

ДОГОВІР № 0676/24282  
Відомості: Ніколайчук

оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, що обліковується на балансі Комунальної установи «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня»

м. Кам'янка-Дніпровська

„02” грудня 2015 р.

02.12.15  
02.10.21

Кам'янсько-Дніпровська районна рада Запорізької області у подальшому іменованій **Орендодавець**, в особі голови районної ради Олененко Геннадія Андрійовича, що діє згідно Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та **Балансоутримувач Комунальна установа «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня»** в особі Головного лікаря Голуба Юрія Володимировича, що діє на підставі Статуту № 10861050014000085 від 27.09.2013 р., зареєстрованого Кам'янсько-Дніпровською районною радою Запорізької області з одного боку, та **Товариство з обмеженою відповідальністю «ХІТЕН»**, у подальшому іменованій **Орендар**, в особі директора Коломоєць Ірини Василівни, що діє на підставі Статуту зареєстрованого за № 11031020000038958, з другого боку, уклали цей договір про нижчезазначене:

### 1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району: (надалі – Майно), Комунальна установа «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня», розташоване за адресою: 71304, Запорізька область, Кам'янсько-Дніпровський район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, 130, яке обліковується на балансі Комунальної установи «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня», вартість якого визначена відповідно до Акта оцінки вартості нерухомого майна і становить 170 933,00 грн. за станом на 15.10.2015 р.

1.2. Приміщення загальною площею 413,80 кв.м. розташоване в одноповерховій будівлі котельні № 1.

1.3. Призначення приміщення: розміщення твердопаливної котельні для використання альтернативних видів палива.

1.4. Якщо Орендодавцем є районна рада, фактичну передачу майна здійснює Балансоутримувач. В цьому випадку акт прийому-передачі підписується між Балансоутримувачем, Орендарем та Районною радою.

### 2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Вступ Орендаря у користування Майном настає одночасно із підписанням сторонами цього Договору та акта приймання-передачі вказаного Майна. В акті приймання-передачі вказується детальний опис та стан майна, що передається в оренду. Акт приймання-передачі складається в трьох примірниках по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

2.2. Передача Майна в оренду не припиняє право спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району на це Майно, Орендар користується ним протягом строку оренди.

Орендоване майно (крім таких видів нерухомого майна, як приміщення частини будівель і споруд, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна) включається до балансу Орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

Орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишаються на балансі Балансоутримувача із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із зазначенням, що це майно є орендованим.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю зазначеною у п.1.1. цього Договору.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Балансоутримувачу.

Підпис  
Майно

Орендар повертає Майно Балансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим Договором.

Вартість Майна, що повертається Орендарем Балансоутримувачу, визначається на підставі його оцінки, звіреної з актом приймання-передачі в оренду. Майно вважається поверненим Балансоутримувачу з моменту підписання сторонами акту приймання-передачі.

2.5. Обов'язок по складанню Акту приймання – передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

### **3. Орендна плата.**

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати (далі - Методика), затвердженої рішенням Кам'янсько-Дніпровської районної ради.

Місячна орендна плата за перший (базовий) місяць оренди (жовтень) складає 2 200,00 грн. (без ПДВ) відповідно до наданої конкурсної пропозиції.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Нарахування орендної плати починається з дня підписання сторонами договору та акта приймання-передачі майна.

3.2. Орендна плата встановлюється тільки у грошовій формі.

3.3. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць розраховується шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем на розрахункові рахунки Орендодавця та Балансоутримувача щомісячно, до 15 числа, наступного за тим, що підлягає оплаті, в пропорціях, визначених Методикою (за нерухоме майно, що знаходиться на балансі комунального підприємства, бюджетного закладу (установі), загальна площа якого не перевищує 200 кв.м – 70 відсотків орендної плати комунальному підприємству, бюджетному закладу (установі) -1540,00 грн.; 30 відсотків - до районного бюджету - 660,00 грн.).

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін в разі зміни Методики розрахунку, встановлення нових орендних ставок, цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством України та нормативно – правовими документами, затвердженими рішенням Кам'янсько-Дніпровської районної ради.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період, на який нараховується пеня, від суми заборгованості з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

Розмір пені підлягає перегляду з ініціативи Орендодавця у випадку зміни цього розміру в законодавчому порядку.

На вимогу однієї із сторін Договору може проводитись звірка нарахування та сплати орендної плати.

3.7. Зайво перерахована сума орендної плати за Майно зараховується в рахунок наступних платежів.

3.8. До суми орендної плати не входять:

- компенсація Балансоутримувачу за видатки на землю;
- додатково орендоване інше окреме індивідуально визначене майно, яке знаходиться на балансі Балансоутримувача;
- відшкодування витрат Балансоутримувача за надані Орендареві комунальні послуги на обслуговування будинку і прибудинкової території, тощо.

Відшкодування вищезазначених витрат відбувається відповідно до укладених угод Балансоутримувачем і Орендарем та чинного законодавства України.

### **4. Використання амортизаційних відрахувань**

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає в своєму розпорядженні Орендар.

*Д.В. Мельник*

Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні комунальне підприємство, бюджетний заклад (установа), на балансі якого знаходиться це майно.

4.2. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

Право власності на майно, придбане Орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань належить власнику орендованого майна.

Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району.

## 5. Обов'язки Орендаря.

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. Укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування Орендарем витрат на утримання орендованого Майна та наданні йому комунальні послуги.

5.4. Забезпечити збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Нести ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди у разі затримання його повернення.

5.6. Своєчасно здійснювати поточний ремонт орендованого Майна.

5.7. У разі припинення або розірвання цього Договору, повернути Балансоутримувачу орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.8. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване Майно на користь його Балансоутримувача в порядку, визначеному законодавством України на суму, визначену незалежною оцінкою, але не меншу, ніж його балансова вартість.

Копія договору страхування орендованого Майна разом з копією документа про сплату страхового внеску подаються Орендарем Орендодавцю протягом тижня з дати його підписання.

5.9. Забезпечити Орендодавцю та Балансоутримувачу прямий доступ до об'єкта оренди. За першою вимогою Орендодавця і в установлений ним термін надавати будь-яку інформацію про виконання умов цього Договору, стан, склад орендованого Майна, про всі дії, пов'язані з його рухом.

Відмова у наданні інформації є порушенням умов цього Договору.

5.10. Щоквартально, до 15 числа місяця, наступного за останнім місяцем звітного кварталу, надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку).

5.11. Орендар здійснює нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію Договору оренди за власний рахунок, якщо обов'язкове посвідчення та державна реєстрація Договору передбачені чинним законодавством України.

5.12. Протягом 3-х робочих днів повідомляти Орендодавця про зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної та фактичної адреси.

## 6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. З дозволу Орендодавця та районної ради проводити капітальний ремонт, реконструкцію та технічне переоснащення орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця та з дозволу районної ради передавати у суборенду орендоване Майно. Термін дії договору суборенди не повинен перевищувати

*Р.В.  
Влас*

терміну дії цього Договору. Плата за суборенду нерухомого майна, яку отримує Орендар, не повинна перевищувати орендної плати Орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до районного бюджету.

Цільове призначення орендованого майна, яке передається в суборенду, не може бути іншим, ніж це передбачено договором оренди цього майна.

100 відсотків розміру орендної плати від суборенди нерухомого Майна перераховується Орендарем, що виступає Орендодавцем відповідно до договору суборенди, Орендодавцю відповідно до Договору оренди, в установленому порядку, в рахунок плати за оренду.

Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до районного бюджету покладається на орендодавця.

6.4. Орендар має право на викуп цього майна, якщо орендарем за згодою орендодавця здійснено за рахунок власних коштів поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від відповідного об'єкта без завдання йому шкоди, вартістю не менш як 25 відсотків залишкової (відновної за вирахуванням зносу) вартості майна (будівлі, споруди, приміщення). Оцінка вартості об'єкта приватизації у цьому разі здійснюється із застосуванням експертної оцінки.

## 7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з розділом 1 цього Договору по Акту приймання – передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

## 8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Перевіряти один раз в квартал стан, напрямки та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Встановлювати Орендарю орендну плату за користування Майном, виступати з ініціативою щодо перегляду розміру орендної плати у випадках, передбачених розділом 3 цього Договору.

8.3. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна, або неналежного виконання умов цього Договору.

В такому випадку сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, надсилає другій стороні свої пропозиції. У двадцятиденний термін, після одержання таких пропозицій, друга сторона договору повинна письмово повідомити першу сторону про результати розгляду.

У разі якщо сторони не досягли згоди, або одна із сторін не отримала відповіді, у встановлений термін, сторона, яка ініціювала питання щодо внесення змін до договору, або його розірвання вирішує спір у встановленому законом порядку.

8.4. Розривати в односторонньому порядку цей Договір у разі:

- невиконання Орендарем істотних умов договору оренди, визначених статтею 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

- несплати або сплати в неповному обсязі Орендарем орендної плати за оренду нерухомого майна протягом трьох місяців підряд;

- невиконання орендарем умов цього договору оренди.

У разі прийняття рішення про одностороннє розірвання цього Договору Орендодавець письмово повідомляє про це Орендаря з обґрунтуванням підстав такого розірвання за 20 календарних днів до розірвання договору оренди. Договір є розірваним з моменту направлення Орендарю відповідного листа (рекомендованого з повідомленням) про одностороннє розірвання договору.

*Handwritten signature and date*

8.5. Вимагати від Орендаря своєчасної та в повному обсязі сплати визначених Методикою та цим договором відсотків орендної плати до районного бюджету.

8.6. Протягом 10 календарних днів з моменту припинення Договору вжити заходи щодо негайного звільнення орендованого нерухомого майна (створення відповідної комісії, опечатування приміщень, заборона доступу до орендованого майна, тощо) у разі якщо Орендодавець не має наміру продовжувати Договір оренди або у разі його дострокового розірвання.

## **9. Обов'язки Балансоутримувача**

Балансоутримувач зобов'язується:

9.1. Нести ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди.

9.2. Контролювати виконання умов договору оренди Орендарем та своєчасно інформувати Орендодавця про їх порушення.

9.3. Після закінчення терміну дії договору оренди прийняти за актом приймання-передачі майно від Орендаря. Акт приймання-передачі складається в трьох примірниках, по одному для Орендодавця, Орендаря та Балансоутримувача.

9.4. Одночасно з підписанням договору оренди та акту приймання-передачі укласти з Орендарем договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна та надані йому комунальні послуги.

9.5. Не вчиняти дій які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

9.6. Для реалізації державної політики у сфері енергозбереження, спрямовану на переведення споживачів з природного газу на інші види палива та енергії, із метою скорочення обсягу споживання природного газу, створення сприятливих умов для розвитку сфери постачання теплової енергії з відновлюваних джерел енергії та/або біологічних видів палива, які не мають негативного впливу на навколишнє середовище та забезпечують заміщення викопних видів палива, зокрема, природного газу, для виробництва теплової енергії, укласти договір з Орендарем на споживання теплової енергії, виробленої внаслідок оренди майна зазначеного в п. 1.2. даного Договору, протягом 7 календарних днів з дня отримання Орендарем ліцензії на виробництво та поставку теплової енергії.

## **10. Права Балансоутримувача**

Балансоутримувач має право:

10.1. Контролювати виконання умов договору оренди Орендарем.

10.2. Здійснювати постійний контроль за використанням та збереженням орендованого майна, дотриманням Орендарем правил пожежної безпеки.

## **11. Відповідальність сторін та вирішення спорів**

11.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

11.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

11.4. Спори, що виникають у ході цього Договору або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

## **12. Строк дії, умови зміни та припинення Договору**

12.1. Цей Договір укладений строком на 2 (два) роки 11(одинадцять) місяців, та діє з 02 грудня 2015 року по 02 листопада 2018 р. включно.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладання нормативними документами (в тому числі і документами Кам'янсько-Дніпровської районної ради) встановлені правила, що погіршують становище Орендаря.

12.3. Зміни, доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін, окрім випадків передбачених пунктом 8.4 Договору.

Зміни та доповнення, що пропонується внести, виконавчий апарат районної ради розглядає протягом 15 робочих днів після дати надходження необхідних документів та надає

*Влас*

письмову згоду на продовження дії договору оренди, перегляду умов договору оренди або його дострокового розірвання, або обґрунтовану відмову.

У разі, якщо Орендодавцем нерухомого майна виступає районна рада, п.12.3. викладається в такій редакції:

«12.3. Зміни, доповнення, розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін, окрім випадків передбачених пунктом 8.4. Договору.

Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом 15 робочих днів після дати надходження необхідних документів».

12.4. На вимогу однієї з сторін Договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду, господарського суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України та цим Договором.

12.5. За місяць до закінчення строку дії Договору сторони повинні письмово визначитись щодо продовження або припинення Договору. Якщо сторони мають намір продовжити дію Договору на новий строк, Орендодавець, звертається до виконавчого апарату районної ради для отримання згоди на продовження Договору оренди на новий строк.

У разі якщо Орендодавцем нерухомого майна виступає районна рада, п.12.5. викласти в такій редакції:

«12.5. За місяць до закінчення строку дії Договору сторони повинні письмово визначитись щодо продовження або припинення Договору. Якщо за місяць до закінчення строку дії договору сторони дійшли згоди щодо продовження Договору оренди, Орендар звертається до районної ради з листом-клопотання та необхідними документами, визначеними п. 3.2. Порядку передачі в оренду нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району та обліковується на балансах комунальних підприємств та бюджетних закладів (установ чи організацій), а також іншого окремого індивідуального визначеного майна».

Протягом 10 календарних днів з моменту припинення Договору Балансоутримувач зобов'язаний вжити заходи щодо негайного звільнення орендованого нерухомого майна (створення відповідної комісії, опечатування приміщень, заборона доступу до орендованого майна, тощо) у разі, якщо Орендодавець не має наміру продовжувати Договір оренди або у разі дострокового розірвання.

12.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря не визнається підставою для зміни або припинення цього Договору.

12.7. У разі переходу права власності на орендоване Майно третім особам, або випадку приватизації орендованого Майна Орендарем цей договір оренди припиняє свою дію.

12.8. Чинність цього Договору припиняється в наслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого Майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань;
- прийняття Орендодавцем рішення про одностороннє розірвання Договору;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України та цим Договором.

12.9. У разі розірвання Договору оренди, закінчення строку його дії та відмови від його продовження, Орендар в праві залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого Майна, здійсненні за рахунок власних коштів, якщо можуть бути відокремлені від Майна, без заподіяння йому шкоди.

Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця та виконавчого апарату районної ради поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець зобов'язаний компенсувати йому вартість невідокремлюваних поліпшень які були здійснені для забезпечення нормального стану та збереження орендованого майна в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо такі зобов'язання передбаченні цим Договором.

Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без письмової згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

*Фірма*  
*10/04*

12.10. Контроль за збереженням орендованого майна покладається на Орендодавця, якщо орендодавцем є комунальне підприємство, бюджетна установа, або на Балансоутримувача орендованого майна, якщо Орендодавцем його є районна рада.

12.11. Взаємовідносини сторін, які врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

12.12. Цей Договір укладено у трьох оригінальних примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря та Кам'янсько-Дніпровської районної ради.

### 13. Платіжні та поштові реквізити сторін

**Орендодавець:** Кам'янсько-Дніпровська районна рада Запорізької області  
71304, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, 87  
р/р 33217871700143 в ГУ ДКСУ у Запорізькій області  
МФО 813015, ЄДРПОУ 34677098  
тел. (06138) 2 32 64

**Орендар:** Товариство з обмеженою відповідальністю «ХІТЕН»  
69005, м. Запоріжжя, бул. Центральний 20 оф. 213,  
МФО 3510005, ПАТ «УкрСиббанк», р/р 26007591087200  
Код ЄДРПОУ 40130692

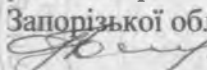
**Балансоутримувач:** Комунальна установа «Кам'янсько-Дніпровська  
центральна районна лікарня»  
71304, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, 130  
р/р 35429201023286 ГУ ДКСУ у Запорізькій області  
МФО 813015, ЄДРПОУ 01992854  
тел./факс (06138) 2 36 65

### 14. Додатки

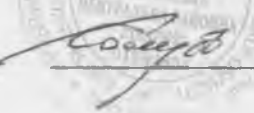
Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- акт оцінки вартості Майна, що передається в оренду;
- акт приймання – передачі орендованого Майна.

**Орендодавець**

Голова  
Кам'янсько-Дніпровської  
районної ради  
Запорізької області  
  
Т.А.Олененко

**Балансоутримувач**

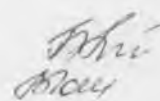
Головний лікар  
КУ «Кам'янсько-Дніпровська ЦРЛ»  
  
Ю.В.Голуб

**Орендар**

Директор ТОВ «ХІТЕН»



І.В. Коломоєць



**Акт  
прийому-передачі**

нежитлового приміщення, розташованого за адресою: Запорізька область,  
Кам'янсько-Дніпровський район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна,  
130

переданого в оренду Товариство з обмеженою відповідальністю «ХІТЕН»

м. Кам'янка-Дніпровська

02.12.2015 року

Кам'янсько-Дніпровська районна рада, у подальшому іменованій  
Орендодавець, в особі Голови районної ради Олененко Геннадія  
Андрійовича, що діє згідно Закону України «Про місцеве самоврядування в  
Україні», за участю Балансоутримувача Комунальна установа «Кам'янсько-  
Дніпровська центральна районна лікарня» Кам'янсько-Дніпровської  
районної ради Запорізької області, в особі Головного лікаря Голуба Юрія  
Володимировича, що діє на підставі Статуту

**ПЕРЕДАЄ,**

а Товариство з обмеженою відповідальністю «ХІТЕН» у подальшому  
іменованій Орендар, в особі Директора Коломоєць Ірини Василівни, що діє  
на підставі Статуту зареєстрованого 19.11.2015 р., № 11031020000038958,

**ПРИЙМАЄ**

нерухоме майно, яке є спільною власністю територіальних громад сіл, міста  
Кам'янсько-Дніпровського району, що обліковується на балансі Комунальної  
установи «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня», та  
розташоване за адресою: Запорізька область, Кам'янсько-Дніпровський  
район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, 130, а саме: нежитлове  
приміщення загальною площею 413,80 кв.м., будівля котельні № 1.

Технічна характеристика приміщення на момент передачі їх в оренду  
незадовільна, відсутні всі види інженерного обладнання, потребує  
капітального ремонту, може використовуватися орендарем відповідно до  
цільового призначення після капітального ремонту.


Акт прийому-передачі є невід'ємною частиною договору оренди від 02  
грудня 2015 року № \_\_\_\_\_.

**ПЕРЕДАВ:**

Балансоутримувач:

КУ «Кам'янсько-Дніпровська ЦРЛ»

Головний лікар

 Ю.В.Голуб

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:**

Кам'янсько-Дніпровська районна рада

Голова районної ради

 Г.А.Олененко

**ПРИЙНЯВ:**

Орендар:

ТОВ «ХІТЕН»

Директор

 І.В.Коломоєць









## ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ  
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

03.11.2020

Справа № 908/1664/20

м.Запоріжжя Запорізької області

Господарський суд Запорізької області у складі: судді Проскурякова К.В., при секретарі судового засідання Соколова А.А., розглянувши матеріали справи

**За позовом:** Товариства з обмеженою відповідальністю "ХІТЕН" (69005, м. Запоріжжя, бул. Центральний, буд. 20, оф. 213, код ЄДРПОУ 40130692)

**До відповідача:** Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області (71304, Запорізька область, Кам'янсько-Дніпровський район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, буд. 87, код ЄДРПОУ 20524573)

**Третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача:** Комунальне некомерційне підприємство "Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня" Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області (71304, Запорізька область, Кам'янсько-Дніпровський район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, буд. 130; код ЄДРПОУ 01992854).

**про визнання договору оренди нерухомого майна продовженим та зобов'язання вчинити певні дії.**

**За участю представників сторін:**

**Від позивача:** Сльота Д.В., ордер серія ЗП № 71328 від 30.10.2020;

**Від позивача:** Демченко В.М., довіреність № б/н від 10.02.2020;

**Від відповідача:** не з'явився;

**Від третьої особи:** не з'явився;

**СУТЬ СПОРУ:**

01.07.2020 р. до Господарського суду Запорізької області надійшла позовна заява Товариства з обмеженою відповідальністю "ХІТЕН" від 30.06.2020 р. (вх. №1799/08-07/20 від 01.07.2020 р.) до Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області про визнання договору оренди нерухомого майна продовженим, зобов'язання вчинити певні дії.

Відповідно до Витягу з протоколу автоматизованого розподілу судової справи між суддями від 01.07.2020 р. справу №908/1664/20 розподілено судді Проскурякову К.В.

Ухвалою Господарського суду Запорізької області від 06.07.2020 р. прийнято позовну заяву до розгляду та відкрито провадження у справі №908/1664/20 в порядку загального позовного провадження, підготовче засідання призначено на 03.08.2020 р. об 11 год. 00 хв. з повідомленням (викликом) сторін. Явку представників сторін визнано обов'язковою,

Роздрукував: Соколов А.А.



\*9\*2010813\*1\*0\*

запропоновано сторонам здійснити відповідні процесуальні дії.

Ухвалою суду від 03.08.2020 р. залучено до участі у справі в якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача: Комунальне некомерційне підприємство “Кам’янсько-Дніпровська центральна районна лікарня” Кам’янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області, продовжено строк підготовчого провадження на тридцять днів до 04.10.2020 р., розгляд справи у підготовчому засіданні відкладено до 01.10.2020 р. об 11 год. 30 хв. з повідомленням (викликом) сторін. Явка представників сторін у судові засідання визнана обов’язковою.

Ухвалою від 01.10.2020 р. закрито підготовче провадження, призначено справу до судового розгляду по суті, перше судові засідання з розгляду справи по суті призначено на 05.10.2020 р. о 12 год. 30 хв. з повідомленням (викликом) сторін.

Ухвалою Господарського суду Запорізької області від 05.10.2020 №908/2632/20 оголошено перерву з розгляду справи по суті до 02.11.2020 об 11 год. 00 хв. з повідомленням (викликом) сторін.

Ухвалою суду від 28.10.2020 задоволено заяву Комунального некомерційного підприємства “Кам’янсько-Дніпровська центральна районна лікарня” Кам’янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області № б/н від 27.10. про забезпечення проведення судового засідання, призначеного на 02.11.2020 об 11 год. 00 хв. в режимі відеоконференції поза межами приміщення суду з використанням власних технічних засобів та системи “EasyCon”.

Відповідно до ч. 1 ст. 222 Господарського процесуального кодексу України, судові засідання 02.11.2020 здійснювалось із застосуванням технічних засобів фіксації судового процесу за допомогою ПАК “Акорд” та в режимі відеоконференції з використанням власних технічних засобів з використанням системи “EasyCon”.

Представник відповідача у судові засідання 02.11.2020 повторно не з’явився, про причини неявки суд не повідомив. Про дату, час та місце призначеного судового засідання повідомлений належним чином шляхом направлення на його адресу відповідної ухвали суду. Клопотань про розгляд справи без уповноваженого представника або про відкладення розгляду справи на адресу суду не надходило.

Ухвалою від 02.11.2020р. судом оголошено перерву в судовому засіданні до 03.11.2020р. на 12 год. 00 хв. В судовому засіданні 03.11.2020 судом проголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Відповідно до ч. 1 ст. 222 Господарського процесуального кодексу України, судові засідання 03.11.2020 здійснювалось із застосуванням технічних засобів фіксації судового процесу за допомогою комплексу “Акорд”.

Як вбачається з позовної заяви, в обґрунтування заявлених позовних вимог позивач посилається на те, що 02.12.2015 р. між ТОВ “ХІТЕН” та Кам’янсько-Дніпровською районною радою Запорізької області укладено договір №2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам’янсько-Дніпровського району, що обліковується на балансі КУ “Кам’янсько-Дніпровська центральна районна лікарня”. За відсутності заперечення Орендодавця щодо поновлення Договору від 02.12.2015 року на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення, проведенням Балансоутримувачем і Орендарем оцінки об’єкта оренди Договір від 02.12.2015 року був продовжений на той самий термін, на який він був укладений, а саме: на 2 роки 11 місяців, тобто до 02.10.2021 року, на тих самих умовах. Продовження дії Договору від 02.12.2015 року також підтверджується тим, що Орендодавець не звернувся до Орендаря з вимогами про повернення орендованого майна, не дивлячись на те, що пунктом 2.4. Договору від 02.12.2015 року передбачено, що у разі припинення цього Договору майно повертається Орендарем Балансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому, при передачі Майна Орендарю. Тобто повернення орендованого майна повинно було відбутися на підставі відповідного Акту приймання-передачі підписаного сторонами Договору від 02.12.2015 року, натомість, як на дату закінчення строку договору оренди, так і після неї майно залишилося в

користуванні (в оренді) у ТОВ «ХІТЕН» і останнє належним чином виконувало зобов'язання за Договором від 02.12.2015 року, сплачуючи орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача. Відповідно до рішення Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області сьомого скликання 7 сесії від 03.06.2016 р. №4 позивачу надано згоду, за рахунок власних коштів, на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна. ТОВ «ХІТЕН» зверталось до відповідача з листами "Про здійснення невід'ємних поліпшень" з додатками для їх затвердження. Однак, відповідачем питання про затвердження позивачем документів на розгляд районної ради не виносилося, та відповідачем надано відповідь про те, що Кам'янсько-Дніпровська районна рада Запорізької області вважає, що відсутні підстави для винесення питання затвердження невід'ємних поліпшень на розгляд сесії районної ради. Однак, з вказаною позицією відповідача, позивач не погоджується. На підставі ст.ст. 11, 15, 16, 626, 627, 628, 629, 759, 764 Цивільного кодексу України, ст.ст. 283, 284 Господарського кодексу України, позивач просить суд позов задовольнити.

Представник відповідача у судові засідання не з'явився, про причини неявки суд не повідомив. Про дату, час та місце призначеного судового засідання повідомлений належним чином шляхом направлення на його адресу ухвали суду від 06.07.2020, яка отримана повноважним представником 14.07.2020 згідно повідомлення про вручення поштової кореспонденції. Клопотань про розгляд справи без уповноваженого представника відповідача або про відкладення розгляду справи на адресу суду не надходило. Отже, відповідач обізнаний про слухання цієї справи в суді. Однак, відповідач своїм процесуальним правом на надання письмового відзиву на позовну заяву не скористався, про причини неявки в призначене судові засідання суд не повідомив. Клопотань про відкладення підготовчого засідання або про розгляд справи без участі уповноваженого представника відповідача до суду не надходило.

Представник Комунального некомерційного підприємства "Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня" Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області у судові засідання не з'явився, про причини неявки суд не повідомив. Про дату, час та місце призначеного судового засідання був повідомлений належним чином шляхом направлення на його адресу копії ухвали суду від 03.08.2020 р. Клопотань про відкладення підготовчого засідання або про розгляд справи без участі уповноваженого представника третьої особи до суду не надходило.

Документи, запропоновані ухвалами суду від 03.08.2020 р., 01.10.2020 р. не надали.

В судовому засіданні 02.11.2020р. представник третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача не заперечив проти доводів викладених у позовній заяві.

Наявні матеріали справи дозволяють розглянути справу по суті.

**Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення представників сторін, всебічно та повно дослідивши надані учасниками судового процесу докази, суд**

#### **ВСТАНОВИВ:**

02.12.2015 між Товариством з обмеженою відповідальністю "ХІТЕН" (позивач, орендар) та Кам'янсько-Дніпровською районною радою Запорізької області (відповідач, орендодавець) укладений договір № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, що обліковується на балансі Комунальної установи "Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня".

Балансоутримувачем майна згідно з Договором № 2 від 02.12.2015 вказана Комунальна установа "Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня", яка відповідно до рішення районної ради сьомого скликання (34 позачергова сесія) від 21.12.2018 року № 9 реорганізована шляхом перетворення в Комунальне некомерційне підприємство "Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня" Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області, яке є правонаступником установи.



Згідно з п. 1.1. договору № 2 від 02.12.2015. орендодавець передає, а орендар приймає в строкове платне користування нерухоме майна спільної власності територіальних громад, сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, яке обліковується на балансі Комунальної установи "Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня", вартість якого визначена відповідно до Акта оцінки вартості нерухомого майна і становить 170 933,00 грн.

Згідно з пунктами 1.2, 1.3. Розділу 1 Договору № 2 від 02.12.2015 року: Приміщення загальною площею 413,80 кв.м. розташоване в одноповерховій будівлі котельні № 1. Призначення приміщення: розміщення твердопаливної котельні для використання альтернативних видів палива.

Згідно з п. 12.1. Договору № 2 від 02.12.2015 року він укладений строком на 2 (два) роки 11 (одиннадцять) місяців, та діє з 02 грудня 2015 року по 02 листопада 2018 року включно.

Згідно з п. 6.2. Договору № 2 від 02.12.2015 року Орендар має право з дозволу Орендодавця та районної ради проводити капітальний ремонт, реконструкцію та технічне переоснащення орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.

Рішенням Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області сьомого скликання 7 сесія від 03.06.2016 року № 4 надано згоду Позивачу, за рахунок власних коштів, на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, а саме: будівлі котельні № 1, загальною площею 413,80 кв.м., яке обліковується на балансі КУ «Кам'янсько-Дніпровської ЦРЛ» за адресою: м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, 130, всього на загальну суму з урахуванням вартості будівельних матеріалів 1640083,20 грн. з ПДВ.

На виконання абзацу 3 п. 2 Рішення районної ради Запорізької області від 03.06.2016 року № 4, ТОВ «ХІТЕН» 15.05.2020 року за вихідним номером 14 направило на адресу Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області лист «Про здійснення невід'ємних поліпшень» з додатками, які підтверджують їх здійснення для затвердження. Цей лист Відповідачем отриманий 20.05.2020 року.

Проте, Відповідач вказане питання на розгляд районної ради не виніс, а листом за № 01/142 від 04.06.2020 року за підписом Голови районної ради М.В. Пригоди повідомив Позивача про відмову у винесенні на розгляд сесії районної ради питання стосовно затвердження наданих ТОВ «ХІТЕН» документів про здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна з тих підстав, що з ТОВ «ХІТЕН» було укладено два договори оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, яке обліковуються на балансі Кам'янсько-Дніпровської центральної районної лікарні, а саме: приміщення загальною площею 413,80 кв.м розташованого в одноповерховій будівлі котельні № 1. Один договір був укладений 02.12.2015 року, який, на думку районної ради, був припинений 02.11.2018 року у зв'язку із закінченням строку, на який він укладався. Другий договір був укладений 09.10.2019 року. При цьому, 03.06.2016 районною радою було прийняте рішення № 4, яким Товариству надано згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, але в період часу з 03.06.2016 року по 02.11.2018 року Товариство не надало документів, які б свідчили про завершення виконаних робіт по здійсненню невід'ємних поліпшень, а договір від 09.10.2019 року не містить положень про затвердження раніше проведених невід'ємних поліпшень. Таким чином, Кам'янсько-Дніпровська районна рада Запорізької області вважала, що відсутні законні підстави для винесення питання затвердження невід'ємних поліпшень на розгляд сесії районної ради.

Позивач вважає, що Договір № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, що обліковується на балансі Комунальної установи «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня» від **02.12.2015 року є діючим**, в той же час Договір № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району, що обліковується на балансі Комунального некомерційного підприємства «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня» від **09.10.2019 року є неукладеним**.

З матеріалів справи вбачається, що згідно з п. 12.1. **Договір від 02.12.2015р.** укладений строком на 2 (два) роки 11 (одинадцять) місяців, та діє з 02 грудня 2015 року по 02 листопада 2018 року включно.

При цьому Орендар - ТОВ «ХІТЕН» після завершення строку дії цього Договору 02.11.2018 року продовжив вільно, без будь-яких перешкод користуватися орендованим майном, проводити дозволені невід'ємні поліпшення орендованого майна і сплачувати орендну плату у відповідності до умов Договору на користь балансоутримувача майна - КУ «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня», на підставі виставлених рахунків, а згодом на користь її правонаступника - КНП «Кам'янсько-Дніпровська ЦРЛ».

**Дослідивши у судовому засіданні матеріали справи № 908/1664/20 та додаткові письмові пояснення, заслухавши представників сторін суд при прийнятті рішення враховує наступне.**

Згідно зі статтею 764 ЦК України якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Частиною 4 ст. 284 ГК України встановлено, що строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Згідно з ч. 2 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції чинній станом на 02.11.2018 року) у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

З огляду на викладене, якщо на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення цього строку (у спірних правовідносинах - з 02.11.2018 року по 02.12.2018 року) мали місце заперечення орендодавця щодо поновлення договору на новий строк, то такий договір припиняється, в іншому випадку діють норми Цивільного та Господарського кодексів України і Закону України «Про оренду державного та комунального майна», а договір є продовженим на той самий термін (2 роки 11 місяців, тобто до **02.10.2021 року**) і на тих самих умовах.

Вказана правова позиція висловлена у постановках Верховного Суду від 29.05.2018 у справі № 923/854/17, від 05.06.2018 у справі № 904/7825/17, від 12.06.2018 у справі № 910/15387/17, від 15.08.2018 у справі № 923/1142/17, від 03.04.2019 у справі № 911/928/18, від 30.01.2020 у справі № 904/1207/19.

Також суд враховує, що Відповідач за наслідками розгляду звернення ТОВ «ХІТЕН» № 51 від **24.10.2018 року** про продовження терміну дії Договору від 02.12.2015 року строком на 2 роки 11 місяців не заперечив проти продовження строку дії цього Договору, а висунув єдину умову, а саме: необхідність проведення незалежної оцінки об'єкта нерухомого майна, оскільки попередня оцінка проведена станом на 15.10.2015 року та була недійсною (Лист № 01/642 від 29.10.2018 року). Цим же листом Кам'янсько-Дніпровська районна рада підтвердила, що рада не має заперечень проти укладення договору з ТОВ «ХІТЕН» на оренду приміщення загальною площею 413.80 м<sup>2</sup>, розташованого в одноповерховій будівлі котельні № 1 КУ «Кам'янсько-Дніпровська ЦРЛ», для розміщення твердопаливної котельні для використання альтернативних видів палива, строком на 2 роки 11 місяців.

У пункті 6.11. Постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 року у справі № 910/719/19 Верховний Суд зазначив, що «Відсутність такого заперечення як в силу статті 764 ЦК України, так і за приписами частини другої статті 17 Закону № 2269-ХП, може мати прояв у «мовчазній згоді» і в такому випадку орендар саме в силу закону (а не за власною ініціативою в порядку частини третьої статті 17 Закону № 2269-ХП) може



розраховувати, що договір оренди вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором».

У справі, що розглядається, орендоване майно є комунальним, а тому на спірні правовідносини поширюється дія норм Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, які регулюють орендні правовідносини, а також спеціальні норми Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Згідно зі статтею 759 Цивільного кодексу України та частиною 1 статті 283 Господарського кодексу України за договором найму (оренди) наймодавець передає або обов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).

Відповідно до частини 4 статті 284 Господарського кодексу України строк договору оренди визначається за погодженням сторін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення строку дії договору він вважається продовженим на такий самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору оренди також визначені у статті 764 Цивільного кодексу України.

Суть продовження договору оренди згідно зі статтею 764 Цивільного кодексу України полягає у тому, що орендар продовжує користуватися орендованим майном після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує протягом одного місяця після закінчення строку договору у його поновленні.

Відсутність такого заперечення може мати прояв у «мовчазній згоді» і у такому випадку орендар у силу закону може розраховувати, що договір оренди вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Відповідно до частин 1 та 2 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Норма частини 2 статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не вказує на те, що відповідна вимога про припинення чи зміну договору оренди має називатися виключно заявою. Така заява може бути направлена однією із сторін у формі листа, телеграми, факсограми тощо. Істотне значення у даному випадку має зміст такої заяви, оскільки вона обов'язково повинна бути спрямована на припинення або зміну умов договору оренди, та факт її отримання іншою стороною.

Тому, якщо на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення цього строку мали місце заперечення орендодавця щодо поновлення договору на новий строк, то такий договір припиняється. Оскільки зазначеними нормами визначено умови, за яких договір оренди вважається пролонгованим на строк, який був раніше встановлений, і на тих самих умовах, що були передбачені договором, то для продовження дії договору не вимагається обов'язкового укладення нового договору або внесення змін до цього.

Такі висновки щодо застосування норм права повністю відповідають правовому висновку, викладеному у постановках Верховного Суду від 29.05.2018 у справі № 923/854/17, від 05.06.2018 у справі № 904/7825/17, від 12.06.2018 у справі № 910/15387/17, від 03.04.2019 у справі № 911/928/18, від 30.01.2020 у справі № 904/1207/19.

Одночасно з викладеним слід зазначити, що законом не визначено, що умови, закріплені у положеннях частини 2 статті 17 Закону України «Про оренду державного та



комунального майна» (в редакції чинній станом на 02.11.2018 року), а також нормах частини 4 статті 284 Господарського кодексу України та статті 764 Цивільного кодексу України, можуть змінюватися у договорах, тому застосування вказаних норм є обов'язковим незалежно від змісту договору.

З огляду на викладене суд погоджується з тим, що у ТОВ «ХІТЕН» як орендаря були усі правові підстави та можливості очікувати на стабільність та незмінність його майнового становища, сподіватися на продовження дії договору оренди на той самий строк.

Таким чином, за відсутності заперечення Орендодавця щодо поновлення Договору від 02.12.2015 року на дату закінчення строку договору оренди і протягом місяця після закінчення, проведенням Балансоутримувачем і Орендарем оцінки об'єкта оренди, Договір від 02.12.2015 року є продовженим на той самий термін, на який він був укладений, а саме: на 2 роки 11 місяців, тобто до **02.10.2021 року, на тих самих умовах.**

Відповідно до вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна», (ч. 2 ст. 11 вказаного Закону в редакції чинній станом на 02.11.2018 року), у разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

Судом встановлено, що з метою продовження (поновлення) Договору від 02.12.2015 року Балансоутримувачем - КУ «Кам'янсько-Дніпровська ЦРЛ» в Запорізькій торгово-промисловій палаті була замовлена експертна оцінка майна, що підтверджується звітом ОЦ-4123, а Орендарем були оплачені вказані послуги, що підтверджується відповідним платіжним дорученням. Ринкова вартість майна була визначена у розмірі 218954 грн., вартість 1 кв.м. - 529,13 грн. (без ПДВ).

При цьому суд зазначає, що сторони не позбавлені права внести відповідні зміни до умов цього договору в частині визначення нової вартості орендованого майна, зміни розміру орендної плати, тощо.

Приймаючи рішення суд також враховує, що Орендодавець до цього часу не звернувся до Орендаря з вимогами про повернення орендованого майна, не дивлячись на те, що пунктом 2.4. Договору від 02.12.2015 року передбачено, що у разі припинення цього Договору майно повертається Орендарем Балансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому, при передачі Майна Орендарю. Тобто повернення орендованого майна повинно було відбутися на підставі відповідного Акту приймання-передачі підписаного сторонами Договору від 02.12.2015 року, натомість, як на дату закінчення строку договору оренди, так і після неї майно залишилося в користуванні (в оренді) у ТОВ «ХІТЕН», яке належним чином виконувало зобов'язання за Договором від 02.12.2015 року, сплачуючи орендну плату на підставі рахунків Балансоутримувача.

Доказів зворотного Відповідачем та Третьою особою суду не надано.

В обґрунтування неукладеності Договору від 09.10.2019 позивач посилається на те що згідно з ч. ч. 1,2 ст. 640 ЦК України договір є укладеним з моменту одержання особою яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції, якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передачі відповідного майна або вчинення певної дії.

Згідно ст. 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Згідно ст. 793 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (ї окремої частини) укладається у письмовій формі.

Згідно з ч. 1 ст. 795 ЦК України передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом). Які підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.

Таким чином, для укладення Договору від 09.10.2019 року необхідною умовою



підтвердження факту передання майна, яке є предметом договору.

Однак, майно, яке зазначене в пункті 1.1. Договору від 09.10.2019 року та яке є предметом даного Договору, не могло бути передане Орендарю ні в день підписання договору (09.10.2019 року), ні пізніше, оскільки воно вже перебувало в користуванні ТОВ «ХІТЕН» з 02.12.2015 року на підставі Акту прийому-передачі від 02.12.2015 року, який був належним чином складений та підписаний сторонами, та який є невід'ємною частиною договору оренди від 02 грудня 2015 року. Доказів його повернення від ТОВ «ХІТЕН» Відповідачу (Орендодавцю) в порядку передбаченому Договором від 02.12.2015 року матеріали справи не містять, як і доказів того, що Орендодавець вживав заходів щодо повернення вказаного майна після спливу дії договору оренди від 02.12.2015р.

Позивач вважає, що документ (акт) підписаний сторонами, як того вимагає ст. 795 ч. 1 ЦК України, як станом на день підписання Договору від 09.10.2019 року, так і на цей час, відсутній у осіб, які підписали Договір № 2 від 09.10.2019 року. Таким чином, Орендодавець не мав можливості здійснити фактичну передачу майна, оскільки воно вже перебувало в оренді у ТОВ «ХІТЕН» на підставі Договору № 2 від 02.12.2015 року, який був діючим станом на 09.10.2019 року і є діючим на цей час, що свідчить про те, що Договір від 09.10.2019 року в силу ч. 2 ст. 640 ЦК України є неукладеним.

Пунктом 2.1. Договору від 09.10.2019 рік передбачається, що «Вступ Орендаря у користування Майном настає одночасно із підписанням сторонами цього Договору».

Абзац 2 п. 2.4. містить положення про те, що «Орендар повертає Майно алансоутримувачу аналогічно порядку, встановленому при передачі Майна Орендарю цим договором».

Проте, з огляду на зміст п. 2.1. не можна вчинити аналогічні дії, які зазначені в ньому. Вказане свідчить про те, що Договір від 09.10.2019 року не містить чітких умов передачі і повернення майна. Тобто в цьому договорі відсутня умова повернення майна, яка в силу абз. 6 ч. 1 ст. 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (в редакції чинній станом на 09.10.2019 року) є однією з істотних умов договору оренди.

Договір же вважається укладеним, згідно статті 638 ЦК України, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними ж умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

В свою чергу, неукладений договір не може встановити, змінити або припинити цивільних прав та обов'язків, оскільки він не створює юридичних наслідків.

Визнання ж договору неукладеним в судовому порядку неможливо, оскільки вимога про визнання договору неукладеним не є способом захисту прав і законних інтересів суб'єктів господарювання (не є способом захисту особою свого особистого немайнового або майнового права та інтересу), який передбачений положеннями Господарського кодексу України або Цивільного кодексу України, не визначена відповідна вимога як такий спосіб і іншими законами України (Постанова Верховного Суду від 30 липня 2019 року у справі №907/804/17).

Аналогічні висновки містяться в Постанові Пленуму Вищого господарського суду України № 11 від 29.05.2013 року «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними», а саме в абз. 8 п. 2.6. Постанови значиться, що «позовна вимога про визнання правочину неукладеним не відповідає передбаченим законом способам захисту цивільних прав та охоронюваних законом інтересів, і тому в задоволенні відповідної вимоги має бути відмовлено».

Проаналізувавши доводи Позивача та матеріали справи суд дійшов висновку, що за встановленого судом факту продовження строку дії договору від 02.12.2015р. на той самий строк, на який його було укладено та на тих самих умовах, тобто до 02.10.2021 року, укладання тими самими сторонами договору № 2 від 09.10.2019р. того ж самого майна, яке було раніше передано Позивачу за договором від 02.12.2015р. та не повернутого





Орендодавцю, строк дії якого встановлено до 09.07.2020р., законом не вимагалось.

На час прийняття цього рішення строк дії вказаного договору припинився.

Суд зазначає, що оскільки з матеріалів справи вбачається, що спірний договір № 2 від 09.10.2019р. виконувався його сторонами, та час вирішення спору строк його дій закінчився, то це виключає кваліфікацію договору як неукладеного. Зазначена обставина також виключає можливість застосування до спірних правовідносин частини 8 статті 181 Господарського кодексу України, відповідно до якої **визнання договору неукладеним (таким, що не відбувся) може мати місце на стадії укладання господарського договору**, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних його умов, а не за наслідками виконання договору сторонами.

З огляду на викладене вище, можна зробити висновок, що сторона, право якої порушено, має право звернутися до суду з позовом, який стосується наслідків неукладеного договору, передбачених главою 83 ЦК України (наприклад, про повернення безпідставно набутого майна), а застосування цією стороною договору таких наслідків можливе лише після встановлення судом наявності або відсутності підстав, що свідчать про його неукладення.

Вказане узгоджується з правовою позицією, викладеною у постановках Верховного Суду від 11.10.2018 у справі №922/189/18, від 06.11.2018 у справі №926/3397/17, від 09.04.2019 у справі №910/3359/18, від 29.10.2019 у справі №904/3713/18, від 19.02.2020 у справі №915/411/19. Аналогічної правової позиції також дійшов Верховний Суд України в постановках від 23.09.2015 у справі № 914/2846/14 та від 06.07.2016 у справі № 914/4540/14.

Позивач з такими вимогами до суду не звертався, та за встановлення судом факту продовження строку дії договору від 02.12.2015р., у суду відсутні правові підстави для висновку про неукладеність договору №2 від 09.10.2019р.

Щодо позовної вимоги про зобов'язання Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області вчинити певні дії, а саме: розглянути надані ТОВ "ХІТЕН" з листом № 14 від 15.05.2020 року «Про здійснення невід'ємних поліпшень» документи про здійснення дозволених невід'ємних поліпшень орендованого за Договором № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району від 02.12.2015 року майна, а саме: одноповерхова будівля котельні № 1, розташоване за адресою: 71304, Запорізька область, Кам'янсько-Дніпровський район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, 130, яке обліковується на балансі Комунального некомерційного підприємства «Кам'янсько-Дніпровська центральна районна лікарня», суд зазначає наступне.

Статтею 20 ГПК України визначено справи, що відносяться до юрисдикції господарських судів, зокрема: господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із здійсненням господарської діяльності (крім справ, передбачених частиною другою цієї статті), та інші справи у визначених законом випадках, зокрема:

1) справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні правочинів у господарській діяльності, крім правочинів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем, а також у спорах щодо правочинів, укладених для забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи - підприємці;

б) справи у спорах щодо права власності чи іншого речового права на майно (рухоме та нерухоме, в тому числі землю), реєстрації або обліку прав на майно, яке (права на яке) є предметом спору, визнання недійсними актів, що порушують такі права, крім спорів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем, та спорів щодо вилучення майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи - підприємці;

10) справи у спорах щодо оскарження актів (рішень) суб'єктів господарювання та їх органів, посадових та службових осіб у сфері організації та здійснення господарської діяльності, крім актів (рішень) суб'єктів владних повноважень, **прийнятих на виконання**

їхніх владних управлінських функцій, та спорів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем.

Кам'янсько-Дніпровська районна рада Запорізької області є органом місцевого самоврядування, який діє на підставі Конституції України, Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", тощо.

Відповідно до ст. 19 Конституції України визначено, що правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Стаття 55. Права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Стаття 140. Місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - і постійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.

Стаття 143. Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності; затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання; затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їх результатів; утворюють, реорганізують та ліквідовують комунальні підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.

Стаття 144. Органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території. Рішення органів місцевого самоврядування з мотивів їх невідповідності Конституції чи законам України зупиняються у встановленому законом порядку з одночасним зверненням до суду.

Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні" встановлено:

Стаття 43. Питання, які вирішуються районними і обласними радами виключно на їх пленарних засіданнях в т.ч.:

19) вирішення за дорученням відповідних рад питань про продаж, передачу в оренду, під заставу об'єктів комунальної власності або прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства щодо об'єктів комунальної власності, у тому числі на умовах концесії, що забезпечують спільні потреби територіальних громад і перебувають в управлінні районних, обласних рад, а також придбання таких об'єктів в установленому законом порядку;

20) вирішення в установленому законом порядку питань щодо управління об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, що перебувають в управлінні районних і обласних рад; призначення і звільнення їх керівників, крім випадків, передбачених частиною другою статті 21 Закону України "Про культуру";

Стаття 55 ч. 6. Голова районної, обласної, районної у місті ради

1) скликає сесії ради, повідомляє депутатам і доводить до відома населення інформацію про час і місце проведення сесії ради, питання, які передбачається внести на розгляд ради, веде засідання ради;

2) забезпечує підготовку сесій ради і питань, що вносяться на її розгляд, доведення рішень ради до виконавців, організує контроль за їх виконанням;



7. Голова районної, обласної, районної у місті ради в межах своїх повноважень видає розпорядження.

З огляду на викладене суд дійшов висновку, що вимога Позивача про зобов'язання Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області вчинити певні дії, а саме: розглянути надані ТОВ "ХІТЕН" з листом № 14 від 15.05.2020 року «Про здійснення невід'ємних-поліпшень» документи про здійснення дозволених невід'ємних поліпшень орендованого за Договором № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району від 02.12.2015 року майна, не підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, оскільки пов'язана з невиконанням Відповідачем покладених на нього владних управлінських функцій - розгляду в установленому порядку порушеного питання на сесії районної ради.

Так, листом від 04.06.2020р. № 01/142 Голова районної ради М.В, Пригода відмовився виносити на сесію районної ради питання затвердження наданих Позивачем документів про здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна. Отже, вказана позовна вимога стосується зобов'язання Відповідача винести вказане питання на розгляд сесії районної ради, тобто про зобов'язання вчинити дії в порядку та з підстав, визначених Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", оскільки Позивач не згоден з наданою йому Головою районної ради відмовою саме у винесенні цього питання на розгляд сесії районної ради.

Відповідно до ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства України:

1. Юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно-правових спорах, зокрема:

1) спорах фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи індивідуальних актів), дій чи бездіяльності, крім випадків, коли для розгляду таких спорів законом встановлено інший порядок судового провадження;

3. Адміністративні суди не розглядають позовні вимоги, які є похідними від вимог у приватноправовому спорі і заявлені разом з ними, якщо цей спір підлягає розгляду в порядку іншого, ніж адміністративне, судочинства і знаходиться на розгляді відповідного суду.

Таким чином, суд дійшов висновку, що спір в частині вказаної позовної вимоги відноситься до юрисдикції адміністративних судів України.

Відповідно до ст. 231 ГПК України, господарський суд закриває провадження у справі, якщо: 1) спір не підлягає вирішенню в порядку господарського судочинства.

З огляду на викладене суд закриває провадження в частині позовної вимоги щодо зобов'язання Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області вчинити певні дії, а саме: розглянути надані ТОВ "ХІТЕН" з листом № 14 від 15.05.2020 року «Про здійснення невід'ємних поліпшень» документи про здійснення дозволених невід'ємних поліпшень орендованого за Договором № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району від 02.12.2015 року майна, як такої, що не підлягає вирішенню в порядку господарського судочинства.

Відповідно до ст. 73 ГПК України доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи.

Кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень. У разі посилення учасника справи на невчинення іншим учасником справи певних дій або відсутність певної події, суд може зобов'язати такого іншого учасника справи надати відповідні докази вчинення цих дій або наявності певної події. У разі ненадання таких доказів суд може визнати обставину невчинення відповідних дій або відсутності події встановленою. Докази подаються сторонами та іншими учасниками справи. Суд не може збирати докази, що стосуються предмета спору, з власної ініціативи, крім витребування доказів судом у випадку, коли він має сумніви у добросовісному здійсненні учасниками справи їхніх процесуальних прав або виконанні обов'язків щодо



доказів (ст. 74 ГПК України).

Згідно зі ст. 76 ГПК України належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування. Предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування (ст. 77 ГПК України).

Європейський суд з прав людини вказав, що пункт перший статті 6 Конвенції зобов'язує суди давати обґрунтування своїх рішень, але це не може сприйматись як вимога надавати детальну відповідь на кожен аргумент. Межі цього обов'язку можуть бути різними, залежно від характеру рішення. Крім того, необхідно брати до уваги, між іншим, різноманітність аргументів, які сторона може представити в суд, та відмінності, які існують у вимогах-учасниках, з огляду на положення законодавства, традиції, юридичні висновки, умови укладення та формулювання рішень. Таким чином, питання, чи виконав суд свій обов'язок щодо подання обґрунтування, що впливає зі статті 6 Конвенції, може бути визначено тільки у світлі конкретних обставин справи (Проніна проти України, № 63566/00, § 23, ЄСПЛ, від 18 липня 2006 року).

Також у рішенні у справі "Серявін та інші проти України" Європейський суд з прав людини 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. Хоча пункт 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, це не може розумітись як вимога детально відповідати на кожен довід (рішення Європейського суду з прав людини у справі Трофимчук проти України).

Отже, враховуючи предмет та визначені Позивачем підстави позову, з огляду на принципи диспозитивності, змагальності та рівності сторін перед законом і судом, суд дійшов висновку про часткове задоволення позову, а саме про визнання укладеного 02.12.2015 між Товариством з обмеженою відповідальністю "ХІТЕН" (позивач, орендар) та Кам'янсько-Дніпровською районною радою Запорізької області (відповідач, орендодавець) договору № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району продовженим на той самий строк, на який він був укладений, а саме на 2 роки 11 місяців, тобто до 02.10.2021р. на тих самих умовах.

Згідно зі ст. 129 ГПК України, витрати зі сплати судового збору покладаються на відповідача в частині задоволеної позовної вимоги в розмірі 2102 грн.

Враховуючи, що при поданні позову позивачем сплачено 4204 грн. судового збору за дві позовні вимоги по 2102 грн. за кожною, то решта сплаченого Позивачем судового збору в розмірі 2102 грн. відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 7 Закону України "Про судовий збір" може бути повернута Позивачу ухвалою суду за його клопотанням.

**Керуючись ст.ст. 74, 76-79, 86, 129, п.1 ч. 1 ст. 231, 233, 236 – 238, 240, 241 Господарського процесуального кодексу України, суд**

#### **ВИРІШИВ:**

1. Позов задовольнити частково.
2. Визнати укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю "ХІТЕН" (позивач, орендар) та Кам'янсько-Дніпровською районною радою Запорізької області

Роздрукував: Соколов А.А.



\*9\*2010813\*1\*0\*

(відповідач, орендодавець) договору № 2 оренди нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, міста Кам'янсько-Дніпровського району від 02.12.2015р. продовженим на той самий строк, на який він був укладений, а саме на 2 роки 11 місяців, тобто до 02.10.2021р. на тих самих умовах.

3. В іншій частині провадження у справі закрити.

4. Стягнути з Кам'янсько-Дніпровської районної ради Запорізької області (71304, Запорізька область, Кам'янсько-Дніпровський район, м. Кам'янка-Дніпровська, вул. Набережна, буд. 87, код ЄДРПОУ 20524573) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «ХІТЕН» (69005, м. Запоріжжя, бул. Центральний, буд. 20, оф. 213, код ЄДРПОУ 40130692; рахунок UA803510050000026007591087200 в АТ «УкрСиббанк» судовий збір у розмірі 2102 (дві тисячі сто дві) грн. 00 коп.

*Повне рішення складено та підписано: 12.11.2020р.*

Суддя **Виготовлено з**  
автоматизованої системи  
документобігу суду  
Псмичник судді  
Соколов А.А. 13.11.2020



**К.В. Проскуряков**

*Відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 124 ГПК України рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.*