

ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

Кіровоградської області

вул.В'ячеслава Чорновола, 29/32, м.Кропивницький, Україна, 25022,

тел/факс: 22-09-70/24-09-91E-mail: inbox@kr.arbitr.gov.ua

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

11 січня 2019 рокуСправа № 912/3564/17 Господарський суд Кіровоградської області у складі судді Тимошевської В.В. за участю секретаря судового засідання Солдатової К.І. розглянув у відкритому судовому засіданні справу № 912/3564/17

за позовом: Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького, 25006, м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 41 до відповідача: Колективного підприємства "Центр-Готель", 25006, м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50

про внесення змін до договору

Представники:

від позивача - ОСОБА_1, керівник, розпорядження №202-к від 04.07.16;

від відповідача - участі не брали.

В судовому засіданні оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Управлінням комунальної власності Кіровоградської міської ради (змінене найменування - Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького) подано позовну заяву з вимогами до Колективного підприємства "Центр-Готель" про внесення змін до договору оренди з правом наступного викупу будівлі готелю "Київ" від 8 вересня 1994 №37 (зі змінами від 10.01.2000 №11/17), а саме:

- пункт 2.3. доповнити абзацом другим наступного змісту "Вартість орендованого майна, що є готельним комплексом, за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50 (готель "Київ"), визначена відповідно до Звіту про незалежну оцінку майна, станом на 31.08.2017 становить 49323747,00 грн (сорок дев'ять мільйонів триста двадцять три тисячі сімсот сорок сім гривень 00 коп.) без урахування ПДВ.";

- пункт 3.1. договору викласти у такій редакції: "3.1. Орендна плата визначається відповідно до розділу 7 ОСОБА_2 розрахунку орендної плати, Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, затвердженого рішенням Кіровоградської міської ради від 11.12.2012 №2099.

Орендна плата за базовий місяць оренди (жовтень 2017) становить 922354,07 грн (без урахування ПДВ) на місяць і перераховується Орендарем щокварталу на розрахунковий рахунок Орендодавця (з урахуванням помісячного індексу інфляції). Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів (орендних ставок), зменшення можливості користування майном та в інших випадках, передбачених законодавством.

В обґрунтування поданого позову зазначено, що підставою для перегляду орендної плати і внесення відповідних змін до договору є запровадження органом місцевого самоврядування нових орендних ставок і зміна методики розрахунку орендної плати та необхідність застосування вартості об'єкта оренди, визначеної на підставі затвердженого Звіту про незалежну оцінку майна станом на 31.08.2017. Позивач звертає увагу, що орендна плата з користування майном згідно договору не переглядалась з моменту укладення договору в 1994 році, внаслідок чого склалась ситуація, коли за десятиповерхову будівлю загальною площею більше 7 000 кв.м, розташовану в центрі міста Кропивницького, сплачується орендна плата в розмірі 9 697,84 грн (з ПДВ), що призводить до недоотримання бюджетом міста значних фінансових ресурсів.

Ухвалою господарського суду від 01.12.2017 поданий позов прийнято до розгляду та порушено провадження у справі № 912/3564/17.

Відповідачем згідно наданого відзиву та доповнення до відзиву від 20.12.2017 позовні вимоги заперечено повністю з підстав наступного: пунктом 8.2. договору передбачено, що зміна або розірвання договору можуть мати місце лише за згодою сторін; позивачем порушено порядок зміни господарських договорів, викладений в ст. 188 Господарського кодексу України, оскільки пропозиції про внесення змін до договору, що є предметом спору, до відповідача позивачем не направлялись; позивачем не подано доказів внесення змін в договір стосовно сторони орендодавця на момент винесення рішення органом місцевого самоврядування 01.12.2012 та на момент звернення з позовом до суду; не подано доказів належності на праві власності територіальної громади міста в особі Кіровоградської міської ради орендованого майна; рішення Кіровоградської міської ради № 2099 від 11.12.2012 не містить приписів стосовно внесення змін до укладених раніше договорів оренди, як і не містить норм щодо приведення укладених договорів у відповідність із затвердженою методикою; за змістом ст. 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» проведення оцінки необхідне при закінченні строку дії договору та з метою його продовження, тоді як укладений між сторонами договір є чинним до 31.05.2024; запропонований позивачем текст змін до договору не відповідає тексту затвердженого Типового договору, оскільки орендна плата за договором повинна розраховуватись на підставі ОСОБА_2, чинної на момент внесення змін до договору; доказів зміни статусу об'єкта оренди, як підстави для внесення змін згідно ст. 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» позивачем не подано; рішенням господарського суду від 12.06.2013 у справі № 912/617/13, яке набрало законної сили, відмовлено у задоволенні позову про внесення змін до п. 3.1. договору в частині зміни орендної плати, виходячи із наявності прийнятого 11.12.2012 Кіровоградською міською радою рішення № 2099; посилання позивача на

наявність судової практики не є прийнятним, оскільки обставини справ є різними (том I а.с. 111-114, 121-126).

У відповіді на відзив відповідача позивач зазначив, що положення ст. 11 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» не позбавляють орендодавця права замовляти оцінку в інших випадках. Згідно з п. 2 ОСОБА_2 оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, оцінка об'єктів оренди проводиться з метою визначення вартості об'єктів згідно з положеннями (національними стандартами) оцінки майна та цією Методикою з урахуванням положень (стандартів) бухгалтерського обліку для відображення її в договорів оренди та використання під час розрахунку орендної плати; оцінка об'єкта, що перебуває в оренді відповідача за договором, здійснена у порядку, встановленому чинним законодавством України і може бути відображена в договорі оренди та використана під час розрахунку орендної плати (том I а.с. 151-153).

В запереченнях на відповідь на відзив відповідач вказав, що запропонована в прохальній частині позовної заяви редакція змін до договору не відповідає назві сторін договору та належності майна; позивач не доводить, що встановлення ставок орендної плати є підставою для внесення змін до договору (том I а.с. 162-164).

Рішенням господарського суду від 23.02.2018 позовні вимоги задоволено частково.

За результатами апеляційного перегляду згідно постанови Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 11.06.2018 рішення господарського суду від 23.02.2018 скасовано та прийнято нове рішення, яким в позові відмовлено.

Постановою Верховного Суду від 11.09.2018 рішення господарського суду Кіровоградської області від 23.02.2018 та постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 11.06.2018 скасовано, справу направлено на новий розгляд до господарського суду Кіровоградської області.

В постанові Верховного Суду вказано, що обома попередніми судовими інстанціями у розгляді справи досліджувалися обставини, пов'язані із зміною розміру орендної плати за Договором, але залишено поза увагою та оцінкою обставини і докази, що стосувалися наявності або відсутності належних правових підстав для запропонованої позивачем зміни вартості об'єкта оренди (щодо пункту 2.3 Договору), тим часом як вирішення спору в цій частині пов'язане і зі зміною орендної плати.

Судові інстанції з цього приводу послалися лише на Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, затверджене рішенням Кіровоградської міської ради від 11.12.2012 № 2099, та на відсутність оскарження Підприємством здійсненої у 2017 році оцінки орендованого майна; при цьому вони не дослідили узгодженості названого локального нормативно-правового акта із

законодавчими актами України, зокрема Законом України "Про оренду державного та комунального майна", і не взяли до уваги, що сама по собі відсутність оскарження відповідної оцінки майна ще не означає погодження учасником спірних правовідносин такої оцінки (оскільки інше не закріплено законодавчо).

Не дослідивши відповідних доказів та обставин, попередні судові інстанції припустилися порушення норм процесуального права, а саме частини першої статті 86 ГПК України щодо оцінки доказів на основі всебічного, повного, об'єктивного дослідження наявних у справі доказів та частини п'ятої статті 236 названого Кодексу стосовно ухвалення судового рішення на підставі повно і всебічно з'ясованих обставин, на які сторони посилаються як на підставу своїх вимог і заперечень, з наданням оцінки всім аргументам учасників справи.

24.09.2018 матеріали справи № 912/3564/17 повернуто до господарського суду Кіровоградської області.

За результатами здійсненого авторозподілу судової справи між суддями справу №912/3564/17 призначено судді Тимошевській В.В.

Згідно ухвали від 27.09.2018 справу № 912/3564/17 прийнято суддею Тимошевською В.В. до свого провадження. Ухвалено розглядати справу за правилами загального позовного провадження, підготовче засідання призначено на 23.10.2018, учасникам судового процесу запропоновано надати суду письмові пояснення щодо поданого позову з урахуванням постанови Верховного Суду від 11.09.2018 та фактичних обставин, які мають місце на час нового розгляду справи.

19.10.2018 від Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького надійшли письмові пояснення (том II а.с. 150-156), згідно яких позивачем зазначено про проведення оцінки орендованого майна з урахуванням ст. ст. 5, 10, 11 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", ОСОБА_2 оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629, ст. ст. 10, 11 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність", Положення про Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького, затвердженого рішенням Міської ради міста Кропивницького від 21.12.2017 № 1373. За твердженням позивача, Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, яке затверджено рішенням Кіровоградської міської ради від 11.12.2012 № 20998, повністю узгоджується із законодавчими актами України, у тому числі із Законом України "Про оренду державного та комунального майна" . Позивач вказує, що в договорі оренди, укладеного з відповідачем, взагалі відсутня така істотна умова, як вартість об'єкта оренди, Право позивача вимагати внесення змін до договору оренди в частині встановлення вартості об'єкта обґрунтовано приписами ч. 1 ст. 10, ч. 1 ст. 11 Закону України "Про оренду державного та комунального майна". Відносно підстав для внесення змін до договору в частині орендної

плати позивач послався на постанову Верховного Суду від 22.08.2018 у справі № 914/71/18 та вказав про подібність позовних вимог зі справою №912/3564/17.

В підготовчому засіданні 23.10.2018 задоволено заяву відповідача про продовження строку для подачі пояснень до суду, продовжено такий строк та відкладено підготовче засідання на 29.11.2018.

06.11.2018 Колективним підприємством "Центр-Готель" подано письмові пояснення, в яких відповідачем зазначено про наступне: позивачем не наведено правової норми на обґрунтування позовних вимог в частині доповнення до п. 2.3. договору про встановлення нової вартості об'єкта оренди; згідно ст. 11 ОСОБА_3 України "Про оренду державного та комунального майна" та ОСОБА_2 оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди; переоцінка майна при перегляді розміру орендної плати законодавством не передбачена; рішення Кіровоградської міської ради № 2099 від 11.12.2012 не містить приписів стосовно внесення змін до раніше укладених договорів або про їх приведення у відповідність із затвердженою методикою; згідно ч. 2 п. 6.1. Положення про оренду початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передавання об'єкта оренди; рішенням господарського суду Кіровоградської області від 12.06.2013 у справі № 912/617/13 відмовлено у задоволенні позову про внесення змін до п. 3.1. договору (том II а.с. 169-172).

29.11.2018 закрито підготовче засідання та призначено справу до судового розгляду по суті на 14.12.2018.

14.12.2018 господарський суд відкрив судове засідання з розгляду справи №912/3564/17 по суті.

В судовому засіданні 14.12.2018 представником позивача позовні вимоги згідно поданого позову та всіх додаткових пояснень підтримано повністю; представником відповідача заперечено у задоволенні позовних вимог у відповідності до обставин заперечень, викладених у відзиві з доповненням та всіх поданих письмових пояснень.

В судовому засіданні 14.12.2018 оголошено перерву до 04.01.2019, позивачеві надано можливість подати додаткові пояснення щодо застосування методики, індексу інфляції, ПДВ, визначення вартості та ціни.

ОСОБА_2 пояснення надійшли до суду 04.01.2019, які оголошено представником позивача в судовому засіданні 04.01.2019 (том II а.с. 187-192).

В судовому засіданні 04.01.2019 за усним клопотанням представника відповідача оголошено перерву до 11.01.2019.

08.01.2019 від позивача надійшли письмові пояснення з доказами їх направлення відповідачеві, в яких позивач звертає увагу на положення ст. 118 Закону України "Про Державний бюджет України на 2007 рік" та вказує про об'єктивну потребу визначити дійсну ринкову вартість об'єкта оренди.

11.01.2019 господарський суд продовжив розгляд справи по суті.

В судовому засіданні 11.01.2019 представником позивача підтримано позовні вимоги повністю. Представник відповідача в судовому засіданні 11.01.2019 не

з'явився та подав клопотання про відкладення розгляду справи (том II а.с. 200).

В судовому засіданні 11.01.2019 постановлено ухвалу про відмову у задоволенні клопотання відповідача про відкладення розгляду справи.

В судовому засіданні 11.01.2019 виникло питання щодо наявності оригіналу звіту про оцінку орендованого майна для В судовому засіданні 11.01.2019 виникло питання щодо наявності оригіналу звіту про оцінку орендованого майна для його огляду судом з підстав чого оголошувалась перерва за усним клопотанням представника позивача для з'ясування питання щодо наявності оригіналу відповідного звіту з 10.48 год до 12:30 год. його огляду судом з підстав чого оголошувалась перерва за усним клопотанням представника позивача для з'ясування питання щодо наявності оригіналу відповідного звіту з 10.48 год до 12:30 год.

Після перерви 11.01.2019 господарський суд продовжив розгляд справи та дослідив докази у справі, а також оглянув оригінал звіту про незалежну оцінку майна, на якому ґрунтуються позовні вимоги.

Розгляд справи здійснюється за відсутності представника відповідача у відповідності до п. 1 ч. 3 ст. 202 Господарського процесуального кодексу України, оскільки з огляду на викладені в ухвалі від 11.01.2019 обставини, господарський суд не кваліфікує причини відсутності представника відповідача поважними. Як зазначено в ухвалі від 11.01.2019 та що відповідає положенням ст. 202 Господарського процесуального кодексу України, відкладення розгляду справи здійснюється в межах встановленого цим кодексом строку, тоді як граничний строк розгляду справи по суті становить 30 днів з дня відкриття судового засідання з розгляду справи по суті, а отже строк розгляду справи закінчується 14.01.2019 (понеділок) з урахуванням вихідних днів. Крім того, перерва в судовому засіданні до 11.01.2019 оголошувалась саме за усним клопотанням представника відповідача, що зафіксовано протоколом судового засідання від 04.01.2019 .

Розглянувши наявні у справі матеріали, заслухавши пояснення представників сторін, які наведено в обґрунтування підстав позову та заперечень проти позовних вимог, дослідивши в судовому засіданні докази у справі та враховуючи обов'язковість вказівок суду касаційної інстанції згідно ст. 316 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд
ВСТАНОВИВ:

08.09.1994 між Комітетом по комунальній власності і приватизації (Орендодавець) та організацією орендарів Орендного підприємства готельного господарства (Орендар) укладено договір оренди з правом викупу будівель готелів "Україна", "Київ" (надалі - Договір) (том I а.с. 16-21).

За умовами даного Договору Орендодавець приймає на себе виконання зобов'язань у відповідності до договору оренди з правом наступного викупу від 17.09.1992, договору купівлі-продажу державної частки майна Державного Орендного підприємства готельного господарства від 07.04.1994 і передає, а Орендар приймає в оренду з правом наступного викупу основні

засоби у вигляді будівель готелю "Київ" будівлі готелю "Україна" на підставі акту прийому-передачі (п. 1.1. Договору).

У відповідності до п. 2.3. Договору передача майна в оренду здійснюється за його вартістю, визначеною виходячи з оцінки цього майна на момент передачі в оренду з урахуванням фактичного зносу.

Пунктом 3.1. Договору визначено, що орендна плата перераховується в державний бюджет частинами щокварталу відповідно до розрахунку орендної плати, який додається до договору у розмірі, що обчислюється згідно з Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів від 12.12.1993 за №923 і її розмір може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів, зменшення можливості користування майном та в інших випадках, передбачених законодавством.

Строк дії Договору визначений до 31 травня 2009 року та такий Договір пролонгований до 31 травня 2024 року, що встановлено рішенням господарського суду Кіровоградської області від 28.02.2012 у справі №5013/2059/11 та не заперечується сторонами.

Згідно акту прийому-передачі основних фондів державного майна від 08.09.1994, Орендодавець передав Орендарю, в тому числі будівлю готелю "Київ" балансовою вартістю 539961622крб., площею 7860кв.м (том I а.с. 22).

10.01.2000 між Управлінням власності м. Кіровограда та Колективним підприємством "Центр-Готель" підписано угоду про внесення змін до Договору (том I а.с. 23) в частині назви Договору, а саме: Договір оренди з правом наступного викупу будівлі готелю "Київ". А також викладено в новій редакції п. 1.1. Договору: Орендодавець приймає на себе виконання зобов'язань у відповідності до договору оренди з правом наступного викупу від 17.09.1992, договору купівлі-продажу державної частки майна державного орендного підприємства готельного господарства від 07.04.1994 і передає, а Орендар приймає в оренду з правом наступного викупу основні засоби у вигляді будівлі готелю "Київ" на підставі акту прийняття-передачі.

В подальшому Комітет по комунальній власності і приватизації Кіровоградської міської ради шляхом неодноразової реорганізації було перетворено в Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради, а рішенням Міської ради міста Кропивницького від 21.12.2017 перейменовано на управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького (том I а.с. 24-50, 156-157). У відповідності до Положення про Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради, затвердженого Кіровоградською міською радою, до Управління, як правонаступника управління власності та приватизації комунального майна Кіровоградської міської ради перейшли усі права та обов'язки у всіх чинних договорах про передачу у користування цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, індивідуально визначеного майна, що були раніше укладені виконавчими органами Кіровоградської міської ради, уповноваженими управляти майном комунальної власності, діяльність яких припинена та правонаступником яких є Управління. Управління здійснює повноваження орендодавця майна комунальної власності.

Згідно свідоцтва про право власності на нежитлове приміщення від 04.08.2004 №463, вбудоване нежитлове приміщення площею 7722,9 кв.м., розташоване в місті Кіровограді по вул. Карла Маркса, 50, що є готельний комплекс "Київ", належить територіальній громаді м. Кіровограда в особі міської ради на праві комунальної власності (том I а.с. 98).

11.12.2012 на сесії Кіровоградської міської ради прийнято рішення № 2099 "Про управління майном, що належить до комунальної власності територіальній громаді міста Кіровограда", згідно якого затверджено Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексу та індивідуально визначеного майна, що належать до комунальної власності територіальній громаді міста Кіровограда (том I а.с. 69-90).

29.09.2017 фізичною особою-підприємцем ОСОБА_4 на замовлення Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради проведено оцінку готельного комплексу, розташованого за адресою: м. Кропивницький, вул. В. Перспективна, 50, з метою визначення ринкової вартості майна для розрахунку орендної плати, про що складено відповідний звіт (надалі - Звіт про незалежну оцінку майна від 29.09.2017, Звіт) (том I а.с. 52-66).

Згідно Звіту про незалежну оцінку майна від 29.09.2017 ринкова вартість об'єкту оцінки станом на дату оцінки 31.08.2017 становить 49 323 747,00 грн без ПДВ.

Звіт пройшов рецензування, згідно якого надано позитивний висновок, та затверджений розпорядженням Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради № 133/17 від 23.12.2017 (том I а.с. 58-64, 67).

Предметом спору у даній справі є внесення змін до Договору щодо визначення вартості об'єкта оренди та зміни орендної плати з огляду на обставини визначення Звітом оцінки орендованого за Договором майна станом на 31.08.2017 та затвердження місцевого Положення про порядок надання в оренду майна комунальної власності, яким визначено методику розрахунку орендної плати та встановлено орендні ставки.

При вирішенні спору господарський суд враховує, що до орендних правовідносин застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України, з урахуванням особливостей, передбачених Господарським кодексом України, а щодо оренди державного та комунального майна, застосовуються відповідні положення спеціального Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та інші спеціальні нормативні акти.

Пунктом 4 Прикінцевих положень Господарського кодексу України та пунктом 4 Прикінцевих та Перехідних положень Цивільного кодексу України передбачено, що до господарських (цивільних) відносин, що виникли до набрання чинності зазначеними кодексами, положення цих кодексів застосовуються щодо тих прав і обов'язків, які виникли і продовжують існувати після набрання чинності цими кодексами.

Закон України "Про оренду державного та комунального майна" визначено, що орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном,

необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності (ст. 2 Закону).

Відповідно до частини 1 ст. 283 Господарського кодексу України за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Отже, змістом договору оренди є строкове платне користування майном з метою провадження господарської діяльності.

Істотними умовами договору оренди згідно зі ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" є, зокрема, орендна плата з урахуванням її індексації.

В статті 286 Господарського кодексу України зазначено, що орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

Відповідно до ст. 632 Цивільного кодексу України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, встановлених законом, застосовуються Ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування.

Згідно частин 1, 2 ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються для об'єктів, що перебувають у державній власності, Кабінетом Міністрів України. Методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим (для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим), та органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Таким чином, орендна плата за оренду майна державної та комунальної власності є регульованою ціною.

Аналогічну правову позицію неодноразово висловлено Судовою палатою у господарських справах Верховного Суду України, зокрема у постанові від 29.03.2017 №916/1689/15, та Верховним Судом, зокрема в постановках від 22.08.2018 у справі №914/71/18, від 15.02.2018 у справі № 916/1578/15-г.

Як встановлено матеріалами справи, 11.12.2012 на сесії Кіровоградської міської ради прийнято рішення № 2099 "Про управління майном, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда", про затвердження Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що

належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда (надалі - міське Положення про порядок надання в оренду).

Господарський суд зазначає, що згідно ст. 19 Конституції України 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.

Відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду (ч. 5 ст. 60). Рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень; рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом (ч.ч. 1, 2 ст. 59).

Отже, прийняття 11.12.2012 на сесії Кіровоградської міської ради рішення №2099, яким затверджено Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, здійснено в спосіб та в межах повноважень зазначеної ради.

Згідно названого Положення передбачено методику розрахунку орендної плати, що узгоджується з приписами ч. 2 ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

У відповідності до пункту 7.9. розділу 7 Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, у разі оренди індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою, крім об'єктів, за які встановлена орендна плата в розмірі 1 грн на рік: $Опл = Вп \times Сор$, де:

Опл - річна орендна плата без ПДВ, грн;

Вп - вартість орендованого майна згідно з висновком про вартість майна, без ПДВ, грн;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з таблицею 2 цієї ОСОБА_2, %.

Таким чином, для визначення розмір орендної плати індивідуально визначеного майна, що перебуває в комунальній власності, використовується вартість орендованого майна згідно з висновком про вартість майна без ПДВ.

За нормами частини 1 ст. 11 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Методика оцінки об'єктів оренди затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 N 629 та діє у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 02.01.2003 N3.

Відповідно до вказаної ОСОБА_2 проводиться оцінка майна державних підприємств, установ та організацій, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності, що передається в оренду.

Згідно з пунктом 19 названої ОСОБА_2 у разі оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється його незалежна оцінка. Оцінка зазначеного майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій або спеціальній вартості. При цьому ринкова і спеціальна вартість визначаються відповідно до вимог Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440.

За визначенням, наведеним у Національному стандарті N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", спеціальна вартість - це сума ринкової вартості та надбавки до неї, яка формується за наявності нетипової мотивації чи особливої заінтересованості потенційного покупця (користувача) в об'єкті оцінки.

У відповідності до наведеного, згідно норм чинного законодавства орендна плата за комунальне майно визначається відповідно до ринкової вартості такого майна.

Слід відмітити, що згідно зі ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації) є однією з істотних умов договору оренди.

ОСОБА_3 в редакції, яка діяла на момент укладення між сторонами Договору оренди від 08.09.1994, передбачав, що оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю згідно з методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України і Фондом державного майна України (ст. 14). Методика розрахунку, граничні розміри та порядок використання орендної плати визначаються Кабінетом Міністрів України і Фондом державного майна України (ч. 2 ст. 21).

На момент укладення Договору діяла ОСОБА_2 розрахунку і порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій, яка була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.1993 N 923.

ОСОБА_2 передбачала, що розмір орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нежилых приміщень) встановлюється за угодою сторін, але не нижче 50 відсотків від залишкової вартості цього майна на момент укладення договору оренди.

Згідно з пунктом 2.3. Договору передача майна в оренду здійснюється за його вартістю, зазначеною виходячи з оцінки цього майна на момент передачі в оренду з урахуванням фактичного зносу.

Акт прийому-передачі від 08.09.1994 містить в собі залишкову вартість основних фондів на момент укладення Договору, що складає 1 117 011 531 крб (том I а.с. 22).

Таким чином, за укладеним між сторонами Договором орендна плата визначена відповідно до залишкової вартості орендованого майна. Саме вказана вартість визначена в акті прийому-передачі як вартість майна за Договором.

Отже, умови Договору визначають залишкову вартість майна.

Господарський суд враховує, що згідно з ч. 1 ст. 188 Господарського кодексу України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. ОСОБА_2 положенням кореспондують приписи ч. 1 ст. 651 Цивільного кодексу України.

Частина 2 ст. 632 Цивільного кодексу України передбачає, що зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом.

Суд враховує, що статтею 118 Закону України "Про Державний бюджет України на 2007 рік" встановлено, що орендна плата за державне та комунальне майно визначається відповідно до її ринкової вартості у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Договори оренди державного та комунального майна, укладені до 1 січня 2007 року (крім договорів на оренду державного та комунального майна, укладених бюджетними установами, Пенсійним фондом України та його органами, а також щодо цілісних майнових комплексів), у шестимісячний термін підлягають обов'язковому перегляду відповідно до встановленої норми.

ОСОБА_2 положення Закону України про державний бюджет є чинними.

З підстав викладеного та оскільки у даному випадку об'єктом оренди за Договором є індивідуально визначене майно комунальної власності, за яке для розрахунку орендної плати згідно чинних норм законодавства використовується саме ринкова вартість майна, яка є обов'язковою для застосування при визначенні розміру орендної плати, господарський суд дійшов висновку про наявність підстав для внесення змін до Договору щодо визначеної вартості об'єкта оренди, що передбачено законодавством, та зазначення ринкової вартості майна.

Як слідує з матеріалів справи, для визначення розміру орендної плати за замовленням Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради проведено оцінку вартості майна. Відповідно до Звіту про незалежну оцінку майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності ОСОБА_4, ринкова вартість об'єкта оцінки - нежитлового приміщення, що є готельним комплексом, загальною площею 7711,88 м.кв, розташованим за адресою: м. Кропивницький, вул. В. Перспектина, 50, становить станом на 31.08.2017 - 49 323 747 грн без ПДВ.

Згідно вказаного у Звіті строку, оригінал якого оглянуто судом в судовому засіданні, строк дії оцінки встановлено у 2 роки 6 місяців. Отже, даний звіт є чинним на час розгляду справи.

Звіт про незалежну оцінку майна рецензовано (висновок позитивний) та затверджено розпорядженням Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради № 133/17 від 23.12.2017, чим дотримано вимоги абзацу 3 пункту 19 ОСОБА_2 оцінки об'єктів оренди, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (у редакції постанови від 02.03.2003 № 3).

За вимогами пункту 20 названої ОСОБА_2 результати незалежної оцінки нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна оформлюються звітом про оцінку майна, який підписується оцінювачами, що безпосередньо її проводили, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності. Рецензування звіту про оцінку майна здійснюється відповідно до вимог Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440

Будь-яких заперечень з приводу проведеної оцінки та виготовленого Звіту відповідач не заявляє.

З підстав вищенаведеного, враховуючи відсутність в матеріалах справи відомостей про наявність будь-якого іншого чинного звіту про визначення ринкової вартості об'єкта оренди за Договором, з чого суд доходить висновку, що визначена Звітом ринкова вартість є єдиною, господарський суд вважає наявними правові підстави для задоволення позову в частині внесення змін до пункту 2.3. Договору, а саме доповнити абзацом другим наступного змісту "Вартість орендованого майна, що є готельним комплексом, за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50 (готель "Київ"), визначена відповідно до Звіту про незалежну оцінку майна, станом на 31.08.2017 становить 49323747,00 грн (сорок дев'ять мільйонів триста двадцять три тисячі сімсот сорок сім гривень 00 коп.) без урахування ПДВ.". Позовні вимоги у вказаній частині є обґрунтованими та підлягають задоволенню.

Заперечення відповідача стосовно того, що за змістом частини 2 ст. 11 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" та пункту 2 ОСОБА_2 оцінки об'єктів оренди проведення оцінки передують укладенню договору або необхідна при закінченні строку дії договору та з метою його продовження, тоді як укладений між сторонами Договір є чинним до 31.05.2024, відхиляється судом з підстав наступного.

Положення законодавства щодо обов'язковості проведення оцінки з визначення ринкової вартості майна перед укладенням договору не спростовують необхідність її проведення у разі, якщо така оцінка взагалі відсутня. ОСОБА_2 необхідність пов'язана зі змінами в законодавстві, яке регулює оренду державного та комунального майна, про що зазначено вище. ОСОБА_3 положеннями законодавства, на яке посилається відповідач, передбачено, що 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. Тобто, йдеться про проведення нової оцінки з визначення ринкової

вартості майна, у разі якщо попередня оцінка проведена більш ніж три роки тому. Між тим, в даному випадку оцінка з визначення ринкової вартості об'єкта оренди за Договором не проводилась. Договір не містить визначення іншої ринкової вартості майна.

Також є помилковим твердження відповідача про проведення переоцінки майна, оскільки у даному випадку переоцінка майна не проводилась. Згідно звіту про незалежну оцінку майна від 29.09.2017 визначено ринкову вартість майна, тоді як умови Договору таку вартість не визначали, а містили положення в акті прийому-передачі про залишкову вартість основних фондів майна, що є відмінним від поняття ринкової вартості майна.

Щодо різниці в площі нерухомого майна, зазначеної у звіті (7711,88 м.кв.), та площі визначеній в акті прийому-передачі майна, що є додатком до Договору оренди (7860 м.кв.), господарський суд зазначає наступне.

В матеріалах справи наявний висновок Обласного комунального підприємства "Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації" від 30.03.2010 №1-176, яким зафіксовано проведення перепланування нежитлового приміщення, після чого загальна площа зменшилась на 10,99 кв.м. та складає 7711,88 кв.м. (том I а.с. 103). Крім того, 31.03.2010 виготовлений технічний паспорт цілого вбудованого нежитлового приміщення, що є готельним комплексом, адреса: місто Кіровоград, вулиця Карла Маркса, 50, з якого вбачається, що площа приміщення складає 7711,88 кв.м. (том I а.с. 104-107).

Таким чином, розбіжності в площі нерухомого майна виникли внаслідок реконструкції та перепланування будівлі готелю "Київ", що не заперечується відповідачем під час розгляду справи. Площа об'єкту оренди, що є вихідними даними для проведення оцінки нерухомого майна, визначена Кіровоградським обласним бюро технічної інвентаризації станом на березень 2010 року та є остаточною на момент проведення оцінки.

Позовні вимоги Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького про внесення змін до пункту 3.1. Договору щодо визначеного розміру орендної плати також підлягають задоволенню повністю в редакції позивача з підстав наступного.

Згідно з частиною 2 ст. 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

Згідно запропонованих змін позивач змінює методику розрахунку, тобто сам порядок розрахунку розміру орендної плати, і застосовує встановлену рішенням сесії Кіровоградської міської ради № 2099 від 11.12.2012 відсоткову ставку орендної плати (таблиця № 2 до місцевого Положення про порядок надання в оренду) (том I а.с. 85).

Як вже встановлено вище, пункт 3.1 Договору передбачає, що орендна плата обчислюється згідно з Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів від 12.11.1993 за № 923.

ОСОБА_2 пункт Договору відповідав чинним на момент його укладення положенням законодавства, зокрема ст. ст. 14, 21 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Законом України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду державного майна" N 768/97-В від 23.12.1997 положення Закону викладено у наступній редакції: "ОСОБА_2 розрахунку, граничні розміри та порядок використання орендної плати визначаються: Кабінетом Міністрів України - для об'єктів, що перебувають у державній власності; органами, уповноваженими Верховною Радою Автономної Республіки Крим, - для об'єктів, що належать Автономній Республіці Крим; органами місцевого самоврядування - для об'єктів, що перебувають у комунальній власності".

Діюча редакція ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" передбачає, що методика розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем визначаються органами місцевого самоврядування (для об'єктів, що перебувають у комунальній власності) на тих самих методологічних засадах, як і для об'єктів, що перебувають у державній власності.

Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна державних підприємств та організацій, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.1993 N 923, втратила чинність згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 N786, якою затверджено ОСОБА_2 розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу.

Слід також відмітити, що укладений між сторонами Договір в частині розміру орендної плати містить відсилання до ОСОБА_2, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.1993 № 923, однак в Договорі не зазначено ставку орендної плати.

За поясненням Управління комунальної власності міської ради міста Кропивницького до суду апеляційної інстанції від 15.05.2018 (том II а.с. 26-38) розрахунок орендної плати до Договору в Управлінні відсутній. Не надано такий розрахунок і Колективним підприємством "Центр-Готель".

Згідно з Методикою № 923 від 11.11.1993 розмір орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нежилых приміщень) встановлюється за угодою сторін, але не нижче 50 відсотків від залишкової вартості цього майна на момент укладення договору оренди (п. 7). У разі оренди нежилых приміщень (крім оренди нежилых приміщень бюджетними організаціями та інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування) розмір орендної плати визначається виходячи з вартості орендованого майна, збільшеної згідно із зональними коефіцієнтами, та орендних ставок. Зональні коефіцієнти та орендні ставки встановлюються місцевими Радами народних депутатів або уповноваженими ними органами за місцем знаходження об'єкта оренди. (п. 8).

Рішенням виконавчого комітету Кіровоградської міської ради народних депутатів від 30.12.1992 №906 "Про порядок надання в оренду нежитлових

приміщень (будинків) комунальної власності м. Кіровограда" (зі змінами) було встановлено ставки орендної плати нежитлових приміщень в м. Кіровограді, які, за вищенаведеними поясненням позивача, використовувалися для розрахунку розміру орендної плати. Згідно вказаного рішення базові ставки визначено в крб за I кв.м. (том II а.с. 34, 38).

Рішенням Кіровоградської міської ради № 2099 від 11.12.2012 "Про управління майном, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда", затверджено орендні ставки за використання нерухомого майна у відсотковому визначенні від ринкової вартості майна.

Отже, органом місцевого самоврядування при затвердженні ОСОБА_2 розрахунку орендної плати, що узгоджується з приписами ч. 2 ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", визначено орендні ставки, які підлягають застосуванню при розрахунку орендної плати за вказаною методикою.

Господарський суд враховує, що як встановлено вище, матеріали справи не містять доказів встановлення в Договорі чіткої ставки орендної плати. Умови Договору також не містять посилення на рішення органу місцевого самоврядування про встановлення ставок орендної плати, відповідно до якого визначено розмір орендної плати за Договором. Методика № 923 від 11.11.1993 такої ставки не встановлює.

Окрім того, як вже зазначено, змінився стан об'єкта оренди за Договором, а саме зменшилась його площа з 7860 м.кв на 7711,88 м.кв.

Враховуючи вищенаведене в сукупності, зважаючи на те, що орендна плата за оренду майна державної та комунальної власності є регульованою ціною та в даному випадку відбулась законодавча зміна порядку розрахунку орендної плати (ОСОБА_2) та, відповідно, зміна її розміру, а також має місце зміна ціни, а саме вартості об'єкта оренди та орендної ставки, зміна об'єкта оренди, а саме - зміна площі, господарський суд дійшов висновку про наявність законодавчо визначених та визначених умовами Договору підстав для внесення змін до Договору згідно редакції змін позивача.

Слід відмітити, що Верховний Суд в постанові від 02.04.2018 у справі № 914/71/18, яка є подібною зі справою, що розглядається, дійшов аналогічного висновку щодо наявності підстав для внесення змін до договору оренди комунального майна внаслідок зміни методики розрахунку орендної плати. При цьому, у наведеній справі предметом розгляду були зміни до договору оренди комунального майна як в частині зазначення вартості об'єкта оренди, так і в частині розміру орендної плати.

Згідно додатку до місцевого Положення про надання в оренду майна комунальної власності, затвердженого рішенням Кіровоградської міської ради від 11.12.2012 № 2099, орендна ставка для розміщення готелів встановлена на рівні 22%.

Відповідно до методики розрахунку орендної плати, наведеної у вказаному Положенні, розмір орендної плати за базовий місяць визначається з урахуванням індексу інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати (перебіг строку починається з

наступного дня після незалежної оцінки). Розмір орендної за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

ОСОБА_3 позивачем розрахунок орендної плати за базовий місяць визначено правильно (том I а.с. 97).

Враховуючи наведені вище положення щодо порядку розрахунку орендної плати за базовий місяць та наступних орендних платежів, які здійснюються шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції, зазначення позивачем в Договорі базового місяця "жовтень 2017 року" не суперечить приписам ч. 5 ст. 188 Господарського кодексу України, ч. 3 ст. 653 Цивільного кодексу України та не порушує прав відповідача, оскільки при розрахунку орендної плати індекс інфляції береться з дати проведення оцінки майна.

Так, згідно запропонованих змін передбачено щомісячну індексацію розміру орендної плати, що узгоджується з приписами ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", а також з місцевим Положенням про порядок надання в оренду комунального майна. Щомісячна індексація також була передбачена згаданими вище базовими ставками, які затверджувались рішенням виконавчого комітету Кіровоградської міської ради народних депутатів від 31.12.1992 № 906 (з урахуванням внесених змін), згідно з якими перерахування орендної плати проводиться помісячно з урахуванням коефіцієнту інфляції. Тобто, фактично при укладенні Договору ще в його первісній редакції погоджено щомісячну індексацію орендних платежів.

Таким чином, при будь-якому розрахунку - як при розрахунку орендної плати за базовий місяць, так і при розрахунку щомісячних орендних платежів, враховується індекс інфляції саме з дати проведення оцінки орендованого майна. Разом з цим, визначення базового місяця оренди згідно правил наведеної методики є обов'язковим. Однак, з огляду на наведені норми законодавства, до моменту набрання рішенням суду законної сили орендна плата сплачується у розмірі, передбаченому договором до внесення змін. Зазначення в даному випадку базової ціни орендної плати за жовтень 2017 не змінює зазначений початок нарахування орендної плати згідно внесених змін та не змінює щомісячний розмір орендної плати.

ОСОБА_3 вище також спростовує доводи відповідача, що згідно ч. 2 пункту 6.1. місцевого Положення про порядок надання в оренду комунального майна початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передавання об'єкта оренди.

Даний пункт фактично передбачає нарахування орендної плати з моменту передачі майна в оренду, що оформлюється актом прийому-передачі. Між тим, майно за Договором було передано Колективному підприємству "Центр-Готель" в оренду за актом від 08.09.1994 і на час розгляду справи таке майно

перебуває у фактичному користуванні відповідача. Тобто, законодавча потреба у складенні нового акту прийому-передачі відсутня.

Період сплати орендної плати щокварталу було встановлено ще при укладенні Договору у його первісній редакції.

З підстав вищенаведеного, позовні вимоги Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького про внесення змін до пункту 3.1. Договору підлягають задоволенню повністю у запропонованій позивачем редакції.

Заперечення відповідача з приводу відсутності підстав для внесення змін до Договору спростовуються наведеним вище, а також наступним.

Відповідно до рішення Конституційного суду України від 09.07.2002 № 15-рп/2002 приписи статті 188 ГК України та статті 11 (чинної на той час редакції) ГПК України щодо обов'язкового досудового врегулювання спорів не позбавляють сторону договору права на звернення до суду з вимогою про зміну або розірвання договору оренди без дотримання порядку досудового врегулювання спору.

Статтею 19 Господарського процесуального кодексу України (в редакції, чинній з 15.12.2017 року) передбачено, що сторони вживають заходів для досудового врегулювання спору за домовленістю між собою або у випадках, коли такі заходи є обов'язковими згідно із законом. Особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову.

Обрання певного засобу правового захисту, у тому числі і досудового врегулювання спору, є правом, а не обов'язком особи, яка добровільно, виходячи з власних інтересів, його використовує.

Отже, надсилання відповідачу пропозицій про внесення змін до Договору оренди є виключно правом, а не обов'язком позивача, тому недотримання позивачем вимог ч. 2 ст. 188 Господарського кодексу України щодо обов'язку надсилання іншій стороні пропозицій про зміну умов договору оренди не позбавляє його права звернутися до суду з позовом до відповідача про зміну умов договору за наявності спору, відсутності згоди на зміну умов договору.

ОСОБА_3 висновок відповідає висновку Верховного Суду, зробленого у постанові від 22.08.2018 у справі № 914/71/18.

Матеріалами справи підтверджується наявність між сторонами спору, адже відповідач заперечує проти внесення запропонованих позивачем змін до Договору по суті таких змін.

Статтею 770 Цивільного кодексу України передбачено, що у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Відповідно до частини 5 ст. 10 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди. Згідно зі ст. 5 Закону України "Про оренду державного та комунального майна, орендодавцями є, зокрема, органи, уповноважені органами місцевого самоврядування управляти майном, - щодо цілісних майнових комплексів

підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно перебуває у комунальній власності.

Отже, реорганізація Комітету по комунальній власності і приватизації Кіровоградської міської ради та утворення Управління комунальної власності Кіровоградської міської ради, який уповноважений укладати договори про передачу у користування майна комунальної власності, не є підставою для зміни чи розірвання Договору оренди. Відсутність внесення змін до Договору в частині означення органу, який уповноважений укладати договори оренди, не позбавляє права такого органу виступати орендодавцем в силу норм закону та ініціювати внесення змін до договору.

Право комунальної власності на орендоване за Договором майно підтверджено свідоцтвом про право власності на нежитлове приміщення від 04.08.2004 №463 (том I а.с. 98).

Посилання на рішення Господарського суду Кіровоградської області від 12.06.2013 у справі № 912/617/13, яким було відмовлено у задоволенні позову Прокурора в інтересах Управління власності та приватизації комунального майна Кіровоградської міської ради до Колективного підприємства "Центр-Готель" про внесення змін до Договору, не приймається судом з підстав наступного.

Згідно правил частини 5 ст. 75 Господарського процесуального кодексу України обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

В той час обставини справи № 912/617/13 та справи № 912/3564/17 є різними, а саме судом оцінюються різні звіти щодо вартості об'єкта оренди та у справі № 912/617/13 запропоновані до Договору зміни є іншими, ніж у справі № 912/3564/17.

Зокрема, згідно постанови Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 07.11.2013, прийнятої за результатами апеляційного перегляду рішення у справі № 912/617/13, зазначено, що розрахунок орендної плати за використання будівлі готелю «Київ», доданий позивачем до позовної заяви і покладений в основу абзацу 2 пункту 3.1 договору, складений з урахуванням даних, встановлених Звітом про незалежну оцінку майна готелю «Київ» від 23.07.2012р., який на час звернення з позовом до господарського суду втратив свою чинність.

Крім того, здійснений судом аналіз норм законодавства в іншій справі не є преюдицією згідно ч. 5 ст. 75 Господарського процесуального кодексу України.

Невідповідність змін до Договору, що є предметом розгляду, Типовому договору оренди індивідуально визначеного майна (нерухомого або іншого), що належить до державної власності, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 23.08.2000 № 17774, не підтверджується матеріалами справи з урахуванням того, що предметом Договору є майно комунальної власності. В даному випадку не застосовується ОСОБА_2

розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року N 786, яка зазначена в Типовому договорі.

З підстав вищевикладеного господарський суд дійшов висновку про обґрунтованість позовних вимог та наявність підстав для їх задоволення повністю.

Судовий збір за правилами ст. 129 Господарського процесуального кодексу України покладається на відповідача.

Керуючись статтями 74, 76, 77, 129, 233, 236-241 Господарського процесуального кодексу України, господарський суд

ВИРІШИВ:

Позовні вимоги задовольнити повністю.

Внести зміни до договору оренди з правом наступного викупу будівлі готелю "Київ" від 8 вересня 1994 №37 (зі змінами від 10.01.2000 №11/17), а саме:

- пункт 2.3. доповнити абзацом другим наступного змісту "Вартість орендованого майна, що є готельним комплексом, за адресою: м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50 (готель "Київ"), визначена відповідно до Звіту про незалежну оцінку майна, станом на 31.08.2017 становить 49323747,00 грн (сорок дев'ять мільйонів триста двадцять три тисячі сімсот сорок сім гривень 00 коп.) без урахування ПДВ.";

- пункт 3.1. договору викласти у такій редакції: "3.1. Орендна плата визначається відповідно до розділу 7 ОСОБА_2 розрахунку орендної плати, Положення про порядок надання в оренду цілісних майнових комплексів та індивідуально визначеного майна, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, затвердженого рішенням Кіровоградської міської ради від 11.12.2012 №2099.

Орендна плата за базовий місяць оренди (жовтень 2017) становить 922354,07 грн (без урахування ПДВ) на місяць і перераховується Орендарем щокварталу на розрахунковий рахунок Орендодавця (з урахуванням помісячного індексу інфляції). Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів (орендних ставок), зменшення можливості користування майном та в інших випадках, передбачених законодавством."

Стягнути з Колективного підприємства "Центр-Готель" (25006, м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50, ідентифікаційний код 03347230) на користь Управління комунальної власності Міської ради міста Кропивницького (25006, м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 41, ідентифікаційний код 37623993) витрати по сплаті судового збору в сумі 1600,00 грн.

Наказ видати після набрання рішенням законної сили.

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.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом двадцяти днів з дня його проголошення в порядку передбаченому Господарським процесуальним кодексом України. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини рішення суду, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Копії рішення направити Управлінню комунальної власності Міської ради міста Кропивницького за адресою: 25006, м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 41; Колективному підприємству "Центр-Готель" за адресою: 25006, м. Кропивницький, вул. Велика Перспективна, 50.

Повне рішення складено 21.01.2019.

Суддя В.В.Тимошевська