

Категорія справи № 918/1226/16: Господарські справи (до 01.01.2019); Укладення, зміни, розірвання, виконання договорів (правочинів) та визнання їх недійсними, зокрема;; Зміна договорів (правочинів); оренди; комунального та державного майна.

Надіслано судом: 19.01.2017. Зареєстровано: 20.01.2017. Оприлюднено: 24.01.2017.

Номер судового провадження: не визначено



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

33013 , м. Рівне, вул. Набережна, 26А

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

РІШЕННЯ

16 січня 2017 р.

Справа № 918/1226/16

Господарський суд Рівненської області у складі судді Марач В.В. розглянувши справу за позовом Комунальний заклад "Острозький ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою " Рівненської обласної ради

до відповідача ОСОБА_1 відділення Фонду державного майна України по Рівненській області

третьою особою, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача - Національний університет "Острозька академія"

про внесення змін до договору оренди державного майна

За участю представників сторін:

від позивача: представник ОСОБА_2, начальник ОСОБА_3

від відповідача: представник ОСОБА_4

від третьої особи: ОСОБА_5

Статті 20, 22 Господарського процесуального кодексу України сторонам роз'яснені.

Відводи з підстав визначених статтею 20 ГПК України відсутні.

ВСТАНОВИВ:

Комунальний заклад "Острозький ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою " Рівненської обласної ради (надалі Позивач або Ліцей) звернувся в господарський суд Рівненської області з позовом до Регіонального відділення Фонду державного майна України по Рівненській області (надалі Відповідач або РВ ФДМУ) в якому просить внести зміни до Договору оренди державного майна № 1073-2013 від 07.02.2013р. та викласти пункти 3.1, 5.7, 10.1, 10.2, 10.4, 10.7 Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р. у наступній редакції:

« 3.1. Орендна плата визначається на підставі "Методики розрахунку орендної плати...", затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами та доповненнями п.10). Розмір орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями становить 1,00 грн.;

5.7. Орендар зобов'язується проводити за власний рахунок поточний ремонт орендованого майна;

10.1. Цей Договір укладено строком на 5 (пять) років, що діє з 07.02.2013 р. до 07.02.2018р. включно;

10.2. Умови цього Договору зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря;

10.4. 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.

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю орендаря. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі».

Свої вимоги Позивач мотивує наступним.

Частиною 2 статті 18 Закону України «Про освіту» передбачено, що навчальні заклади, засновані на загальнодержавній або комунальній власності, мають статус державного навчального закладу.

Комунальний заклад «Острозький обласний ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою» Рівненської обласної ради утримується за рахунок освітньої субвенції, яка відповідно до ст. 103-2 Бюджетного кодексу України спрямовується з державного бюджету на оплату поточних видатків ліцею-інтернату.

Як вбачається із пункту 10 Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» (назва у редакції постанови КМУ від 14.09.2011 року №961), затвердженої постановою КМУ від 04.10.1995 року №786 (із змінами і доповненнями): розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню.

Статтею 778 ЦК України передбачено, що наймач може поліпшити річ яка є предметом договору найму, лише за згодою наймодавця. Якщо поліпшення можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження, наймач має право на їх вилучення. Якщо поліпшення речі зроблено за згодою наймодавця, наймач має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування річчю. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця, створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до ч.3 ст.18-1 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» якщо орендодавець або інший балансоутримувач майна, переданого в оренду, не здійснив капітального ремонту майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту; вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Частиною 2 статті 27 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначено, що орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

Таким чином, Позивач стверджує, що наведені норми закону закріплюють право наймача на відшкодування вартості понесених витрат або на зарахування їх вартості в рахунок орендної плати за користування річчю, якщо поліпшення речі зроблено орендарем за згодою наймодавця, при цьому вибір способу відшкодування залишається за орендарем, який здійснив поліпшення речі.

Відтак, Позивач вважає, що п.п.5.7 ,10.7 Договору оренди суперечать вищенаведеним нормам права.

Відповідно до ч.ч. 1, 3 Цивільного кодексу України договір найму укладається на строк встановлений договором.

Законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна.

30.12.2009 набрав чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні" № 1759-УІ від 15.12.2009 (надалі Закон № 1759-УІ від 15.12.2009), підпунктом 2 пункту 3 якого внесено зміни до ст.17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", відповідно до якої, з урахуванням внесених змін, термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

Орендар - Комунальний заклад "Острозький обласний ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою" Рівненської обласної ради ніколи не пропонував менший ніж п'ять років термін договору оренди.

Натомість, з метою використання за призначенням орендованих будівель, орендар- Комунальний заклад "Острозький обласний ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою" Рівненської обласної ради за кошти обласного бюджету провів відновлювальні роботи по ремонту, реконструкції орендованих будівель на загальну суму 3 729 639,47 грн., на які нарахована індексація у сумі 3 065 763,67 грн..

За погодженням з Університетом та на підставі рішення Рівненської обласної ради № 1121 від 20.12.2013 вартість покращення вищезазначеного майна була передана на баланс Університету в рахунок майбутньої орендної плати, про що було зазначено в п.3.6 Договору від 26.03.2014 року про внесення змін до договору оренди державного майна № 1073-2013 від 07.02.2013р.. Як показує розрахунок, цих коштів достатньо для зарахування орендної плати орієнтовно на термін, що перевищує 80 років.

Відповідно до пункту 3 статті 17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" 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.

За таких обставин, Позивач стверджує, що п.п. 10.1., 10.4. Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р., - суперечать вищезазначеним нормам права.

Частиною 2 статті 284 ГК України передбачено, що умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище орендаря.

Відтак, Позивач стверджує, що п.10.2 Договору оренди суперечить зазначеній нормі права.

На підставі вищенаведеного позивач просить позов задоволити.

Відповідач надав суду відзив на позов в якому вимоги Позивача в частині зміни строків дії договору оренди № 1073-2013 від 07.02.2013р., а саме п. 10.1., в редакції Позивача визнає, проти решти позовних вимог заперечує посилаючись при цьому на те, що інші пункти Договору оренди державного майна № 1073-2013 від 07.02.2013р. не суперечать вимогам діючого законодавства і підстави для їх зміни відсутні.

Представник третьої особи надав суду відзив на позов в якому проти вимог Позивача щодо внесення змін у п. 5.7, п. 10.2, п. 10.7 Договору оренди державного майна № 1073-2013 від 07.02.2013 р. (з урахування додаткового договору від 26.03.2014 р.) заперечує, стверджує, що дані пункти Договору не суперечать вимогам діючого законодавства і підстави для їх зміни відсутні.

Розглянувши документи і матеріали, які подані учасниками судового процесу, заслухавши пояснення представників сторін, давши належну оцінку доказам, які мають значення для справи, господарський суд прийшов до висновку, що позовні вимоги підлягають частковому задоволенню. При цьому господарський суд керувався наступним.

07.02.2013 року між ОСОБА_1 відділенням Фонду державного майна України по Рівненській області, як орендодавцем та Комунальним закладом «Острозьким обласним ліцеєм-інтернатом з посиленою військово-фізичною підготовкою» Рівненської обласної ради, як орендарем було укладено Договір оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р. (надалі Договір оренди). Договором від 26.03.2014 року про внесення змін до договору оренди державного майна № 1073-2013 від 07.02.2013р. внесено зміни та доповнення до пунктів 1.1, 3.6 та 10.4 Договору та продовжено дію Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р. на строк до 07 січня 2017 року.

Відповідно до п. 1.1. Договору Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне нерухоме майно (далі Майно): приміщення навчального корпусу № 3, площею 1070,0 кв.м, що розташований за адресою: 35800, Рівненська обл., м. Острог, проспект Незалежності, 56, та перебуває на балансі Національного університету "Острозька академія" (далі Балансоутримувач). Вартість об'єкта за незалежною оцінкою станом на 30.11.2012 року становить 1782400 (один мільйон сімсот вісімдесят дві тисячі чотириста) грн., без ПДВ.

Відповідно до пункту 10.3 Договору оренди державного майна від 07.02.2013р. №1073-2013 зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін та за погодженням Балансоутримувача.

Підстави для зміни договору встановлені Цивільним та Господарським кодексами України.

Статтею 651 Цивільного кодексу України передбачено: 1.Зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

2. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

3. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Відповідно до статті 652 цього ж Кодексу:

1. У разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.

Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

2. Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінилися, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а з підстав, встановлених частиною четвертою цієї статті, - змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;

3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

3. У разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд, на вимогу будь-якої із сторін, визначає наслідки розірвання договору виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору.

4. Зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

Статтею 188 Господарського кодексу України передбачено, що

1. Зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

2. Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором.

3. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду.

4. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

Таким чином у разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни договору такий спір може бути вирішено в судовому порядку.

Статтею 626 ЦК України встановлено, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Відповідно до статті 627 ЦКУ Відповідно сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Відповідно ж до статті 628 цього ж Кодексу зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору (п.1 ст.631 ЦКУ).

Відповідно до пунктів 1, 3 статті 763 Цивільного кодексу України договір найму укладається на строк встановлений договором.

Законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна.

30.12.2009 набрав чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення умов ведення бізнесу в Україні" № 1759-УІ від 15.12.2009, підпунктом 2 пункту 3 якого внесено зміни до ст.17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", відповідно до якої, з урахуванням внесених змін, термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

Орендар - Комунальний заклад "Острозький обласний ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою" Рівненської обласної ради не пропонував менший ніж п'ять років термін договору оренди.

Договір оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р., з врахуванням змін від 26.03.2014р., укладено на строк до 07 січня 2017 року, тобто менше ніж п'ять років.

Таким чином правомірною є вимога Позивача про внесення змін в п.10.1. Договору в частині встановлення терміну дії договору до 07.02.2018р. включно.

Крім того відповідно до пункту 2 ст.17 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" 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. Така ж норма передбачена і статтею 764 Цивільного кодексу України.

Однак всупереч зазначеним нормам сторони зазначили в п.10.4 Договору оренди норму про те, що у разі відсутності протягом одного місяця заяви однієї зі сторін про припинення цього Договору після закінчення строку його чинності 07 січня 2017 року Договір вважається продовженим на строк 2 роки 11 місяців на тих самих умовах, які були передбачені цим договором.

Відтак в даному випадку обгрунтованою є вимога Позивача про внесення змін в п.10.4 Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р в наступній редакції: "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".

Вимоги Позивача про внесення змін в пункти 3.1., 5.7., 10.2. та 10.7. Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р є необгрунтованими та безпідставними з огляду на наступне.

Щодо пункту 3.1. Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р..

Пунктом 3.1 Договору встановлено, що орендна плата визначається на підставі «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої постановою

Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. №786 (із змінами і доповненнями) і становить без ПДВ за базовий місяць оренди грудень 2012 року - 7441,52 грн..

Позивач просить викласти даний пункт в наступній редакції:

"Орендна плата визначається на підставі "Методики розрахунку орендної плати...", затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року №786 (зі змінами та доповненнями п.10). Розмір орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями становить 1,00 грн."

Орендні відносини з приводу передачі в оренду державного майна регулюються Законом України Про оренду державного та комунального майна (надалі Закон).

Відповідно до ст.10 Закону істотними умовами договору оренди є : об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації); термін, на який укладається договір оренди; орендна плата з урахуванням її індексації; порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством; відновлення орендованого майна та умови його повернення; виконання зобов'язань; забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо; порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди; відповідальність сторін; страхування орендарем взятого ним в оренду майна; обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Відповідно до ст.19 Закону 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.

Відповідно до п. 3.1. Договору оренди, орендна плата визначається на підставі «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. №786 (із змінами і доповненнями) (надалі Методика).

Пунктом 10 Методики встановлено, що розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню.

Відповідно ж до п. 21 Додатку №2 до Методики (Орендні ставки за використання нерухомого державного майна) за використання нерухомого державного майна для розміщення державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету застосовується орендна ставка 5% від вартості майна.

КЗ Острозький ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою заснований на спільній власності територіальних громад сіл, селищ та міст Рівненської області, які є власником ліцею-інтернату. Ліцей-інтернат має статус комунального закладу, утримується за рахунок обласного бюджету і є неприбутковим (п.п. 1.4., 1.5. Статуту).

Відтак КЗ Острозький ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою не є закладом, що утримується за рахунок державного бюджету, а відтак за використання нерухомого державного майна останнім не може застосовуватися орендна ставка, визначена пунктом 10 Методики.

Видатки місцевих бюджетів, які проводяться за рахунок субвенцій з державного бюджету місцевим бюджетам, в тому числі освітня субвенція, на які посилюється Позивач, не є підтвердженням того, що останній утримується за рахунок державного бюджету.

Щодо пункту 5.7. Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р..

Пунктом 5.7 Договору передбачено, що Орендар зобов'язаний своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна, за умови погодження з Орендодавцем та Балансоутримувачем. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень

Орендар пропонує п. 5.7. Договору викласти в редакції: "Орендар зобов'язується проводити за власний рахунок поточний ремонт орендованого майна.

Відповідно до статті 18-1 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться орендодавцем або іншим балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором. Така ж норма закріплена і в ст.776 Цивільного кодексу України.

Тобто законодавством України, на підставі п. 1 ст. 627 ЦК України, надано право сторонам договору оренди самостійно визначити в договорі оренди порядок здійснення поточного та капітального ремонту орендованого майна.

Таким чином визначивши в Договорі оренди державного майна № 1073-2013 від 07.02.2013р. що капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна зобов'язаний здійснювати Орендар сторони не порушили вимог діючого законодавства України.

Крім того редакція Позивача п.5.7 Договору взагалі не передбачає порядку здійснення капітального ремонту орендованого майна.

Відповідно до ст.179 ГК України майново-господарські зобов'язання, які виникають між суб'єктами господарювання або між суб'єктами господарювання і негосподарюючими суб'єктами - юридичними особами на підставі господарських договорів, є господарсько-договірними зобов'язаннями. Кабінет Міністрів України, уповноважені ним або законом органи виконавчої влади можуть рекомендувати суб'єктам господарювання орієнтовні умови господарських договорів (примірні договори), а у визначених законом випадках - затверджувати типові договори.

Відповідно до п.4 ст. 179 ГК України при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі:

-вільного волевиявлення, коли сторони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству;

- примірного договору, рекомендованого органом управління суб'єктам господарювання для використання при укладенні ними договорів, коли сторони мають право за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені примірним договором, або доповнювати його зміст;

-типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови;

- договору приєднання, запропонованого однією стороною для інших можливих суб'єктів, коли ці суб'єкти у разі вступу в договір не мають права наполягати на зміні його змісту.

Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності, затверджений наказом ФДМУ від 23.08.2000 N 1774 із змінами і доповненнями та зареєстрований в Мінюсті України за N 931/5152 від 21 грудня 2000 р.

Відповідно п. 5.8 Типового договору Орендар зобов'язаний своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

Таким чином вказана умова договору не може бути викладена в редакції Орендаря, оскільки суперечитиме Типовому договору оренди індивідуально-визначеного майна, що належить до державної власності.

Пункт 10.2. Договору в діючій редакції викладено "Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань".

Орендар пропонує наступну редакцію вказаного пункту "Умови цього Договору зберігають силу на весь строк дії Договору, а також у разі, якщо після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

Відповідно до Типового договору вказаний пункт зазначено в такій редакції "Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань".

Відтак, підстав для зміни вказаного пункту не вбачається.

Крім того суд зазначає, що відповідно до ст.599 ЦК України зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином. Відтак зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати, не залежно від закінчення строку дії договору, можуть бути припинені тільки виконанням, проведеним належним чином. Отже зазначення в Договорі оренди умови щодо дії зобов'язань Орендаря по сплаті орендної плати до їх виконання не суперечить закону.

Пункт 10.7 Договору оренди в діючій редакції викладено «У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю держави» - викладений у відповідності до умов Типового договору оренди.

Запропонована Орендарем редакція У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря. Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна не завдаючи йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень. Якщо в результаті поліпшення, зробленого за згодою наймодавця створена нова річ, наймач стає її співвласником. Частка наймача у праві власності відповідає вартості його витрат на поліпшення речі .

Дана вимога не підлягає задоволенню, оскільки, відповідно до ч.1 ст.1 Закону України Про оренду державного та комунального майна цей Закон регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні,

що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі - підприємства), їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності.

Відповідно до ст. 23 Закону та п. 2.2. Договору оренди, передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається держава, а орендар користується ним протягом строку оренди. Забороняється приватизація орендованого майна, передача в суборенду, перехід права власності на орендоване майно третім особам.

Частиною 2 пункту 2 статті 28 Закону передбачено, що якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди. Така ж норма передбачена і статтею 778 Цивільного кодексу України.

Тобто законодавством України, на підставі п. 1 ст. 627 ЦК України, надано право сторонам договору оренди самостійно визначити в договорі порядок відшкодування вартості поліпшень орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди.

Таким чином визначивши на власний розсуд в Договорі оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р. умову про те, що невідокремлювані поліпшення орендованого майна є власністю держави сторони не порушили вимог діючого законодавства України.

Крім того суд зазначає, що як статтею 23 Закону України Про оренду державного та комунального майна, так і статтею 778 Цивільного кодексу України передбачено, що орендар стає власником створеної в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, нової речі в частині необхідних витрат на поліпшення, тільки в тому разі якщо іншого не передбачено договором оренди.

Відтак зазначена норма може бути викладена в Договорі оренди тільки за взаємною згодою сторін, так як вона не є імперативною для договорів оренди.

На основі вищенаведеного, керуючись статтями 49, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, суд

ВИРІШИВ:

1. Позов Комунального закладу "Острозький ліцей-інтернат з посиленою військово-фізичною підготовкою " Рівненської обласної ради задоволити частково.

2. Внести зміни до Договору оренди державного майна №1073-2013 від 07.02.2013р., укладеного між ОСОБА_1 відділенням Фонду державного майна України по Рівненській області та Комунальним закладом «Острозьким обласним ліцеєм-інтернатом з посиленою військово-фізичною підготовкою» Рівненської обласної ради та викласти пункти 10.1 та 10.4 Договору у наступній редакції:

"10.1. Цей Договір укладено строком на 5 (пять) років, що діє з 07.02.2013 р. до 07.02.2018р. включно;

10.4. 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."

3. В решті позову відмовити в задоволенні.

Повний текст рішення складено та підписано 19 січня 2017 року.

Судя

Марач В.В.