Державний герб України

ОДЕСЬКИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

П О С Т А Н О В А

ІМЕНЕМ  УКРАЇНИ

"29" травня 2017 р.Справа № 915/1358/16**Одеський апеляційний господарський суд у складі колегії суддів**:

**головуючого судді**: Величко Т.А.,

**суддів:** Бєляновського В.В., Поліщук Л.В.

*(згідно розпорядження  керівника апарату від 15.02.2017р. №151  щодо призначення повторного автоматизованого розподілу судової справи)*

**при секретарі:**Колбасовій О.Ф.

**за участю представників сторін:**

**від прокуратури -**ОСОБА\_1;

**від позивача**не зявився;

**від відповідача**ОСОБА\_2;

**від третьої особи -**не зявився.

**розглянувши у відкритому судовому засіданні апеляційні скарги**Комунального підприємства Експлуатаційне лінійне управління автодоріг та прокуратури Миколаївської області

**на рішення** господарського суду Миколаївської області **від**27.02.2017р.

**по справі** № 915/1358/16

**За позовом:** Комунального підприємства Експлуатаційне лінійне управління автодоріг

**до відповідача:** Публічного акціонерного товариства Спеціалізована фірма Мисфа

**третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача:** Миколаївська міська рада

**за участю** Прокуратури Миколаївської області

**про**визнання недійсним договору оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009, укладеного між ПАТ СФ Мисфа та КП ЕЛУ автодоріг,

**ВСТАНОВИВ:**

В грудні 2016р.  Комунальне підприємство Експлуатаційне лінійне управління автодоріг звернулося до господарського суду Миколаївської області з позовом до Публічного акціонерного товариства Спеціалізована фірма Мисфа, в якому просило суд визнати недійсним договір оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009 року.

В обґрунтування позовних вимог позивач зазначив, що між сторонами було укладено Договір оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009р., предметом якого є передача в строкове платне користування частини території виробничої бази, розташованої за адресою Миколаївська область, Жовтневий р-н, смт.Воскресенськ, вул..Миру, 18.

Відповідно до акту приймання-передачі від 01.10.2009р. відповідач надав, а позивач прийняв в строкове платне користування частину території виробничої бази загальна площа - 1,1 га з частковим покриттям із залізобетонних плит площиною 2445,5 кв.м.

З аналізу умов спірного договору вбачається, що він є договором передачі у платне користування земельної ділянки, тобто, договором оренди землі. Зокрема, зазначене випливає з об'єкту оренди, зазначеного в договорі та акту приймання - передачі, пунктів 8 та 19 договору, відповідно до яких розмір орендної плати переглядається у разі зміни розмірів земельного податку, а невідємною частиною договору є план або схема земельної ділянки.

Крім того, позивачем на підставі Договору купівлі-продажу від 09.04.2009р. придбано рухоме майно - комплекс основних засобів для виробництва асфальтобетонної суміші АБЗ по вул.Миру, 18 у смт.Воскресенське. З пункту 10 Договору від 29.09.2009 вбачається, що об'єкт оренди передається для розміщення рухомого майна, що також підтверджує факт надання на підставі договору земельної ділянки. Також, згідно інформації з реєстру прав власності на нерухоме майно відповідачу на праві власності належить 980/1000 нежитлового об'єкту за адресою: Миколаївська область, Жовтневий район, смт.Воскресенське, вулиця Миру, 18.

За договором купівлі - продажу від 25.10.2001р. відповідач відчужив наступні нежитлові об'єкти - лабораторія, башта Рожновського та басину, які на даний час на підставі договору купівлі - продажу є власністю позивача. Отже, зі змісту договору та акту приймання-передачі вбачається, що у користування позивачу передавались не об'єкти, що належать відповідачу на праві власності, а фактично передано земельну ділянку загальною площею 1,1 га, на частині якої (2445,5 кв.м) розміщено майно у вигляді залізобетонних плит. Також, на території виробничої бази позивача розташовано об'єкти комунального підприємства, придбаного останнім на підставі договору купівлі-продажу від 27.03.2009, що становить 20/1000 часток нерухомого майна за адресою смт.Вознесенськ, вул.Миру, 18.

За таких обставин, ураховуючи вимоги [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), позивач набув право користування частиною земельної ділянки виробничої бази. Ураховуючи те, що між сторонами фактично укладено договір оренди землі, застосуванню підлягають відповідні положення земельного законодавства. Земельна ділянка, на якій розташована виробнича база, перебуває у відповідача на праві постійного користування на підставі державного акту серії МК №00030 на право постійного користування земельною ділянкою площею 8 га.

Відповідач як користувач земельної ділянки, яка знаходиться в державній власності, не вправі самостійно, на власний розсуд передавати таку земельну ділянку або її частину в оренду іншим особам. Отже, у зв'язку із тим, що укладений між сторонами договір є удаваним, оскільки його вчинено для приховування іншого договору - оренди землі, а при цьому орендар не мав необхідного обсягу цивільної дієздатності, наявні підстави для визнання цього договору недійсним відповідно до положень ст.ст. [203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253).

З посиланням на приписи ст.ст. [203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241),[215](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253),[235](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843273/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843273),[761 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843840/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843840), [ст. 4 ЗУ «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778299/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778299)  позивач просив задовольнити позовні вимоги у повному обсязі.

Відповідач у відзиві на позовну заяву від 24.01.2017р. проти позовних вимог заперечував та просив відмовити в задоволенні позову в повному обсязі. В обґрунтування своїх заперечень зазначає, що фактично, об'єктом, який було передано в користування позивачу є виробнича база, яка належить відповідачу на підставі Свідоцтва про право власності від 07.05.2001р. та представляє собою цілісний майновий комплекс, до складу якого, зокрема, входять бетонні плити (господарські споруди), площиною 2445,5 кв.м., у вигляді замощення, що слугують майданчиками для підїзду до виробничих об'єктів (в тому числі і до АБЗ КП ЕЛУ автодоріг). Відповідно до п.2 Інструкції про порядок проведення інвентаризації об'єктів нерухомого майна №582/5773 від 10.07.2001, одним із обєктів, що підлягає технічній інвентаризації є - господарські споруди серед яких: колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо. Тобто замощення є автономною інвентаризаційною одиницею та вважається об'єктом нерухомості. Таким чином, термін частина території виробничої бази не може ототожнюватися із терміном земельна ділянка, оскільки правовідносини, що існували між сторонами виникли саме навколо господарських споруд, а не землі. Відповідач вказує, що [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) не передбачає автоматичного припинення права користування земельною ділянкою, а тому припинення права користування здійснюється в порядку, визначеному земельним законодавством, тобто за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Оскільки предметом договору купівлі-продажу від 27.03.2009 є нерухомий об'єкт, то право користування землею під нерухомим майном набувається позивачем в порядку, визначеному положеннями ст.ст.[120](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), [123](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588349/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#588349), [124](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139), [134 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588173/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#588173), тобто на  підставі відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Крім того, оспорюваний позивачем договір є припиненим з 28.09.2010р. Факт припинення встановлений рішенням господарського суду Миколаївської області від 27.10.2015р. у справі №915/1457/15 за позовом ПАТ Спеціалізована фірма Мисфа до КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг про стягнення 308029,06 грн. заборгованості за договором оренди частини виробничої бази від 29.09.2009. Вказане рішення набрало законної сили 13.11.2015. Відповідач зазначає, що визнаючи договір оренди недійсним, необхідно серед іншого встановити обставини, пов'язані з виконанням договору та визначити момент, з якого вважаються припиненими зобов'язання за цим договором. Позовні вимоги зводяться до визнання недійсним договору оренди території виробничої бази, за яким зобов'язання сторін припинилися ще 28.09.2010. Враховуючи вказані обставини, визнання договору оренди недійсним є неможливим, оскільки предмет спору припинив існування. Відповідач вказує, що до вимог, повязаних з визнанням правочинів недійсними, застосовується загальна позовна давність. Враховуючи, що правовідносини, на які посилається позивач, мали місце протягом 2009-2010 років, а позовна заява подана у грудні 2016 року, строк позовної давності сплинув, у зв'язку з чим даний позов не може бути задоволено. При цьому строк позовної давності сплинув з моменту закінчення дії оспорюваного договору, а саме 29.09.2010р.

06.02.2017р. до господарського суду Миколаївської області надійшла заява про вступ прокурора Миколаївської області у справу №915/1358/16.

13.02.2017р. від позивача надійшло клопотання про залучення до участі у справі в якості третіх осіб Миколаївську міську раду та Миколаївську обласну державну адміністрацію.

Ухвалою господарського суду Миколаївської області від 13.02.2017р. клопотання позивача про залучення до участі у справі третіх осіб задоволено частково. Залучено до участі у справі в якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача Миколаївську міську раду.

13.02.2017 та 22.02.2017 позивачем надані заперечення на відзив, в яких він зазначав, що на підтвердження повноважень щодо передачі частини території в найм позивач надав копію державного акту серії МК №00030 на право постійного користування земельною ділянкою площею 8 га Миколаївському спеціалізованому управлінню №610 тресту Південгідроспецбуд під будівництво виробничої бази з підїздами. Однак, цей акт не є належним та допустимим доказом, оскільки не підтверджує право власності ПАТ Спеціалізована фірма Мисфа на землю та право розпорядження нею. Зокрема, зазначене випливає з об'єкту оренди, зазначеного в договорі та акту приймання - передачі, пунктів 8 та 19 договору, відповідно до яких розмір орендної плати переглядається у разі зміни розмірів земельного податку, а невід'ємною частиною договору є план або схема земельної ділянки. Вважає, що фактично між сторонами укладено договір оренди земельної ділянки площею 0,86 га, що свідчить про наявність ознак удаваності договору оренди виробничої бази в цій частині. Крім того, позивачем на підставі договору купівлі - продажу від 09.04.2009 придбано рухоме майно - комплекс основних засобів для виробництва асфальтобетонної суміші АБЗ по вул.Миру, 18 у смт.Воскресенське.

Щодо пропуску строку позовної давності для подання позову, позивач вказує на зміну керівництва КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг у липні 2016 року та отримання інформації про розгляд апеляційною інстанцією справи №915/1998/15. До отримання рішення апеляційного суду про стягнення з відповідача на користь відповідача 350000,0 грн. неустойки за неналежне виконання  Договору оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009, позивач не мав жодних відомостей про порушення провадження у вказаній справі та порушення прав позивача. Виходячи з викладеного, позивач вважає, що строк звернення до суду з даним позовом не пропущено, однак просить суд його поновити.

27.02.2017р. від відповідача надійшли заперечення проти поновлення строків позовної давності, в яких він зазначає, що позивачем в даній справі є юридична особа  - КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг, яке існувало на момент укладення оспорюваного договору і існує по теперішній час, а не новий керівник. Тому зміна керівника юридичної особи не є підставою для початку перебігу строку позовної давності з моменту призначення нового керівника. Крім того, судові тяжби між сторонами з різних підстав, але з одного й того самого предмету, ведуться з початку 2011 року. Отже, стверджувати, що до моменту отримання рішення апеляційного суду, КП «Експлуатаційне лінійне управління автодоріг» не мало жодних відомостей ні про порушення вищевказаної справи, ні про пряме порушення договору та прав підприємства, у позивача немає законних підстав.

27.02.2017р. від Миколаївської міської ради надійшли письмові пояснення, в яких вона просила позовні вимоги КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг до ПАТ Спеціалізована фірма Мисфа про визнання недійсним договору від 29.09.2009 оренди частини виробничої бази задовольнити в повному обсязі.

Рішенням господарського суду Миколаївської області від 27.02.2017р. (суддя Мавродієва М.В.)  у задоволенні позову   відмовлено повістю.

Рішення суду обґрунтовано посиланням на норми  ст.ст.[203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253), [235](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843273/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843273), [638](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843712/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843712), [759](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843838/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843838), [760](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843839/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843839), [761  ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843840/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843840), ст. [13](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778339/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778339), [15 ЗУ «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778725/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778725), ч.1 ст. [92](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_576/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#576), ч.1 ст.[116 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#714)  та вмотивовано тим,  що зі змісту Договору №20 та пояснень відповідача вбачається, що при укладенні спірного Договору №20 відповідач мав на меті передати в оренду саме частину території нежитлового обєкту у вигляді господарських споруд, що належать йому на праві власності згідно Свідоцтва про право власності №7 від 07.05.2001, а не земельну ділянку, на якій обєкт нерухомості розташований.

Крім того, дії сторін по виконанню спірного договору свідчать про те, що їх наміри відповідають меті договору про оренду майна, а не земельної ділянки. Доказів існування інших цивільно-правових відносин, крім тих, що випливають з договору оренди належного ПАТ Спеціалізована фірма Мисфа майна, позивач суду не навів.

Суд дійшов висновку про відсутність правових підстав для задоволення позовних вимог з огляду на те, що умовами спірного договору не визначено істотних умов, встановлених законодавством, які є обов'язковими для договорів оренди землі, а тому спірний договір за своєю правовою природою не є договором оренди та не містить ознак удаваного правочину. Зазначені обставини, на думку суду, повністю спростовують посилання позивача та прокуратури на удаваність спірного правочину.

Також,  суд першої  інстанції з посиланням, серед іншого, на практику Європейського суду з прав людини (п. 570 рішення від 20.09.2011 р. за заявою № 14902/04 у справі ВАТ Нафтова компанія Юкос проти Росії; п. 51 рішення від 22.10.1996 р. за заявами № 22083/93, 22095/93 у справі Стаббінгс та інші проти Сполученого Королівства), визнав, що посилання позивача на те, що в липні 2016 року відбулась зміна керівництва КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг як на підставу для початку перебігу строку позовної давності з моменту призначення нового керівника є хибною, оскільки, позивачем у даній справі є юридична особа - КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг, а не його новий керівник.

Суд дійшов висновку про те, що позивач міг довідатись та довідався про порушення свого права ще у 2009 році, з моменту укладення договору (29.09.2009р.), а також після строку закінчення договору (28.09.2010р.). Позов позивачем подано до суду 13.12.2016р., тобто, зі значним пропуском позовної давності.

Враховуючи, що сплив строку позовної давності застосовується лише у випадку порушення прав позивача, суд дійшов висновку про відмову в позові саме з підстав недоведеності належними та допустимими доказами у справі позовних вимог та відсутності порушеного права.

Не погодившись з рішенням суду,  КП «ЕЛУ автодоріг» звернулося до Одеського апеляційного господарського суду із апеляційною скаргою, в якій просить скасувати оскаржене рішення та прийняти нове рішення, яким позовні вимоги   задовольнити у повному обсязі.

Доводи скаржника ґрунтуються на порушеннях судом норм матеріального та процесуального права, зокрема ст.ст. [203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241),[215](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253), [235 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843273/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843273), ст.ст. [92](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_576/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#576),[93 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_579/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#579), ст.ст. [34](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_398/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#398), [43](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_455/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#455), [82](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#779), [84 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#813) та невідповідністю висновків суду обставинам справи, що призвело до прийняття неправильного рішення.

Так позивач зазначив, що за результатами розгляду справи суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про відсутність у відповідача повноважень на розпорядження зазначеною земельною ділянкою. Проте, безпідставно відхилив доводи позивача про удаваність спірного договору, оскільки укладений між сторонами договір вчинено для приховування іншого договору  - оренди землі, а при цьому орендар не мав необхідного обсягу цивільної дієздатності, то наявні всі підстави для визнання такого договору недійсним відповідно до положень ст.ст. [203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253).

Щодо пропущення строків позовної давності, позивач зазначив, що спірний договір укладено між сторонами 29.09.2009р., за захистом свого права позивач звернувся 13.12.2016р., тобто, після спливу загального строку позовної давності позовної давності, у звязку з чим позивачем було подано заяву про визнання поважними причин пропуску позовної давності, яку обґрунтовано зверненням до суду у 2016р. після призначення нового керівника КП «ЕЛУ автодоріг». Обізнаність про необхідність вжиття заходів на захист інтересів підприємства обумовлена набранням законної сили 12.07.2016р. судовим рішенням у справі №915/1998/15 за позовом ПАТ «СФ «Мисфа» до КП «ЕЛУ автодоріг» про стягнення неустойки, а тому, у даному випадку, наявні підстави для визнання поважними причин пропуску позовної давності.

Також з апеляційною скаргою до Одеського апеляційного господарського суду звернувся перший заступник прокурора Миколаївської області в якій просить скасувати рішення господарського суду Миколаївської області від 27.02.2017р. про відмову в задоволенні позовних вимог та прийняти нове рішення, яким позов задовольнити повністю.

На думку прокурора, вказане судове рішення винесено з порушенням норм матеріального та процесуального права.

Обґрунтовуючи зазначене рішення, суд  дійшов висновку, що на підставі спірного договору КП «ЕЛУ автодоріг» фактично передано частину території виробничої бази у вигляді господарських споруд, що належать відповідачу на праві власності, а не земельну ділянку, на якій такий обєкт нерухомості розташований. Дії сторін по виконанню спірного договору свідчать про те, що їх наміри відповідають меті договору оренди майна, а не земельної ділянки.

Водночас, суд дійшов помилкового висновку внаслідок невірного застосування норм матеріального права.

Судом безпідставно, в порушення [ст. 84 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#813), не взято до уваги наявні в матеріалах справи докази на підтвердження передачі в оренду саме земельної ділянки та зроблено висновок про те, що при укладенні спірного договору відповідач мав на меті передати саме частину території нежитлового обєкту у вигляді господарських споруд. У той же час, матеріали справи не містять жодних доказів на підтвердження факту надання ПАТ «СФ «Мисфа» позивачу обєктів нерухомого майна, що належать на праві власності відповідно до свідоцтва про право власності від 07.05.2011р. Зробивши висновок про передач у користування позивачу господарських споруд, суд першої інстанції не зазначив, які саме споруди є обєктом оренди, що є істотною умовою договору оренди відповідно до [ст. 760 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843839/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843839).

Також судом не надано належної оцінки доводам позивача на обґрунтування позиції про укладення між сторонами договору, що за своєю сутністю є договором оренди земельної ділянки.

Ухвалою Одеського апеляційного господарського суду від 29.03.2017р. зазначені апеляційні скарги були прийняті до провадження з призначенням до розгляду в судовому засіданні.

18.04.2017р.  відповідач подав суду апеляційної інстанції   відзив на апеляційну скаргу,  в якому просив  залишити оскаржене рішення без змін, а апеляційні скарги без задоволення. Відповідач вважає, що суд першої інстанції порушень матеріального чи процесуального права при вирішенні справи не допустив, а наведені в апеляційній скарзі доводи не спростовують обґрунтованість, законність та правильність висновків викладених в оскаржуваному рішенні.

18.04.2017р. від третьої особи надійшов лист, відповідно до якого остання просила задовольнити апеляційні скарги, а рішення господарського суду від 27.02.2017р. по справі №915/135816 скасувати та прийняти нове, яким позовні вимоги задовольнити в повному обсязі.

Перевіривши матеріали справи, обговоривши доводи апеляційних скарг, заслухавши пояснення присутніх представників сторін, колегія суддів дійшла до висновку про відсутність підстав для задоволення апеляційних скарг, виходячи з наступного.

Судом першої інстанції встановлено та підтверджено в ході апеляційного розгляду справи, відповідно до Державного акта на право постійного користування землею Серія МК №00030 від 29.12.1993р. Миколаївському спеціалізованому управлінню №610 тресту Південгідроспецбуд (в подальшому реорганізоване в Миколаївську державну спеціалізовану фірму Мисфа) надано у постійне користування 8 гектарів землі в межах згідно з планом землекористування. Землю надано у постійне користування для будівництва виробничої бази з підїздом.

07.05.2001р. на підставі рішення Виконкому Воскресенської селищної Ради №15 від 23.04.2001р. відповідачу видано свідоцтво про право власності на нежитловий обєкт, який посвідчує, що обєкт в цілому, який розташований в с.Горохівка по вул. Мира за №18, дійсно належить АТ Спеціалізована фірма Мисфа.

29.09.2009р. між Акціонерним товариством Спеціалізована фірма Мисфа (орендодавець) та Комунальним підприємством Експлуатаційне лінійне управління автодоріг (орендар) було укладено Договір оренди частини виробничої бази №20 (надалі Договір №20), згідно до умов якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування частину території виробничої бази відповідача, яка знаходиться за адресою: Миколаївська обл., Жовтневий р-н, смт.Воскресенськ, вул.Миру, 18 (відповідно до п.1. Договору №20).

Згідно п.2 Договору №20, в оренду передається частина території виробничої бази загальною площею 1,1 гектарів.

Відповідно до п.3 Договору №20, договір укладено з 29.09.2009 по 28.09.2010. Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Згідно до п.п. 4.,5 Договору №20, орендна плата вноситься орендарем у розмірі 5000,00 грн. на місяць готівкою у касу підприємства або на розрахунковий рахунок підприємства. Орендна плата вноситься попередньою оплатою до 5-го числа кожного місяця.

У відповідності до п.10 Договору №20, частина території виробничої бази передається в оренду для виробництва асфальтобетонної суміші.

Пунктом 11 Договору №20 сторони передбачили, що після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві частину території виробничої бази у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду. Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої частини території виробничої бази, повязаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розвязується в судовому порядку.

Відповідно до п.13 Договору №20, орендодавець повинен передати частину території виробничої бази в 3 денний строк після підписання договору.

У відповідності до п.14 Договору №20, орендар повинен оплачувати орендну плату кожного місяця в строки згідно п.5 даного договору.

Факт передачі частини території виробничої бази з частковим покриттям з залізобетонних плит площиною 2445,5 кв.м. (площа 1,1 га) зафіксовано в акті приймання-передачі від 01.10.2009р.

З технічного паспорту за №6037, вбачається, що до переліку майна, яке передано відповідачу на підставі Свідоцтва про права власності від 07.05.2001р., в тому числі входять і Внутрішньомайданні дороги, які позначені літерою І.

Предметом спору у даній справі є визнання недійсним Договору оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009р.

Обґрунтовуючи позовні вимоги позивач зазначив, що відповідач, як користувач земельної ділянки, яка знаходиться в державній власності, не вправі самостійно, на власний розсуд передати таку земельну ділянку або її частину в оренду. У звязку із цим, укладений між сторонами Договір №№20 є удаваним, оскільки його вчинено для приховування іншого договору оренди землі, а оскільки орендар не мав необхідного обсягу цивільної дієздатності для вчинення такого правочину, то наявні підстави для визнання цього договору недійсним відповідно до положень ст.ст.[203](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253).

Суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку щодо відсутності підстав для задоволення позову з огляду на наступне.

Відповідно до  [ст.203 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241) зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності.

Частини 1, 3 [ст.215 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253) визначають, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою-третьою, пятою, шостою [статті 203 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241).

Відповідно до ч.1 [ст.92 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_576/ed_2017_03_14/pravo1/T012768.html?pravo=1#576), право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Згідно до ч.1 [ст.116 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_03_14/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.

Суб'єктивне право постійного користування    земельною ділянкою суттєво відрізняється від суб'єктивного права власності на землю та суб'єктивного права оренди. Так, власники землі та орендарі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками, а постійні користувачі такої можливості позбавлені.  Господарським судом встановлено, що у відповідача, як постійного користувача земельною ділянкою, на підставі Державного акту  серії МК №00030 від 29.12.1993р., відсутні повноваження на розпорядження  цією земельною ділянкою, у вигляді її продажу або надання її в оренду.

Позивач у справі зазначає, що укладений між сторонами Договір №20 є удаваним, оскільки його вчинено для приховування іншого договору договору оренди землі.

Згідно зі [ст.235 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843273/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843273) удаваним є правочин, який вчинено сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили. Якщо буде встановлено, що правочин був вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили, відносини сторін регулюються правилами щодо правочину, який сторони насправді вчинили.

Удаваний правочин як неправомірний може бути визнаний недійсним на підставі ч.1 ст.[215](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253), ч.3 ст.[203 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), оскільки зовнішнє волевиявлення сторін не збігається з їх внутрішньою волею.

Обов'язковою ознакою удаваного правочину є фактичне встановлення між сторонами   правочину інших правовідносин ніж ті, щодо яких його було оформлено.

Згідно зі ст.13 Закону України Про оренду землі договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобовязаний 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.15 Закону України Про оренду землі, істотними умовами договору оренди землі є: обєкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна  плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення обєкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи. Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця.

Згідно  ч.1 [ст.759 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843838/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843838), за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Відповідно до ч.1, 2 [ст.760 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843839/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843839), предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ). Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму. Предметом договору найму можуть бути майнові права.

У відповідності до ч.1 [ст.761 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843840/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843840), право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права.

Відповідно до [статті 638 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843712/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843712) договір вважається укладеним, коли між сторонами досягнуто згоди з усіх істотних умов. Вичерпного переліку умов, істотних для договорів оренди (найму), [Цивільний кодекс України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1) і[Господарський кодекс України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_04_06/pravo1/T030436.html?pravo=1) не містять. Однак за змістом [статей 759 - 762 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843838/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843838) слід дійти висновку, що істотними для даного виду договорів є умови про предмет договору, плату за користування майном та строк такого користування.

Згідно п.п.1, 2 Договору №20 укладений між сторонами договір своїм предметом має передачу в строкове платне користування частини території виробничої бази, розташованої за адресою Миколаївська область, Жовтневий р-н, смт.Воскресенськ, вул.Миру, 18, яка належить позивачу на підставі Свідоцтва про право власності від 07.05.2001р., яке пройшло державну реєстрацію у КП «Миколаївське МБТІ» 07.05.2001р. Зазначений обєкт нерухомості введений в експлуатацію відповідно до акту державної приймальної комісії у 1987 року та має відповідний технічних паспорт.

В подальшому, відповідно до акту приймання-передачі від 01.10.2009р. відповідач надав, а позивач прийняв в строкове платне користування також частину території виробничої бази загальною площею 1,1 га з частковим покриттям із залізобетонних плит площиною 2445,5 кв.м. Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації обєктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України №127 від 24.05.2001р., замощення є господарською спорудою, автономною інвентаризаційною одиницею та вважається обєктом нерухомості. Матеріали справи свідчать, що таке замощення  є частиною виробничої бази, розташованої за адресою: смт.Воскресенське, Жовтневого району Миколаївської області по вул.Миру, 18.

Наведені у Договорі №20 та акті приймання-передачі від 01.10.2009 відомості про обєкт оренди, не містять посилання на передання відповідачу у користування земельної ділянки із зазначенням її індивідуальних ознак, зокрема, кадастрового номеру.

Розділ Договору №20 «Орендна плата» передбачає, що орендна плата вноситься орендарем у розмірі 5000,0 грн. на місяць готівкою у касу підприємства або на розрахунковий рахунок підприємства. Орендна плата вноситься попередньою оплатою до 5-го числа кожного місяця. Розмір орендної плати переглядається у разі: зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни розміру земельного податку, підвищення цін, тарифів, у т.ч. внаслідок інфляції; інших випадків, передбачені законом.

Договір №20 у своєму тексті або додатках не містить розрахунку (методики розрахунку) орендної плати та її безпосередньої привязки до розміру земельного податку. Доказів здійснення перегляду орендної плати протягом строку користування майном, виходячи зі ставки земельного податку, суду не надано. Крім того, перегляд орендної плати у разі виникнення ряду обставин, які сторони передбачили у договорі та в порядку визначеному чинним законодавством, є правом наймодавця.

Зазначення у п.19 Договору №20 в якості невідємної частини договору плану або схеми земельної ділянки, взагалі не може свідчити про укладання сторонами договору оренди землі.

Тому, посилання позивача на те, що пункти 8 та 19 Договору №20 свідчать про наявність у спірному договорі елементів договору оренди землі, були правомірно відхилені судом як безпідставні.

Зі змісту Договору №20 вбачається, що при укладенні спірного Договору №20 відповідач передав в оренду саме частину території нежитлового обєкту у вигляді господарських споруд, що належать йому на праві власності згідно Свідоцтва про право власності №7 від 07.05.2001, а не земельну ділянку, на якій обєкт нерухомості розташований.

Крім того, дії сторін по виконанню спірного договору свідчать про те, що їх наміри відповідають меті договору про оренду майна, а не земельної ділянки. Доказів існування інших цивільно-правових відносин, крім тих, що випливають з договору оренди належного ПАТ Спеціалізована фірма Мисфа майна, позивач не навів ані суду першої інстанції, ані апеляційній.

Виходячи зі змісту вищенаведених норм та матеріалів справи, враховуючи те, що умовами спірного договору не визначено істотних умов, встановлених законодавством, які є обов'язковими для договорів оренди землі, суд апеляційної інстанції погоджується із висновком суду першої інстанції, що спірний договір за своєю правовою природою не є договором оренди та не містить ознак удаваного правочину. Зазначені обставини повністю спростовують посилання позивача та прокуратури на удаваність спірного правочину.

Стосовно доводів апелянтів про наявність підстав для визнання поважними причин пропуску позовної давності.

З цього приводу колегія суддів зазначає наступне.

Відповідно до ст.ст.[256](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843297/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843297), [257 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843298/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843298) позовна давність - це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу. Загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки.

Згідно із ч.1 [ст.261 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843302/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843302) перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила.

Відповідно до ч.4 [ст.267 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843308/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843308) сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови у позові.

Посилання апелянтів, що в липні 2016 року відбулась зміна керівництва КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг як на підставу для початку перебігу строку позовної давності, з моменту призначення нового керівника, судомобґрунтовано відхилено, оскільки, позивачем у даній справі є юридична особа - КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг, а не його новий керівник.

Крім того, місцевий господарський суд пославшись на вимоги ч.4 [ст.267 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843308/ed_2017_04_05/pravo1/T030435.html?pravo=1#843308), п.1 [ст.6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_627815/ed_2009_05_27/pravo1/MU50K02U.html?pravo=1#627815), п.1 ст.32 Конвенції, постанову Судової палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 16.09.2015 року по справі № 6-68цс15, п.2.2 постанови Пленуму ВГСУ Про деякі питання практики застосування позовної давності у вирішенні господарських спорів  № 10 від 29.05.13 року з останніми змінами від 10.07.2013 року, д абз. 3 п. 11 [Постанови Пленуму Верховного суду України № 14 від 18.12.09 року](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_12_18/pravo1/VS090827.html?pravo=1) Про судове рішення у цивільній справі, а також в судовій практиці   (постанова ВГСУ від 26.04.11 року по справі № 15/256/10), враховуючи, що сплив строку позовної давності застосовується лише у випадку порушення прав позивача,суд дійшов висновку про відмову у позові саме з підстав недоведеності належними та допустимими доказами у справі позовних вимог та відсутності порушеного права.

Інші доводи апеляційних скарг не свідчать про  неправильність висновків місцевого господарського суду   та  підставою для скасування   рішення слугувати не спроможні

На підставі вищевикладеного, колегія суддів дійшла висновку, що оскаржуване рішення господарського суду Миколаївської області від 27.02.2017р. відповідає обставинам справи та нормам чинного законодавства, зміні або скасуванню не підлягає, відтак, залишається без змін.

**Керуючись ст. ст.**[**99**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466613/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#466613)**,**[**101**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466620/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#466620)**,**[**103-105 ГПК України**](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466626/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#466626)**,**

**суд постановив:**

Апеляційні скарги Комунального підприємства Експлуатаційне лінійне управління автодоріг та першого заступника прокурора Миколаївської області залишити без задоволення, рішення господарського суду Миколаївської області від 27.02.2017р. у справі № 915/1358/16   - без змін.

Постанова в порядку [ст. 105 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466646/ed_2017_03_23/pravo1/T179800.html?pravo=1#466646) набирає законної сили з дня її прийняття.

Постанова апеляційної інстанції може бути оскаржена у касаційному порядку до Вищого господарського суду України.

**Головуючий суддя                                                             Т.А. Величко**

**Суддя                                                                        В.В. Бєляновський**

**Суддя          Л.В. Поліщук**