



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

вул. Генерала Алмазова, 18/9, м. Київ, 01133, тел. (044) 285-12-74, факс (044) 286-79-85
www.spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 00032945

№ _____
На № _____ від _____

Регіональним відділенням Фонду державного майна України

Щодо судової практики з питань оскарження рішень
про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень

Фонд державного майна України (далі – Фонд) під час здійснення моніторингу судової практики щодо застосування норм Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-ІХ (далі – Закон № 157-ІХ) звертає увагу на спори, предметом яких є положення Закону щодо умов, за яких орендарі можуть отримати згоду орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна. Законом встановлено, що отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу є підставою для відмови у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень (частину 6 статті 21 Закону № 157-ІХ).

Станом на березень 2021 року сформувалась судова практика з розгляду цих спорів, на яку Фонд звертає увагу регіональних відділень і орендарів.

У цьому листі міститься огляд судової практики у судових справах № 922/1015/20 та № 922/2963/20, в яких вирішувався спір між орендарями і Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Харківській, Донецькій та Луганській областях (далі – Регіональне відділення).

У зазначених судових справах орендарі ТОВ «Рімок» та ТОВ «АРСУ» звернулись з аналогічними позовами до Регіонального відділення про визнання такою, що надана, згоди на проведення невід'ємних поліпшень.

Орендарями у 2018-2019 роках були укладені договори оренди із Регіональним відділенням. У 2020 році орендарі звернулися до Регіонального відділення з проханням надати дозволи на проведення невід'ємних поліпшень і отримали відмови.

Згодом, ці відмови кожним з орендарів оскаржено у господарському суді. Хоча судом першої інстанції позови задоволені, суд апеляційної

інстанції відповідні позови орендарів відхилив, а Верховний Суд відмовив¹ у відкритті касаційного провадження за касаційними скаргами останніх.

Рішення судів першої інстанції² ґрунтувались на таких аргументах:

1) конкурси дійсно не проводились, оскільки орендар був єдиним претендентом на оренду за наслідками вивчення попиту на відповідне майно. Отже, конкурси не оголошувались правомірно;

2) позивачі уклали договори оренди до набрання чинності Закону № 157-ІХ, коли діяло інше законодавство, зокрема Закон України «Про оренду державного і комунального майна» від 10.04.1992 (далі – Закон 1992 року), який не передбачав обмежень та заборон щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендарями, які уклали договори оренди без проведення конкурсу.

Суди першої інстанції дійшли до висновку, що норма частини 6 статті 21 Закону № 157-ІХ поширюється на договори оренди, укладені саме за цим законом, і не поширюється на договори, що були укладені до набрання ним чинності.

Східний апеляційний господарський суд скасував³ рішення суду першої інстанції і в задоволенні позовів відмовив. В обґрунтування своїх рішень Апеляційний суд зазначив наступне:

1) Питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень державного майна не може бути вирішено судом, оскільки вирішення цього питання покладено виключно на орендодавця, а позовні вимоги не можуть вважатись належним та ефективним способом захисту, що є самостійною підставою для відмови у позові. Суд не може підміняти державний орган, рішення якого оскаржується, приймати замість нього рішення, що належать до компетенції такого суб'єкта повноважень, оскільки такі дії виходять за межі повноважень суду, визначених положеннями Конституції України та Господарського процесуального кодексу України.

2) За загальними принципами права дія нормативно-правового акту в часі починається з моменту набрання цим актом чинності і припиняється з втратою ним чинності, тобто до події або факту застосовується той нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце. Крім того, договорами оренди встановлено, що взаємовідносини сторін, які ними не врегульовані, регулюються чинним законодавством України. Закон 1992 року втратив чинність 01.02.2020. Приймаючи до уваги загальні принципи дії нормативно-правових актів в часі, а також факт погодження сторонами в договорах оренди можливості застосування чинного законодавства України, Апеляційний суд зазначає про правомірність посилання орендодавця на частину 6 статті 21 Закону № 157-ІХ.

Також зазначаємо, що Фондом державного майна доручено регіональним відділенням на додаток до будь-яких інших аргументів, які

¹ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93229316>; <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94932030>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95305230>

² <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92887150>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90115321>

³ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94317932>, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92094881>

вони використовують у аналогічних спорах із орендарями, посилаючись на позицію судів у справі № 922/1015/20 і № 922/2963/20 під час побудови стратегії захисту інтересів держави, копія доручення додається.

Додаток: на 1 акр. в 1 прим.

**Перший заступник
Голови Фонду**

Леонід АНТОНЕНКО