Державний герб України

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

======================================================================

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**20 грудня 2017 року                                                                       Справа №  915/1270/17**

м. Миколаїв

Господарський суд Миколаївської області у складi головуючого суддi **ОСОБА\_1**,

**за участю:**

секретаря судового засідання Долгової А.О.,

представника позивача: ОСОБА\_2 дов. від 15.05.2017,

представника відповідача: ОСОБА\_3 дов. від 12.02.2016,

представника ІІІ особи: не зявився,

розглянувши у підготовчому судовому засіданні в порядку загального позовного провадження справу

**за позовом:** Товариства з обмеженою відповідальністю Компанія «Український будівельник» (57550, Миколаївська обл., Очаківський район, с.Куцуруб, вул.Ольвійська, 3/1),

**до відповідача:** Миколаївської міської ради (54027, м.Миколаїв, вул.Адміральська, 20),

**третя особа у справі без самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача:**

Публічне акціонерне товариство «ОСОБА\_4 Аваль» (01011, м.Київ, вул. Лєскова, 9),

**про:**визнання права оренди земельної ділянки та визнання укладеною додаткову угоду в редакції позивача -

**в с т а н о в и в:**

Позивач звернувся до суду з вимогою про визнання за ним права оренди земельної ділянки, визначеної умовами договору оренди землі від 05.10.2006 та визнання укладеною додаткову угоду до вказаного договору в редакції, наданій позивачем.

Провадження у справі за даним позовом було порушено 30.11.2017 та призначено до розгляду на 20.12.2017.

Відповідно до [Закону України «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів» №2147-VIII від 03.10.2017](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_10_03/pravo1/T172147.html?pravo=1), з 15.12.2017 набрала чинності нова редакція [Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1).

Відповідно до пп.9) п.1 [Розділу XI «Перехідні  положення» ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2918/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#2918) (в редакції [Закону №2147-VIII від 03.10.2017](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_10_03/pravo1/T172147.html?pravo=1)) справи у судах першої та апеляційної інстанцій, провадження у яких порушено до набрання чинності цією редакцією Кодексу, розглядаються за правилами, що діють після набрання чинності цією редакцією Кодексу.

Враховуючи, що по даній справі суд не перейшов до розгляду справи по суті, а також приймаючи до уваги предмет позову, розгляд даної справи має продовжуватись зі стадії підготовчого провадження за правилами загального позовного провадження.

В обґрунтування своїх вимог позивач зазначає, що 05.10.2006 між відповідачем та МОД АППБ «Аваль», правонаступником якого є ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль», було укладено Договір оренди земельної ділянки, за умовами якого відповідач на підставі рішення №4/30 від 18.08.2006 передає, а ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» (із врахуванням правонаступництва) приймає в оренду земельну ділянку для обслуговування приміщень банку на пл.Суднобудівників, ЗБ /Заводський р-н м.Миколаєва/, площею 427 кв.м, кадастровий номер 4810136300:02:017:0013.

Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, виданим Управлінням Держземагенства Миколаївського району у Миколаївській області за №НВ-4803910742017 від 29.09.2017 вказана земельна ділянка належить до земель комунальної власності, цільове призначення - для обслуговування нежитлових приміщень виставкового центру, категорія земель - землі житлової та громадської забудови.

Пунктом 2.2 Договору оренди землі встановлено, що на земельній ділянці знаходяться приміщення, що належать МОД АППБ «Аваль» із співвласниками.

29.09.2017 позивач та ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» уклали Договір купівлі-продажу, відповідно до умов якого останній передає у власність позивача нерухоме майно - нежитлові приміщення банку, загальною площею 245,5 кв.м., що розташовані за адресою: Миколаївська обл., м.Миколаїв, площа Суднобудівників, буд.3Б/1, а позивач приймає його у власність та зобов'язується сплатити за нього передбачену договором грошову суму (а.с.35-37).

Того ж дня ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» відмовилось від подальшої оренди вказаної земельної ділянки на користь позивача. Вказана відмова оформлена у вигляді заяви, посвідченої приватним нотаріусом (а.с.39).

12.10.2017 листом №04/10-01 від 04.10.2017 позивач звернувся до відповідача з приводу підписання договору про зміни до договору оренди в частині заміни орендаря. До вказаного листа позивачем було додано підписані з його сторони та ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» три примірники договору щодо заміни сторони в зобов'язанні (а.с.40-44).

На вищевказану пропозицію жодної відповіді відповідач не надав, рішення з порушеного питання не прийняв, що стало підставою звернення позивача до суду з позовом про визнання за ним права оренди земельної ділянки та визнання укладеною додаткової угоди про внесення змін до вказаного договору оренди в частині заміни орендаря з ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» (із врахуванням правонаступництва) на позивача.

ІІІ особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» погоджується з вимогами позивача та їх обґрунтуванням, підтримує їх та просить суд задовольнити вимоги позивача в повному обсязі. До того ж, ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» просило розглядати справу за відсутності його представника (а.с.71).

Під час розгляду справи, представник позивача підтримав позовні вимоги та доводи, викладені у позові.

Відповідач письмового відзиву на позов суду не надав. Представник відповідача позовні вимоги визнав.

Відповідно до ч.ч.3, 4 [ст.185 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1467/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#1467) за результатами підготовчого провадження суд ухвалює рішення суду у випадку визнання позову відповідачем. Ухвалення в підготовчому засіданні судового рішення у разі визнання позову проводиться в порядку, встановленому [ст.191 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1512/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#1512).

Згідно ч.4 [ст.191 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1512/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#1512), у разі визнання відповідачем позову суд за наявності для того законних підстав ухвалює рішення про задоволення позову. Якщо визнання відповідачем позову суперечить закону або порушує права чи інтереси інших осіб, суд постановляє ухвалу про відмову у прийнятті визнання відповідачем позову і продовжує судовий розгляд.

Судом перевірені повноваження представника відповідача на подання заяви про визнання позову та розяснені представникам наслідки визнання позову відповідачем.

Приймаючи до уваги, що визнання відповідачем позову не суперечить законодавству і не порушує чиїсь права, чи охоронювані законом інтереси, суд вважає за можливе ухвалити рішення за результатами підготовчого провадження.

В підготовчому засіданні 20.12.2017 судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши представників сторін суд дійшов висновку, що позовні вимоги підлягають задоволенню в повному обсязі, виходячи з наступного.

05.10.2006 між відповідачем та МОД АППБ «Аваль», правонаступником якого є ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль», було укладено Договір оренди земельної ділянки, за умовами якого відповідач на підставі рішення №4/30 від 18.08.2006 передає, а ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» (із врахуванням правонаступництва) приймає в оренду земельну ділянку для обслуговування приміщень банку на пл.Суднобудівників, ЗБ /Заводський р-н м.Миколаєва/, площею 427 кв.м., кадастровий номер 4810136300:02:017:0013. Договір зареєстрований у Миколаївській міській раді, про що у книзі реєстрації договорів оренди землі вчинено запис від 24.01.2007 №4685 (надалі Договір оренди) (а.с.16,17).

Відповідно до п.1.1 Договору оренди, відповідач на підставі рішення від 18.08.2006 №4/30 передав, а МОД АППБ «Аваль» прийняла в оренду із співвласниками земельну ділянку для обслуговування приміщень банку на пл.Суднобудівників, 3/Б (Заводський р-н).

Пунктом 2.1 договору оренди сторони договору встановили, що в оренду передається земельна ділянка загальною площею 4596 кв.м., у т.ч. 1820 кв.м. під капітальною забудовою, 2692 кв.м. під проходами та проїздами, 84 кв.м. розподіл електроенергії, з визначенням розміру ідеальної частки МОД АППБ «Аваль» 93/1000 від цієї земельної ділянки, що складає 427 кв.м. (далі земельна ділянка) без права передачі її в суборенду.

Згідно п.2.2 договору оренди, на земельній ділянці знаходяться приміщення, які належать МОД АППБ «Аваль» із співвласниками.

Відповідно до п.3.1 договору оренди, договір діє до 17.11.2030. Після закінчення строку договору МОД АППБ «Аваль» мало переважне право поновлення його на новий строк.

Вказаний договір оренди зареєстровано у відповідача в книзі записів договорів оренди 24.01.2007 за №4685 та у Миколаївській регіональній філії ДП «Центр ДЗК», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 24.01.2007 за №040700100051.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру вказана земельна ділянка має кадастровий номер 4810136300:02:017:0013, вказана земельна ділянка належить до земель комунальної власності, цільове призначення - для обслуговування нежитлових приміщень виставкового центру, категорія земель - землі житлової та громадської забудови (а.с.27-34).

29.09.2017 позивач та ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» уклали Договір купівлі-продажу нерухомого майна (надалі Договір купівлі-продажу), який посвідчено приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу ОСОБА\_5 (а.с.35-37).

Відповідно до п.1.1 Договору купівлі-продажу, ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» передав у власність позивачу нежитлові приміщення банку, загальною площею 245,5 кв.м., що розташовані за адресою: Миколаївська обл., м.Миколаїв, пл.Суднобудівників, буд.3Б/1, а позивач прийняв їх у власність та зобов'язався сплатити за них передбачену договором грошову суму.

29.09.2017 позивачем та ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» складено та підписано акт приймання-передачі нерухомого майна (а.с.38).

Згідно п.1.2 Договору купівлі-продажу, вказані нежитлові приміщення знаходяться на орендованій ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль», згідно згаданого вище договору оренди землі.

29.09.2017 ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» відмовилось від подальшої оренди згаданої земельної ділянки на користь позивача. Вказана відмова оформлена у вигляді заяви, посвідченої приватним нотаріусом Миколаївського міського округу ОСОБА\_5 та зареєстрованої в реєстрі за №№6038, 6039 (а.с.39).

12.10.2017 листом №04/10-01 від 04.10.2017 позивач, в порядку [ст.188 Господарського кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1293/ed_2017_08_02/pravo1/T030436.html?pravo=1#1293), звернувся до відповідача з приводу підписання договору про зміни до договору оренди в частині заміни орендаря (а.с.40-42).

До вказаного листа позивачем було додано підписані з його сторони та ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» три примірники договору від 04.10.2017 про зміни до договору оренди землі (а.с.43-44) копію договору купівлі-продажу нерухомого майна, копію письмової заяви ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» про відмову від подальшої оренди земельної ділянки та копію наказу №54 від 01.09.2015 про призначення керівника ТОВ Компанія «Український будівельник» (а.с.47).

Лист позивача за №04/10-01 від 04.10.2017 зі всіма додатками відповідач отримав 12.10.2017 (вх.№14311/18), що останнім не заперечується.

Як слідує з наданих представником позивача в судовому засіданні пояснень та не заперечується представником відповідача, на час судового розгляду даної справи заява позивача №04/10-01 від 04.10.2017 відповідачем не розглядалась та відповідне рішення не приймалось.

Згідно з ч.1, п.1 ч.2 [ст.11 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843042/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843042), цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини.

Відповідно до ч.1 [ст.174 Господарського кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1210/ed_2017_08_02/pravo1/T030436.html?pravo=1#1210), господарські зобов'язання можуть виникати, зокрема, з господарського договору та інших угод, передбачених законом, а також з угод, не передбачених законом, але таких, які йому не суперечать.

Частинами 1, 4 [статті 202 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843240/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843240) визначено, що правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Дво- чи багатостороннім правочином є погоджена дія двох або більше сторін.

Частина 1 [статті 626 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843699/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843699) передбачає, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Згідно із ч.1 [ст.377 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844643/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#844643) до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Частиною 2 [статті 120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) встановлено, що якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Враховуючи наведені положення законодавства та набуття позивачем права власності на нерухоме майно за договором купівлі-продажу, у останнього у відповідності до [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) виникло право вимагати переоформлення користування спірною земельною ділянкою, на якій таке майно розміщено, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що було у ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль».

З огляду на викладені положення, право користування земельною ділянкою, яке набуте в установленому законом порядку, не втрачається до переоформлення права власності або оренди у встановленому порядку.

Також, необхідно зазначити, що аналіз змісту норм [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) та [ст.377 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844643/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#844643) у їх сукупності дає підстави для висновку про однакову спрямованість цих положень щодо переходу прав на земельну ділянку при виникненні права власності на будівлю чи споруду, на якій вони розміщені.

Таким чином, за загальним правилом, закріпленим у ч.4 [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), особа, яка набула права власності на частину будівлі чи споруди стає власником (користувачем) відповідної частини земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, а *тому позивач повинен здійснювати оплату за користування вказаною земельною ділянкою з моменту набуття права власності на нежитлові приміщення.*

Відповідно до [ст.125 Земельного кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588258/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588258) право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Отже, при застосуванні положень [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) у поєднанні з нормою [ст.125 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588258/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588258) слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 11.02.2015 у справі №6-2цс15.

Згідно приписів [ст.152 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_978/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#978) власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом, зокрема, визнання прав.

Таким чином, внаслідок набуття позивачем права власності на нерухоме майно, до останнього в силу положень [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) перейшло право оренди спірною земельною ділянкою на підставі договору оренди земельної ділянки, яке на момент укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна, що знаходиться на спірній земельній ділянці, було наявне у продавця ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль».

Щодо позовних вимог в частині визнання укладеною між позивачем та відповідачем додаткової угоди до договору оренди землі від 05.06.2006, що укладений між ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» та Миколаївською міською радою, то суд виходить з того, що відповідно [ст.30 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778446/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778446) зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

[Статтею 188 Господарського кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1293/ed_2017_08_02/pravo1/T030436.html?pravo=1#1293) передбачено, що зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором. Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. 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. Якщо судовим рішенням договір змінено або розірвано, договір вважається зміненим або розірваним з дня набрання чинності даним рішенням, якщо іншого строку набрання чинності не встановлено за рішенням суду.

Згідно із ч.5 [ст.16 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_107/ed_2017_11_09/pravo1/Z970280.html?pravo=1#107) від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Відповідно до [ст.9 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_62/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#62) до повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території, зокрема, належить: розпорядження землями територіальної громади міста; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1); надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1); організація землеустрою.

Згідно з ч.1 [ст.116 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#714) громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

В [статті 123 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588349/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588349) передбачено, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі: зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону; надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості). Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Відповідно до ч.1 [ст.124 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139) передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Згідно зі [ст.1 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778291/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778291) оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відповідно до ст.ст.[2](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778293/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778293), [6 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778310/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778310) відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються [Земельним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1), [Цивільним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1), цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі. Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених [Земельним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1), [Цивільним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1), цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Згідно з ч.1 [ст.13 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778339/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778339), договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

Таким чином, у разі набуття права власності на житловий будинок (будівлю, споруду), що знаходяться на земельній ділянці, наданій у користування, до набувача переходить право користування відповідною земельною ділянкою в тому ж обсязі, що був у попереднього землекористувача. Отже, якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я в установленому законом порядку. При цьому автоматичного переходу права користування земельною ділянкою до нового власника нерухомого майна (будівлі) чинним законодавством не передбачено. Останній за необхідності може звернутися до господарського суду також з позовом про визнання за ним права користування земельною ділянкою.

Відповідно до наявних в матеріалах справи документів судом встановлено та сторонами в судових засіданнях не заперечувалось, що Миколаївська міська рада питання про передачу спірної земельної ділянки в оренду позивачу не розглядала.

Суд звертає увагу, що норми [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), є спеціальними по відношенню до норм ст.ст.[116](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#714), [123](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588349/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588349), [124 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139), які встановлюють загальний порядок набуття права оренди земельної ділянки, у контексті набуття прав на земельні ділянки державної або комунальної власності, оскільки норми [ст.120 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) регулюють вужче коло суспільних відносин - відносин щодо набуття прав на земельну ділянку лише у випадку набуття права власності на нерухомість, яка знаходиться на такій ділянці.

В [статті 377 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844643/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#844643) передбачено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Норми [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) передбачають можливість переходу права власності на земельну ділянку у разі придбання у власність будівлі чи споруди. Тобто, згідно з ч.ч.1, 2, 4 [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) до набувача права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розташованих на земельній ділянці, яка перебуває у користуванні в силу закону, незалежно від волі попереднього користувача земельної ділянки та органу, уповноваженого розпоряджатися землею (у випадку належності земельної ділянки до земель державної або комунальної власності) переходить право користування земельною ділянкою, на якій розміщені відповідні об'єкти нерухомості, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Аналогічна правова позиція викладена в постановах Верховного Суду України від 06.06.2011 у справі №3-53гс11 та від 19.06.2012 у справі №3-30гс12.

Тобто, оформлення права оренди позивача на земельну ділянку може відбуватися без прийняття рішення Миколаївською міською радою про надання земельної ділянки позивачу в оренду, оскільки зазначена ділянка вже була надана у користування ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль», а з урахуванням набуття позивачем права власності на нерухоме майно, що знаходиться на спірній земельній ділянці, в силу закону відбувається перехід вже існуючого права оренди від ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» до позивача.

Крім того, як раніше зазначено 29.09.2017 ПАТ «ОСОБА\_4 Аваль» дало згоду на припинення права користування земельною ділянкою на корись позивача, у зв'язку з відчуженням нерухомого майна, що знаходиться на вказаній земельній ділянці. При цьому, вказана заява не передбачає припинення договору оренди земельної ділянки, а є переуступкою права користування земельною ділянкою однією юридичною особою іншій юридичній особі.

Також, сторонами не надано жодного доказу, що підтверджує припинення або розірвання договору оренди земельної ділянки, за згодою сторін або за рішенням суду у відповідності до п.12.3 вказаного договору оренди, ст.[31](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778449/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778449), [32 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778459/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778459) чи ст.ст.[651](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843725/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843725), [652 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843726/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843726), якими передбачені підстави припинення та розірвання Договорів оренди земельних ділянок.

Згідно із ст.ст.[651](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843725/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843725), [652 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843726/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843726) зміна договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено за рішенням суду на вимогу однієї із сторін, зокрема, у випадках, встановлених договором або законом. Зміна або розірвання договору вчиняється в тій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту.

Суд, дослідивши договір оренди земельної ділянки від 05.10.2006 та надану редакцію додаткової угоди до договору оренди землі про заміну сторони в зобовязанні встановив, що відповідно до ч.ч.2, 4 [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) відбувається лише зміна орендаря земельної ділянки у випадку набуття третьою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розташованих на відповідній земельній ділянці, а інші умови договору оренди земельної ділянки залишаються без змін.

Таким чином, предметом позову в цій частині є не визнання укладеним договору оренди земельної ділянки у новій редакції, а визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі про заміну сторони в зобовязанні у запропонованій позивачем редакції.

Відповідно до ч.2 [ст.30 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778446/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778446) у договір оренди землі можуть бути внесені зміни за рішенням суду. Такі зміни набувають чинності з моменту набрання рішенням суду про зміну договору законної сили згідно ч.3 [ст.653 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843727/ed_2017_12_15/pravo1/T030435.html?pravo=1#843727).

Окрім того, в [ст.15 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778725/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778725) наведено перелік істотних умов договору оренди землі, а зміни в договір оренди в редакції наданій позивачем не стосуються істотних умов спірної додаткової угоди.

Враховуючи вищевикладене, виходячи з того, що позов доведений позивачем, обґрунтований матеріалами справи та відповідачем не спростований, суд доходить висновку, що вимоги позивача підлягають задоволенню.

***Керуючись ст.ст.73, 74, 76-79, 91, 185, 191, 233, 238, 241, пп.9) п.1***[***Розділу XI «Перехідні  положення» ГПК України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2918/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#2918)***, суд, -***

**В И Р І Ш И В:**

1. Позов задовольнити в повному обсязі.

2. Визнати за Товариством з обмеженою відповідальністю Компанія «Український будівельник» (57550, Миколаївська обл., Очаківський район, с.Куцуруб, вул. Ольвійська, 3/1, код ЄДРПОУ 35695254) право оренди земельної ділянки, визначеної умовами Договору оренди землі від 05.06.2006 (зареєстрованого 24.01.2007 у Миколаївській регіональній філії ДП «Центр ДЗК», реєстрація у книзі записів договорів оренди за №4685 від 24.01.2007).

3. Вважати укладеною Додаткову угоду до Договору оренди землі від 05.06.2006 (зареєстрованого 24.01.2007 у Миколаївській регіональній філії ДП «Центр ДЗК», реєстрація у книзі записів договорів оренди за №4685 від 24.01.2007) між Миколаївською міською радою (54001, м.Миколаїв, вул.Адміральська, 20, код ЄДРПОУ 26565573), Публічним акціонерним товариством «ОСОБА\_4 Аваль» (01011, м.Київ, вул. Лєскова, 9, код ЄДРПОУ 14305909) та Товариством з обмеженою відповідальністю Компанія «Український будівельник» (57550, Миколаївська обл., Очаківський район, с.Куцуруб, вул. Ольвійська, 3/1, код ЄДРПОУ 35695254) в наступній редакції:

**"ДОДАТКОВА УГОДА**

**до договору оренди землі від** **05.10.2006 р.**

**(зареєстрованого 24.01.2007 у Миколаївській регіональній філії ДП «Центр ДЗК»,**

**реєстрація у книзі записів договорів оренди за №4685 від 24.01.2007)**

**про заміну сторони в зобов'язанні**

м.Миколаїв

Публічне акціонерне товариство «ОСОБА\_4 Аваль» (далі - Сторона 1), в особі директора з питань адміністративного обслуговування Одеської обласної дирекції Публічного акціонерного товариства «ОСОБА\_4 Аваль» ОСОБА\_6, яка діє на підставі Довіреності №596/16-Н, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу ОСОБА\_7 12 грудня 2016 року за реєстровим №3678, та на підставі Постанови Правління AT «ОСОБА\_4 Аваль» №П-180/2 від 13.09.2017 року, яка діє спільно з регіональним менеджером з питань адміністративного обслуговування та координації (м.Миколаїв) Управління адміністративного обслуговування Одеської обласної дирекції Публічного акціонерного товариства «ОСОБА\_4 Аваль» ОСОБА\_8, який діє на підставі Довіреності №224/17-Н, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу ОСОБА\_7 13 червня 2017 року за реєстровим №1608, та на підставі Постанови Правління AT «ОСОБА\_4 Аваль» №П-180/2 від 13.09.2017 року, з однієї сторони, та

Миколаївська міська рада (надалі - Сторона 2), в особі секретаря міської ради ОСОБА\_9, яка діє на підставі [Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_11_09/pravo1/Z970280.html?pravo=1) та рішень міської ради від 25.10.2016 №9/72, від 05.10.2017 №27/2, з другої сторони, та

Товариство з обмеженого відповідальністю Компанія «Український будівельник» (надалі - Сторона 3) в особі директора ОСОБА\_10, який діє на підставі Статуту та наказу №54 від 01.09.2015 року, з третьої сторони, (в подальшому разом іменуються «Сторони», а окремо - «Сторона»),

у зв'язку із тим, що 29.09.2017 між Публічним акціонерним товариством «ОСОБА\_4 АВАЛЬ» та Товариством з обмеженою відповідальністю Компанія «Український будівельник» було укладено договір купівлі-продажу нерухомого майна - нежитлових приміщень банку, розташованих на земельній ділянці (кадастровий номер 4810136300:02:017:0013), яка належить на праві комунальної власності Стороні 2 та на праві користування Стороні 1 згідно договору оренди землі від 05.10.2006 року (далі - Договір), за адресою: Миколаївська область, м.Миколаїв, пл.Суднобудівників, З-Б/1, уклали дану Додаткову угоду до Договору про наступне:

1. В порядку та на умовах, визначених цією Додатковою угодою, Сторони домовилися про заміну Сторони 1 на Сторону 3 як зобов'язану та управнену сторону у Договорі.

2. Сторона 2 підтверджує згоду на заміну Сторони 1 на Сторону 3 в Договорі в порядку та на умовах, визначених цією Додатковою угодою.

3. Заміна сторони за цією Додатковою угодою не тягне за собою жодних інших змін умов Договору, окрім тих, що пов'язані із заміною Сторони 1 на Сторону 3.

4. Усі спори, що виникають з цієї Додаткової угоди або пов'язані з нею, вирішуються шляхом переговорів. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку.

5. Строк дії цієї Додаткової угоди відповідає строку дії Договору.

6. Ця Додаткова угода складена при повному розумінні Сторонами її умов та термінології українською мовою у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної із Сторін.

**МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ОСОБА\_11 СТОРІН**

**Сторона 1:** **Публічне акціонерне** **товариство** **«ОСОБА\_4** **АВАЛЬ»**  Ідентифікаційний код: 14305909 Адреса: 01011, м.Київ,вул.Лєскова, буд.9      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОСОБА\_12   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОСОБА\_13**Сторона 2:** **Миколаївська міська** **рада**    Ідентифікаційний код: 26565573 Адреса: 54027, м.Миколаїв, вул.Адміральська, 20       Секретар міської ради \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОСОБА\_9**Сторона 3:Товариство з****обмеженою відповідальністю Компанія «Український будівельник»**   Ідентифікаційний код: 35695254 Адреса: 57550. Миколаївська область, Очаківський район, с.Куцуруб, вул.Ольвійська, 3/1 Банківські реквізити: р/р 26008300814982 в ОСОБА\_4 ФМОУ AT "Ощадбанк", код банку 326461  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОСОБА\_10"

*Рішення суду, у відповідності до*[*ст.241 Господарського процесуального кодексу України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1896/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#1896)*, 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.*

*Згідно ч.1*[*ст.254 Господарського процесуального кодексу України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2014/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#2014)*, учасники справи, особи, які не брали участь у справі, якщо господарський суд вирішив питання про їх права та обов'язки, мають право подати апеляційну скаргу на рішення суду першої інстанції.*

*Згідно ч.ч.1, 2*[*ст.256 ГПК України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2057/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#2057)*апеляційна скарга на рішення суду подається  протягом двадцяти днів з дня його проголошення. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини рішення суду, або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.  Учасник справи, якому повне рішення суду не було вручено у день його  проголошення або складення, має право на поновлення пропущеного строку на апеляційне оскарження рішення суду - якщо апеляційна скарга подана протягом двадцяти днів з дня вручення йому повного рішення суду.*

*Згідно*[*ст.257 ГПК України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2064/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#2064)*, апеляційна скарга подається безпосередньо до суду апеляційної інстанції. Відповідно до пп.17.5) п.17) ч.1*[*Розділу XI «Перехідні  положення» ГПК України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2918/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#2918)*, до дня початку функціонування Єдиної судової інформаційно-телекомунікаційної системи, апеляційні та касаційні скарги подаються учасниками справи до або через відповідні суди, а матеріали справ витребовуються та надсилаються судами за правилами, що діяли до набрання чинності цією редакцією Кодексу.*

*Рішення оформлено у відповідності до*[*ст.238 ГПК України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1835/ed_2017_12_15/pravo1/T_179800.html?pravo=1#1835)

*та підписано суддею 22 грудня 2017 року.*

**Суддя                                                                                         М.В. Мавродієва**