Державний герб України

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

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

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**27 лютого 2017 року                                                 Справа №  915/1358/16**

   м.Миколаїв

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

секретаря судового засідання Долгової А.О.,

представника позивача: ОСОБА\_2 дов.б/н від 03.01.2017,

представника відповідача: ОСОБА\_3 дов. №207/1 від 10.01.2017,

представника прокуратури: ОСОБА\_4 посв.№035058 від 13.08.2015,

представника ІІІ особи: ОСОБА\_5 дов.№972/02.02.01-22/02.06/14/16 від 27.04.2016,

розглянувши у відкритому судовому засіданні справу

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

(54003, м.Миколаїв, вул.Гречишникова, 54),

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

                 (54007, м.Миколаїв, вул.Казарського, 2-Г),

**ІІІ особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача:**

Миколаївська міська рада (54001, м.Миколаїв, вул.Адміральська, 20).

**Прокуратура Миколаївської області**  (54030, м.Миколаїв, вул.Спаська, 28) на підставі заяви про вступ прокурора у справу №05-249вих/17 від 02.02.2017,

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

**в с т а н о в и в**:

Комунальне підприємство Експлуатаційне лінійне управління автодоріг звернулося до суду з позовом до Публічного акціонерного товариства Спеціалізована фірма Мисфа  про визнання договору оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009 недійсним.

В обґрунтування своїх позовних вимог позивач зазначає, що між позивачем та відповідачем укладено Договір оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009, 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 01.10.2009 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. Статтею 1 Закону України Про регулювання містобудівної діяльностівизначено, що територія - це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Отже, майже 0,86 га території, переданої в оренду на підставі договору, що не покрита залізобетонними плитами, фактично є земельною ділянкою. Виходячи з цільового призначення, покриття залізобетонними плитами, які може бути переміщено на іншу частину земельної ділянки, також фактично є земельною ділянкою. Вимоги до форми та змісту договору оренди землі встановлені в Законі України Про оренду землі, зокрема, стаття 15 Закону визначає перелік істотних умов договору оренди землі. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону. 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 09.04.2009 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 25.10.2001 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_2016_12_06/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_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253). У звязку з чим позивач звернувся до суду з позовом про визнання недійсним Договору оренди частини виробничої бази №20 від 29.09.2009.

Представником прокуратури надані пояснення, в яких позовні вимоги КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг підтримані в  повному обсязі.

24.01.2017 від відповідача до суду надійшов відзив на позовну заяву про визнання недійсним договору №23/01-17 від 23.01.2017 (а.с.37-38), в якому він проти позовних вимог заперечує та просить 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 07.05.2001, 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_2016_12_06/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_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), [123](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588349/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588349), [124](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139), [134 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588173/ed_2016_12_06/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 28.09.2010. Факт припинення встановлений рішенням Господарського суду Миколаївської області від 27.10.2015 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 29.09.2010.

13.02.2017 та 22.02.2017 позивачем надані суду заперечення на відзив (а.с.76-78, 108-111), в яких він зазначає, 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.

27.02.2017 від відповідача надійшли заперечення проти поновлення строків позовної давності (а.с.118), в він яких зазначає, що позивачем по 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.

27.02.2017 від ІІІ особи Миколаївської міської ради до суду надійшли пояснення, в яких вона просить 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.

Під час розгляду справи, представники сторін та ІІІ особи підтримали доводи, викладені у позові, у відзиві, у запереченнях на відзив та у поясненнях.

13.02.2017 ухвалою суду було продовжено розгляд справи на 15 днів.

У судовому засіданні 27.02.2017 судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

При прийнятті рішення судом взято до уваги наступне.

Відповідно до Державного акта на право постійного користування землею Серія МК №00030 від 29.12.1993 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 (а.с.12-15).

07.05.2001 на підставі рішення Виконкому Воскресенської селищної Ради №15 від 23.04.2001, відповідачу видано свідоцтво про право власності на нежитловий обєкт, який посвідчує, що обєкт в цілому який розташований в с.Горохівка на вулиці ОСОБА\_1 за №18, дійсно належить АТ Спеціалізована фірма Мисфа (а.с.106).

29.09.2009 між Акціонерним товариством Спеціалізована фірма Мисфа орендодавець (відповідач у справі) та Комунальним підприємством Експлуатаційне лінійне управління автодоріг - орендар (позивач у справі) 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 01.10.2009 (а.с.10).

З технічного паспорту за №6037, вбачається, що до переліку майна, яке передано відповідачу на підставі Свідоцтва про права власності від 07.05.2001, в тому числі і входять Внутрішньомайданні дороги, які позначені літерою І(а.с.127-203).

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

Позовні вимоги вмотивовано тим, 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_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843241), [215 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843253/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253).

Дослідивши матеріали справи, заслухавши прокурора, представників сторін та представника ІІІ особи суд дійшов висновку, що підстави для задоволення позовних вимог відсутні, виходячи з наступного.

Відповідно до  [ст.203 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2016_11_02/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_2016_11_02/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_2016_11_02/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_2016_12_06/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_2016_12_06/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.

Відтак, у відповідача, як постійного користувача земельною ділянкою, на підставі Державного акту  серії МК №00030 від 29.12.1993, відсутні повноваження на розпорядження  цією земельною ділянкою, у вигляді її продажу або надання її в оренду.

Позиція позивача у справі ґрунтується на тому, 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_2016_11_02/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_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843253), ч.3 ст.[203 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843241/ed_2016_11_02/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*.

Проводячи аналіз умов укладеного між сторонами Договору №20 та фактичних правовідносин, що склались між сторонами за цим договором, судом взяті до уваги приписи чинного законодавства, які регулюють правовідносини сторін з оренди землі та оренди (найму) майна.

Так, 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_2016_11_02/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_2016_11_02/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_2016_11_02/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_2016_11_02/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_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1) і[Господарський кодекс України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_09/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_2016_11_02/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 07.05.2001, яке пройшло державну реєстрацію у КП «Миколаївське МБТІ» 07.05.2001 (а.с.106). Зазначений обєкт нерухомості введений в експлуатацію відповідно до акту державної приймальної комісії у 1987 року та має відповідний технічних паспорт  (а.с.162-203).

В подальшому, відповідно до акту приймання-передачі від 01.10.2009 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. Слід зазначити, що відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації обєктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України №127 від 24.05.2001, 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.

Слід зазначити, що 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, судом відхиляються як безпідставні..

Зі змісту Договору №20 та пояснень відповідача вбачається, що при укладені 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.

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 приходить до висновку, що 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.

Враховуючи вищевикладене, суд дійшов висновку про відсутність правових підстав для задоволення позовних вимог.

Відповідно до ч.1 [ст.257 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843298/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843298), загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки.

Згідно ч.4 [ст.267 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843308/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843308) сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови в позові.

Пунктом 1 [статті 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) (далі Конвенція), ратифікованої [Законом України від 17 липня 1997 року №475/97-ВР](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2006_02_09/pravo1/Z970475.html?pravo=1) Про ратифікацію [Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_05_27/pravo1/MU50K02U.html?pravo=1) 1950 року, Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції, яка набрала чинності для України 11 вересня 1997 року, передбачено, що кожен має право на розгляд його справи судом.

Європейський суд з прав людини юрисдикція якого поширюється на всі питання тлумачення і застосування Конвенції (пункт 1 статті 32 Конвенції), наголошує, що позовна давність це законне право правопорушника уникнути переслідування або притягнення до суду після закінчення певного періоду після скоєння правопорушення. Термін позовної давності, що є звичайним явищем у національних законодавствах держав учасників Конвенції, виконує кілька завдань, в тому числі забезпечує юридичну визначеність та остаточність, запобігаючи порушенню прав відповідачів, які можуть трапитись у разі прийняття судом рішення на підставі доказів, що стали неповними через сплив часу (п. 570 рішення від 20 вересня 2011 року за заявою № 14902/04 у справі ВАТ Нафтова компанія Юкос проти Росії; п. 51 рішення від 22 жовтня 1996 року за заявами №22083/93, 22095/93 у справі Стаббінгс та інші проти Сполученого Королівства).

Вказана правова позиція викладена в постанові Судової палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 16.09.2015 року по справі № 6-68цс15.

За змістом [ст.261 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843302/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843302) для визначення початку перебігу позовної давності має значення не тільки безпосередня обізнаність особи про порушення її прав, а і обєктивна можливість цієї особи знати про обставини порушення її прав.

При цьому норма частини першої [статті 261 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843302/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843302) містить презумпцію обізнаності особи про стан своїх субєктивних прав, відтак обовязок доведення терміну, з якого особі стало (могло стати) відомо про порушення права, покладається на позивача.

Посилання позивача, 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, судом відхиляється, оскільки, позивачем у даній справі є юридична особа - КП Експлуатаційне лінійне управління автодоріг, а не його новий керівник.

Отже, суд дійшов висновку про те, що позивач міг довідатись та довідався про порушення свого права ще у 2009 році, з моменту укладення договору (29.09.2009), а також після строку закінчення договору (28.09.2010). Позов позивачем подано до суду13.12.2016, тобто зі значним пропуском позовної давності..

Відповідно до п. 2.2 постанови Пленуму Вищого господарського суду України 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 за змістом частини першої [статті 261 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843302/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843302) позовна давність застосовується лише за наявності порушення права особи.

Отже, перш ніж застосовувати позовну давність, господарський суд повинен зясувати та зазначити в судовому рішенні, чи порушене право або охоронюваний законом інтерес позивача, за захистом якого той звернувся до суду. У разі коли такі право чи інтерес не порушені, суд відмовляє в позові з підстав його необґрунтованості. І лише якщо буде встановлено, що право або охоронюваний законом інтерес особи дійсно порушені, але позовна давність спливла і про це зроблено заяву іншою стороною у справі, суд відмовляє в позові у звязку зі спливом позовної давності за відсутності наведених позивачем поважних причин її пропущення.

Вказане також викладено в 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 в позові саме з підстав недоведеності належними та допустимими доказами у справі позовних вимог та відсутності порушеного права.

Відповідно до приписів [ст.49 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#490), у разі відмови у позові, судовий збір підлягає покладенню на позивача.

***Керуючись ст.ст.***[***33***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_395/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#395)***,***[***44***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466460/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#466460)***,***[***49***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#490)***,***[***82***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#779)***,***[***82***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#779)[***1***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#9)***,***[***84***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#813)***,***[***85 ГПК України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644987/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#644987)***, суд***

**В И Р І Ш И В:**

1. В задоволенні позову відмовити.

2. Судові витрати покласти на позивача.

*Рішення суду, у відповідності зі*[*ст.85 Господарського процесуального кодексу України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644987/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#644987)*, 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 розгляду справи апеляційним господарським судом.*

*Згідно ст.ст.*[*91*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466577/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#466577)*,*[*93 Господарського процесуального кодексу України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644999/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#644999)*, сторони у справі, прокурор, треті особи, 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 місцевого господарського суду, яке не набрало законної сили.*

*Апеляційна скарга подається через місцевий господарський суд, який розглянув справу.*

*Апеляційна скарга подається на рішення місцевого господарського суду протягом десяти днів з дня його оголошення місцевим господарським судом. У разі якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частину рішення, зазначений строк обчислюється з дня підписання рішення, оформленого відповідно до*[*статті 84 цього Кодексу*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#813)*.*

*Рішення  оформлено у відповідності до*[*ст.84 ГПК  України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#813)

*та підписано суддею 06 березня 2017  року.*

**Суддя                                                                              М.В. Мавродієва**