Головуючий

В. Студенець

Судді

О. Кібенко

І. Кондратова