Державний герб України

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

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

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**21 березня 2017 року                                                 Справа №  915/47/17**

Господарський суд Миколаївської області у складі судді Олейняш Е.М., розглянувши у відкритому судовому засіданні в залі суду в м. Миколаєві справу

за позовом ОСОБА\_1 з обмеженою відповідальністю ОВЕРТІ, вул. Грушевського, 39, корп. Е, м. Одеса, 65031 (код ЄДРПОУ 33896794)

до відповідача ОСОБА\_2 міської ради, вул. Адміральська, 20, м. Миколаїв, 54001 (код ЄДРПОУ 26565573)

про визнання недійсним рішення № 9/1 від 29.09.2016 року

за участю представників сторін:

від позивача:  ОСОБА\_3,  довіреність № 01/12-16 від 01.12.2016 року;

від відповідача: ОСОБА\_4, довіреність № 363/02.02.01-22/02.06/14/17 від 20.02.2017 року;

від відповідача: ОСОБА\_5, довіреність № 411/02.02.01-22/02.06/14/17 від 27.02.2017 року.

**ВСТАНОВИВ:**

До господарського суду Миколаївської області звернулось ОСОБА\_1 з обмеженою відповідальністю ОВЕРТІ з позовними вимогами до відповідача ОСОБА\_2 міської ради про визнання недійсним рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031.

Ухвалою господарського суду Миколаївської області від 26.01.2017 року прийнято позовну заяву до розгляду та порушено провадження у справі. Розгляд справи призначено в судовому засіданні на 16.02.2017 року.

Ухвалою господарського суду Миколаївської області від 16.02.2017 року відкладено розгляд справи на 02.03.2017 року.

Ухвалою господарського суду Миколаївської області від 02.03.2017 року відкладено розгляд справи  на  21.03.2017 року.

Ухвалою господарського суду Миколаївської області від 21.03.2017 року припинено провадження у даній справі *в частині вимог* про визнання недійсними п. 3, 4 рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031.

В судовому засіданні 21.03.2017 року судом відповідно до [ст. 85 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644987/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#644987) оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

*Позивач позовні вимоги підтримав з підстав, зазначених у позовній заяві та запереченнях на відзив (арк. 158-168), та просив суд позов задовольнити. В обґрунтування позовних вимог зазначив наступне.*

29.09.2016 року ОСОБА\_2 міською радою було прийнято рішення № 9/1 «Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 №10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 №56/17-4031»*,*згідно з яким було, зокрема, розірвано в односторонньому порядку за ініціативою ОСОБА\_2 міської ради договір оренди землі від 25.05.2015, зареєстрований у ОСОБА\_2 міській раді, про що у книзі реєстрації договорів оренди землі вчинено запис за №10859, з підстав, передбачених абз. 3 п.12.4 зазначеного договору.

Позивач не погоджується з даним рішенням, вважає його незаконним та просить визнати недійсним, зазначаючи, що відсутні підстави для розірвання договору оренди землі, оскільки позивач (орендар) використовує земельну ділянку в повній відповідності до екологічних вимог. Позивач використовує земельну ділянку на підставі отриманих в належному порядку дозволу та сертифікату, тому жодних порушень екологічних вимог ним не здійснюється.

Використання земельної ділянки відбувалося і відбувається в межах її цільового призначення. Орендна плата за договором оренди сплачується належним чином, жодної заборгованості по сплаті орендної плати, як під час дії договору оренди, так і на момент подачі цього позову не існувало і не існує. Будівництво на земельній ділянці здійснено та завершено відповідно до погодженої та затвердженої належним чином проектної документації, самовільного будівництва не здійснювалось і не здійснюється. Передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам позивачем, як орендарем земельної ділянки, не здійснювалось.

Відповідачем не зазначено підстав для розірвання договору оренди землі.

Позовні вимоги обґрунтовано приписами ст. [26](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_249/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#249), [31](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_317/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#317), [39](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_407/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#407), [40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_428/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#428), ст. [13](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778339/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778339), [16 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778567/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778567), [ст. 19 Конституції України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_56/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1#56), ст. [24](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_137/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#137), [59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#642), [ст. 21 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843052/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843052) та умовами договору оренди землі.

Позовні вимоги позивачем підтримано з урахуванням припинення провадження у даній справі в частині вимог про визнання недійсними п. 3, 4 оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року.

*Відповідач ОСОБА\_2 міська рада проти позову заперечив в повному обсязі з підстав, зазначених у письмовому відзиві на позов (арк. 86-95)) та доповненнях до відзиву (арк. 176-178), та просив суд в позові відмовити в повному обсязі. В обґрунтування заперечень відповідач зазначив наступне.*

З рішень ОСОБА\_2 міської ради № 4/30 від 18.08.2006 року, № 48/62 від 06.09.2010 року, № 46/45 від 18.03.2015 року вбачається, що земельна ділянка надавалася ОСОБА\_6 «Оверті» в оренду виключно для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною.

ОСОБА\_6 «Оверті» у зверненнях до ОСОБА\_2 міської ради зазначало, що просить передати земельну ділянку виключно для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною.

Всупереч рішенням міської ради Управлінням містобудування та архітектури ОСОБА\_2 міської ради від 07.07.2015 року за № 56/14-4031 ОСОБА\_6 «Оверті» були видані містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи, Заводського району в м. Миколаєві для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, автозаправної станції, магазину промислових товарів, закусочною та автомобільного газозаправного пункту.

Таким чином, службовими особами Управління містобудування та архітектури ОСОБА\_2 міської ради в містобудівних умовах та обмеженнях забудови земельної ділянки додатково без установлених законом підстав ОСОБА\_6 «Оверті» визначено можливість будівництва автозаправної станції та автомобільного газозаправного пункту, що відносяться до об'єктів, які становлять підвищену екологічну небезпеку.

За даним фактом ОСОБА\_2 місцевою прокуратурою № 1 29.07.2016 року до Єдиного реєстру досудових розслідувань за № 42016151030000265 внесено відомості про кримінальне правопорушення за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 [ст. 366 Кримінального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_909904/ed_2016_12_21/pravo1/T012341.html?pravo=1#909904).

В зв'язку з невідповідністю вищевказаним рішенням ОСОБА\_2 міської ради містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 року № 56/14-4031 останні були скасовані.

Щодо розірвання договору оренди, то відповідач зазначає, що відповідно до п.п. «ж» п. 9.4, п. 12.4 Договору орендар зобовязаний додержуватися вимог, встановлених ст.ст. [24](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778402/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778402), [25 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) та виконувати обов'язки відповідно до умов договору оренди і [Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1).

Проте, ОСОБА\_6 «Оверті» використовує земельну ділянку всупереч умов договору та рішень ОСОБА\_2 міської ради про передачу її в оренду.

Крім того, згідно п. 7.55\* ДБН 360-92\*\* у населених пунктах АЗС слід розміщувати на земельних ділянках, планувально відокремлених від кварталів житлової та громадської забудови, з урахуванням загальної потреби.

Автозаправна станція знаходиться поміж двох автозаправних станцій, а отже свідчить про відсутність загальної потреби в її розміщенні. Крім того, межує безпосередньо з багатоквартирним будинком.

Проведення громадських слухань з приводу прийняття міською радою рішень щодо розміщення об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, зокрема, автозаправної станції або/та автомобільного газозаправного пункту на території міста Миколаєва є обов'язковим. Проте, громадських слухань з приводу розміщення автозаправної станції та автомобільного газозаправного пункту на земельній ділянці (кадастровий номер НОМЕР\_1: 05:005:0003) загальною площею 2676 кв.м. по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи, не проводилося та інформація про їх проведення до ОСОБА\_2 міської ради не надходила, що є обов'язковим згідно положення про проведення громадських слухань.

Розташування автозаправної станції та автомобільного газозаправного пункту на вказаній земельній ділянці не відповідає Генеральному плану міста Миколаєва.

Посилаючись на приписи [ст. 71 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_413/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#413), відповідач зазначає, що ОСОБА\_6 «ОБЕРТІ» змінило цільове призначення спірної земельної ділянки, оскільки фактично використовує її не в межах категорії «житлової та громадської забудови», а як землі транспорту, що відносяться до категорії «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель - секція 1.12.04.

Посилаючись на приписи ст. [16](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843047/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843047), [653 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843727/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843727), [ст. 34 ЗУ «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778468/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778468) та умови договору, відповідач зазначає, що відновлення становища, яке існувало до порушення, є одним із способів захисту цивільних прав та інтересів. Таким чином, рішення міської ради № 9/1 від 29.09.2016 про зобов'язання ОСОБА\_6 «ОБЕРТІ» повернути спірну земельну ділянку міській раді прийнято у відповідності до вимог чинного законодавства.

*Розглянувши матеріали справи, заслухавши пояснення представників сторін, дослідивши та оцінивши усі подані у справу докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і обєктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин справи в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, суд встановив наступне.*

Рішенням ОСОБА\_2 міської ради № 4/30 від 18.08.2006 року *«Про вилучення, надання, передачу за фактичним землекористуванням, продовження строку користування земельними ділянками юридичним особам, громадянам, зміну цільового призначення земельної ділянки та внесення змін до рішень міської ради, та виконкому міської ради по Заводському району м. Миколаєва»*(арк. 17-18):

- затверджено технічну документацію із землеустрою щодо складання договору оренди на земельну ділянку площею 2676 кв.м, залишивши її в землях іншого призначення для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи (п. 4);

- передано ОСОБА\_1 з обмеженою відповідальністю «Оверті» земельну ділянку в оренду строком до 01.04.10 для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи (п.4.4.).

На підставі цього рішення між ОСОБА\_2 міською радою та ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» 11.09.2006 року було укладено договір оренди землі, зареєстрований у ОСОБА\_2 регіональній філії ДП «Центр ДЗК», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 24 жовтня 2006 року за №040600100586 (арк. 19-29).

Земельна ділянка передана в оренду, що підтверджується актом приймання-передачі земельної ділянки від 24.10.2006 року (арк. 26).

Рішенням ОСОБА\_2 міської ради № 48/62 від 06 вересня 2010 року *«Про вилучення, надання, передачу за фактичним землекористуванням, продовження строку користування земельними ділянками юридичним особам, громадянам, зміну цільового призначення земельної ділянки та внесення змін до рішень міської ради та виконкому міської ради по Заводському району м. Миколаєва»*(арк. 30):

- продовжено ОСОБА\_1 з обмеженою відповідальністю «Оверті» на 2 роки термін оренди земельної ділянки площею 2676 кв.м, яка була надана рішенням міської ради від 18.08.06 № 4/30, залишивши її в землях іншого призначення, для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи, згідно з висновком управління містобудування та архітектури виконкому ОСОБА\_2 міської ради від 25.05.2010 року № 17-657 (п. 24).

На підставі зазначеного рішення між ОСОБА\_2 міською радою та ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» було укладено Договір про зміни № 062-11 від 06.06.2011 року до Договору оренди землі, який зареєстрований у ОСОБА\_2 регіональній філії ДП «Центр ДЗК» 24.10.2006 за № 040600100586, згідно з яким термін оренди земельної ділянки було продовжено на 2 роки до 01.04.2012 року (арк. 31).

Рішенням ОСОБА\_2 міської ради № 46/45 від 18.03.2015 року *«Про вилучення, надання, передачу за фактичним землекористуванням, продовження строку користування земельними ділянками юридичним особам, громадянам, зміну цільового призначення земельної ділянки та внесення змін до рішень міської ради та виконкому міської ради по Заводському району м. Миколаєва»* (арк. 32):

- продовжено ОСОБА\_1 з обмеженою відповідальністю «Оверті» на 5 років оренду земельної ділянки (кадастровий номер 4810136300:05:005:0003) загальною площею 2676 кв. м., яка була надана рішенням міської ради від 06.09.2010 № 48/62, залишивши її в землях іншого призначення, для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи, згідно з висновком управління містобудування та архітектури виконкому ОСОБА\_2 міської ради від 16.09.2014 року № 17-4720 (п. 3).

На підставі зазначеного рішення 25 травня 2015 року між ОСОБА\_2 міською радою та ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» було укладено Договір оренди землі № 10859 від 25.05.2015 року, зареєстрований у ОСОБА\_2 міській раді, про що у книзі реєстрації договорів оренди землі вчинено запис від 25 травня 2015 Р- за № 10859 (надалі - «договір оренди») (арк. 33-34).

Відповідно до ОСОБА\_4 приймання-передачі земельної ділянки від 25.05.2015 року ОСОБА\_2 міська рада передала, а ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» прийняло в оренду земельну ділянку в м. Миколаєві по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи загальною площею 2676 кв.м. (арк. 35).

02.06.2016 року до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно було внесено запис № 9876258 про право оренди зазначеної земельної ділянки на підставі Договору оренди строком до 01 квітня 2017 року, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права № 38404938 від 02 червня 2015 року (арк. 39).

В силу ст. ст.  [11](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843042/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843042),  [202](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843240/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843240),  [509 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843578/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843578)  між сторонами на підставі Договору виникли зобов'язальні відносини.

Відповідно до ст. ст.  [525](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843594/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843594),  [526 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843595/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843595)  зобов'язання маєв иконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього  [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1), інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. Одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

В силу ч. 1  [ст. 193 ГК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1318/ed_2016_12_09/pravo1/T030436.html?pravo=1#1318)  суб'єкти господарювання та інші учасники господарських відносин повинні виконувати господарські зобов'язання належним чином відповідно до закону, інших правових актів, договору, а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов'язання - відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться. При цьому, до виконання господарських договорів застосовуються відповідні положення  [ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1)     з урахуванням особливостей, передбачених  [ГК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_09/pravo1/T030436.html?pravo=1).

Відповідно до  [ст.     629 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843702/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843702)     договір є обов'язковим для виконання сторонами.

*Умовами договору оренди сторони передбачили наступне.*

Відповідно до п. 1.1 Договору ОСОБА\_2 міська рада на підставі рішення від 18.03.2015 № 46/45 продовжує ОСОБА\_6 "ОВЕРТІ» оренду земельної ділянки для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною  по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи /Заводський район/ (арк. 33-35).

Відповідно до п. 2.1 Договору в оренду передається земельна ділянка загальною площею 2676 /дві тисячі шістсот сімдесят шість/ кв.м (*за функціональним призначенням - землі іншого призначення*), без права передачі її в суборенду (кадастровий № 4810136300:05:005:0003).

Відповідно до п. 2.2 Договору на земельній ділянці знаходиться обєкт незавершеного будівництва.

Відповідно до п. 5.1 Договору земельна ділянка передається в оренду для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною.

Відповідно до п. 5.2 Договору *цільове призначення земельної ділянки: В.03.15.*

Відповідно до п. 3.1 Договору договір діє до 01.04.2017 року. Орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на подовження строку дії договору. У цьому разі Орендар повинен за шість місяців до закінчення строку дії договору письмово звернутися до орендодавця з клопотанням про подовження строку оренди. Підставою для подовження строку дії договору (поновлення договору) буде відповідне рішення орендодавця.

Судом також встановлено наступне.

Відповідно до ч. 4, 5 [ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_249/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#249) право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Проектування та будівництво обєктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;

2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених  [статтею 31  цього Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_317/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#317), її експертизи;

3) затвердження проектної документації;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом обєктів;

6) реєстрація права власності на обєкт містобудування.

Відповідно до п. 1.2 Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 07.07.2011 року № 109, містобудівні умови  та  обмеження  забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) -  документ,  що  містить комплекс  планувальних  та  архітектурних  вимог до проектування і будівництва щодо  поверховості  та  щільності  забудови  земельної ділянки,  відступів  будинків  і  споруд  від червоних ліній,  меж земельної ділянки,  її благоустрою та озеленення, інші вимоги  до об'єктів будівництва,  встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Відповідно до ч. 8 [ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_919/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#919) містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва обєкта незалежно від зміни замовника.

Позивачем ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» було отримано *Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки*від 07.07.2015 року № 56/17-4031 на будівництво автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, автозаправної станції, магазину промислових товарів, закусочною та автомобільного газозаправного пункту, які були видані 07.07.2015 року Управлінням містобудування та архітектури ОСОБА\_2 міської ради за підписом начальника  головного архітектора міста ОСОБА\_7 (арк. 45).

В порядку, передбаченому [ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_317/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#317), була проведена експертиза проекту будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, автозаправної станції, магазину промислових товарів, закусочною та автомобільного газозаправного пункту, за результатами якої було отримано позитивний *Експертний звіт*№ 7-068-15-ЕП/ЛО від 29 грудня 2015 року щодо розгляду проектної документації за проектом будівництваавтосервісного комплексу з офісними приміщеннями, автозаправної станції, магазину промислових товарів, закусочною та автомобільного газозаправного пункту на вул. ОСОБА\_8 (поблизу морехідної школи), Заводський район, м. Миколаїв (арк. 46).

Згідно з зазначеним експертним звітом проектна документація «розроблена відповідно до вихідних даних на проектування з дотриманням вимог до міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва, його експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; охорони праці; екології; пожежної безпеки; техногенної безпеки; енергозбереження і може бути затверджена в установленому порядку з вказаними у звіті технічними показниками».

26.01.2016 року ОСОБА\_6 «ОБЕРТІ» було отримано *Дозвіл на виконання будівельних робіт*№ ІУ 115160260967 для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, автозаправної станції, магазину промислових товарів, закусочною та автомобільного газозаправного пункту по вул. Генерала Карпенка (поблизу морехідної школи), Заводський район, в м. Миколаїв, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України (арк. 47).

Згідно з затвердженою проектною документацією на зазначеній земельній ділянці позивачем ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» було побудовано та прийнято в експлуатацію автосервісний комплекс з офісними приміщеннями, автозаправну станцію, магазин промислових товарів, закусочна та автомобільний газозаправний пункт.

Відповідно до ч. 2, 3 [ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_428/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#428) замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобовязаний взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, крім випадків, передбачених частиною четвертою цієї статті.

Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником до прийняття обєкта будівництва в експлуатацію до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку зазначеної інфраструктури.

16.09.2016 року між ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» та ОСОБА\_2 міською радою згідно з вимогами [ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_428/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#428) було укладено *Договір про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва*від 16 вересня 2016 року, згідно з яким ОСОБА\_6 «ОБЕРТІ» здійснює пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Миколаєва шляхом перерахування коштів до міського цільового фонду створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста Миколаєва, а ОСОБА\_2 міська рада приймає дані кошти на окремий рахунок.  ОСОБА\_6 «ОБЕРТІ» сплатило пайову участь у повному розмірі згідно з зазначеним договором у розмірі 268 503 грн. 83 коп., що підтверджується Довідкою Департаменту фінансів ОСОБА\_2 міської ради від 21.09.2016 року № 07.03.-14/217 (арк. 40-44).

Відповідно до ч. 2 [ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_407/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#407) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом обєктів, що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі акта готовності обєкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Так, 21.09.2016 року було оформлено *ОСОБА\_4 готовності об'єкта до експлуатації*за підписами замовника будівництва, генерального проектувальника, генерального підрядника будівництва та головного інженера проекту (арк. 48-49). Згідно з цим ОСОБА\_4 закінчений будівництвом об'єкт визнаний готовим до експлуатації.

Відповідно до ч. 5 [ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_407/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#407) датою прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

26.09.2016 року позивачем було отримано *Сертифікат*серії ІУ № 165162700421, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, яким засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та підтверджено його готовність до експлуатації (арк. 50)*.*

Орендна плата сплачувалась та сплачується позивачем ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» щомісячно, належним чином, відповідно до умов договору оренди землі, що підтверджується наявними в матеріалах справи платіжними дорученнями (арк. 51-70).

29.09.2016 року ОСОБА\_2 міською радою було прийнято рішення № 9/1  «Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 №10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 №56/17-4031», згідно з яким було вирішено:

1. Розірвати в односторонньому порядку за ініціативою ОСОБА\_2 міської ради договір оренди землі від 25.05.2015, зареєстрований у ОСОБА\_2 міській раді, про що у книзі реєстрації договорів оренди землі вчинено запис за №10859, з підстав, передбачених абз. 3 п.12.4 зазначеного договору.

2. Зобов'язати    ТОВ     «ОВЕРТІ»    повернути    земельну    ділянку    (кадастровий №4810136300:05:005:0003) у встановленому законом порядку ОСОБА\_2 міській раді.

3. Скасувати містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи, від 07.07.2015 №56/17-4031, видані ТОВ «Оверті».

4. Звернутися до ДАБІ у Миколаївській області про скасування декларації про початок будівельних робіт та про завершення будівництва на земельній ділянці по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи.

5. Контроль за виконанням зазначеного рішення покласти на заступника міського голови ОСОБА\_9 (арк. 16).

В порушення ч. 11 [ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#642), ч. 3 [ст. 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_106/ed_2015_04_09/pravo1/T112939.html?pravo=1#106) проект оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської ради не було оприлюднено в передбачений законом строк, що не заперечується сторонами.

Рішення ОСОБА\_2 міської  ради № 9/1 від 29.09.2016 року було прийнято за результатами розгляду звернень депутатів міської ради ОСОБА\_10 та ОСОБА\_5, рекомендації постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та благоустрою міста від 23.09.2016, оформленої протоколом № 28, на підставі ст. [11](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_85/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#85), [26](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_145/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#145), [59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#642), [Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1), [Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1) (арк. 107-111, 118-121).

Позивач ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» не погоджується з вищенаведеним рішенням ОСОБА\_2 міської ради*,*вважає його необґрунтованим, прийнятим з порушенням норм чинного законодавства та таким, що має бути визнане недійсним, що і стало підставою для звернення до суду із даним позовом.

Як вказано вище, ухвалою господарського суду Миколаївської області від 21.03.2017 року припинено провадження у даній справі *в частині вимог* про визнання недійсними п. 3, 4 рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031 на підставі п. 1 ч. 1 [ст. 80 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_750/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#750).

Таким чином, предметом спору у даній справі є вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування в частині розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця та зобовязання орендаря ОСОБА\_6     «ОВЕРТІ»  повернути земельну  ділянку (п. 1, 2 оскаржуваного рішення).

Відносини найму (оренди) врегульовані  [главою 58 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843837/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843837), зокрема ч. 2 [ст. 759 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843838/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843838)  вказує, що законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди).

Частиною 2 [ст. 792 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843871/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843871)  визначено, що відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Відповідно до ч. 1ст. 93 [ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1) право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для     провадження підприємницької та іншої діяльності.

Частиною 8 [ст. 93 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_579/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#579) передбачено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

Відповідно до [ст. 24 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778402/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778402) орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної   ділянки   за  цільовим  призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів,  додержання  державних стандартів, норм і правил; дотримання режиму  водоохоронних  зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого  режиму використання земель та територій,  які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю   капітальні витрати,   пов'язані   з поліпшенням  стану  об'єкта оренди,  яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря  про  особливі властивості  та  недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки  для  довкілля або призвести  до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Відповідно до [ст. 25 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) орендар земельної ділянки має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити  в  установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в   установленому законодавством   порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до  використання земельної ділянки   в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі,  передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; у  п'ятиденний  строк  після  державної реєстрації договору оренди  земельної  ділянки  державної  або комунальної  власності надати копію договору відповідному органу  доходів і зборів.

Відповідно до п. 5.3 Договору умови збереження стану обєкта оренди, зокрема, на земельній ділянці не дозволяється діяльність, не повязана з цільовим призначенням земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише в разі прийняття ОСОБА\_2 міською радою рішення про затвердження проекту відведення земельної ділянки у звязку зі зміною цільового призначення земельної ділянки та внесення відповідних змін до договору. Роботи по розробці проекту відведення сплачує орендар.

Відповідно до п.п. «а», «б», «г» п. 9.1 Договору орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

- додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;

- припинення або дострокового розірвання договору у випадках: порушення земельного законодавства; виникнення необхідності відведення земельної ділянки на інші цілі згідно Генпланом розвитку міста; у випадку несплати/несвоєчасної сплати більше, ніж 6 місяців/ орендних платежів; у випадку зміни цільового призначення земельної ділянки, здійснення самовільного будівництва, порушення строків початку та завершення забудови земельної ділянки; здійснення без згоди орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам тощо.

Відповідно до п.п. «в» п. 9.3 Договору орендар земельної ділянки має право, зокрема, зводити в установленому порядку будівлі та споруди.

Відповідно до п.п. «а», «б», «в», «г», «д», «е», «є», «ж» п. 9.4 Договору орендар зобовязаний:

- виконувати зобов'язання щодо об'єкта оренди;

- отримати (оформити) відповідний документ, який надає право на початок будівельних робіт, не пізніше шести місяців з дати укладення договору про зміни, приступити до використання земельної ділянки для забудови (здійснення будівництва) не пізніше шести місяців з дати укладення договору про зміни та закінчити будівництво у строк дії договору, приступити до використання земельної ділянки в строк, встановлений цим договором, зареєстрованим в установленому законом порядку;

- розпочати та завершити будівництво до спливу строку договору;

- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;

- своєчасно вносити орендну плату;

- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представнику контролюючих органів;

- для перевірки своєчасного внесення орендної плати за землю виконувати вимоги п. 4.8 цього договору;

- додержувати вимоги, встановлені ст. [24](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778402/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778402) та ст. [25 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) та виконувати обов'язки відповідно до умов цього договору і [Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1).

Питання розірвання договору регулюється наступними нормами законодавства.

Відповідно до ч. 1  [ст. 188 ГК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1293/ed_2016_12_09/pravo1/T030436.html?pravo=1#1293)   зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

Відповідно до  [ст. 651 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843725/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843725) зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Відповідно до ч. 3, 4  [ст. 31 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778449/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778449) договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Відповідно до ч. 1 [ст. 32 Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778459/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778459) на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями [24](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778402/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778402) і [25](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) цього [Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених [Земельним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1) та іншими законами України.

Відповідно до п. 12.4 Договору дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом;

- в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця, із звільненням орендодавця від відповідальності, згідно з [Господарським кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_12_09/pravo1/T030436.html?pravo=1), в разі коли орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично не сплачує орендну плату (протягом шести місяців), порушує строки завершення забудови земельної ділянки, здійснює самовільне будівництво, здійснює без згоди орендодавця передачу або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам.

Відповідно до п. 12.5 Договору розірвання цього договору не потребує укладення додаткової угоди (договору про зміни). Договір вважається розірваним за взаємною згодою сторін з дати прийняття орендодавцем відповідного рішення, якщо цим рішенням не буде встановлена інша дата. У разі розірвання договору орендарю необхідно вжити заходів щодо припинення права оренди на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Судом встановлено, що оскаржуване рішення ОСОБА\_2 міської ради «Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 року № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 року № 56/17-4031» прийнято, зокрема, за результатами розгляду протоколу від 23.09.2016 року № 28 постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та благоустрою міста. У рекомендаціях постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та благоустрою міста, і викладених у зазначеному вище витягу з протоколу, зазначено:

«Так, рішенням ОСОБА\_2 міської ради від 18.08.2006 року № 4/30 надано ОСОБА\_6 «Оверті» в оренду земельну ділянку під будівництво автосервісу з офісними приміщеннями, магазину промислових товарів та закусочної по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи. Рішенням № 48/62 від 06.09.2010 року та № 46/45 від 18.03.2015 року право оренди було продовжено на 2 та на 5 років відповідно. На виконання зазначених рішень укладено договори оренди земельної ділянки.

07.07.2015 року за підписом Управління містобудування та архітектури ОСОБА\_2 міської ради видано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 56/17-4031, відповідно до яких об'єктом будівництва, крім автосервісу з офісним приміщенням, магазину промислових товарів та закусочної (як зазначено у рішенні ММР № 4/30 від / 18.08.2006, № 48/62 від 06.09.2010, № 46/45 від 18.03.2015) з'явилась автозаправна станція та газозаправний пункт.

Таким чином, посадові особи Управління містобудування та архітектури ОСОБА\_2 міської ради внесли до Містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки недостовірну інформацію у вигляді включення наступних слів: «автозаправна станція та газозаправний пункт».

Після отримання Містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, ОСОБА\_6 «Оверті» розпочало будівництво АЗС. При цьому, згідно п. 21 [постанови КМУ № 808 від 28.08.2013 року](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2015_12_30/pravo1/KP130808.html?pravo=1) такий об'єкт становить підвищену екологічну небезпеку, а тому для його будівництва законодавством передбачений інший порядок отримання дозволу. Крім того, майбутня АЗС знаходиться у безпосередній близькості до двох вже існуючих АЗС та газопроводу середнього тиску.»

За результатами засідання комісія вирішила:

-доручити депутату міської ради ОСОБА\_11 разом з апаратом ОСОБА\_2 міської ради підготувати проект рішення «Про скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031».

В проекті рішення передбачити наступні пункти:

- Скасувати містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 07.07.2015 №56/17-4031, наданих ОСОБА\_6 «Оверті» по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи.

- Звернутися до ДАБІ у Миколаївській області з проханням про скасування декларації про початок та закінчення будівельних робіт на земельній ділянці по вул. Генерала Карпенка, поблизу морехідної школи.

- Контроль за виконанням зазначеного рішення покласти на заступника міського голови ОСОБА\_9 (арк. 115-116).

Відповідач ОСОБА\_2 міська рада посилається також на витяг з протоколу від 29.08.2016 року № 20 засідання постійної комісії міської ради з питань містобудування, архітектури і будівництва, регулювання земельних відносин та екології, за результатами якого комісія рекомендувала:

- Зобов'язати управління  містобудування та архітектури  ОСОБА\_2 міської ради подати до виконавчого комітету (міському голові ОСОБА\_12Ф.) відповідні документи для скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та виконання будівельних робіт ОСОБА\_6 «Оверті» по вул. Карпенка поблизу морехідної школи.

- Управлінню земельних ресурсів ОСОБА\_2 міської ради в подальшому за результатами розгляду виконавчим комітетом підготувати та винести на сесію міської ради проект рішення щодо скасування договору оренди землі від 25.05.2015 року № 10859 (арк. 117).

Проте, як вбачається зі змісту самого оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської  ради № 9/1 від 29.09.2016 року останнє було прийнято за результатами розгляду лише рекомендації постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та благоустрою міста від 23.09.2016, оформленої протоколом № 28.

Дослідивши зміст рекомендацій постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності та благоустрою міста, оформлених протоколами № 28 від 23.09.2016 року та  №  20 від 23.08.2016 року, судом встановлено, що в останніх не зазначено жодної підстави для розірвання договору оренди землі, передбаченої абз. 3 п. 12.4 договору оренди землі.

В свою чергу відповідач ОСОБА\_2 міська рада як на підставу для розірвання договору оренди землі в судових засіданнях та письмових поясненнях посилається на порушення позивачем ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» умов договору та ст. [24](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778402/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778402), [25 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414), які полягають у використанні земельної ділянки не за цільовим призначенням та способами, що суперечать екологічним вимогам.

При вирішенні спору судом враховано наступне.

Відповідно до п. «г», «ґ» ч. 1 [ст. 141 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_892/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#892) підставами припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Відповідно до п. «а» ч. 1 [ст. 143 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_905/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#905) примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Відповідно до п. 2.21  [постанови Пленуму Вищого господарського суду України "Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин" від 17.05.11 року № 6](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_07_10/pravo1/SDD00021.html?pravo=1)  з останніми змінами у разі встановлення порушень, передбачених  [статтею 143  ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_905/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#905), зокрема, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди на підставі  [статті 32  Закону України "Про оренду землі"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778459/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778459). Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, що може підтверджуватися, наприклад, актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією. Разом з тим слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не, наприклад, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

[Статтею 1 Закону України «Про землеустрій»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_6/ed_2015_12_08/pravo1/T030858.html?pravo=1#6) визначено, що цільове призначення земельної ділянки це - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Відповідно до [ст. 19 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_168/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#168) землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Відповідно до ч. 1, 2 [ст. 20 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_589064/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#589064) віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених  [статтею 122  цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588970/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#588970).

Відповідно до ч. 5 [ст. 20 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_589064/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#589064) види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Відповідно до п. 2.1 Договору в оренду передається земельна ділянка загальною площею 2676 /дві тисячі шістсот сімдесят шість/ кв.м (*за функціональним призначенням - землі іншого призначення*), без права передачі її в суборенду (кадастровий № 4810136300:05:005:0003).

Відповідно до п. 5.1 Договору земельна ділянка передається в оренду для будівництва автосервісного комплексу з офісними приміщеннями, магазином промислових товарів та закусочною.

Відповідно до п. 5.2 Договору *цільове призначення земельної ділянки: В.03.15.*

Віднесення спірної земельної ділянки за цільовим призначенням до категорії В.03.15 також підтверджується інформацією Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку станом на 21.03.2017 року (арк. 179-180).

Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 458 від 23.07.2010 року затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель.

Відповідно до п. 1.2, 1.4 Класифікації код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

КВЦПЗ визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Відповідно до ч. 1 [ст. 71 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_413/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#413) до земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів №458 від 23.07.2010 року:

- до секції J відносять «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення»;

- до підсекції 12 відносять «Землі транспорту»  (землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту).

Відповідно до ст. [38](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_267/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#267), [39 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_269/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#269) до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, *інших об'єктів загального користування.*

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 458 від 23.07.2010 року:

- до секції В відносять «Землі житлової та громадської забудови»,

- до підсекції 03 відносять «Землі громадської забудови»  (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування);

- до коду 03.15 «Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови».

Для визначення земель житлової та громадської забудови законодавець використовує два критерії:

- земельна ділянка повинна знаходитись у межах населених пунктів;

- земельна ділянка повинна використовуватись для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших обєктів загального користування.

Забудова територій полягає в розміщенні та здійсненні будівництва нових обєктів, реконструкції, реставрації, капітальному ремонті, впорядкування існуючих обєктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств.

На території населеного пункту відповідною радою встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб.

Відповідно до п. 2.1, п. 2.2, п. 2.3, п. 2.4 наказу Держкоммістобудування від 17.04.1992 року № 44 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92\*\*» з наступними змінами територія міста за функціональним призначенням і характером використання поділяється на сельбищну, виробничу, в т. ч. зовнішнього транспорту, і ландшафтно-рекреаційну.

До сельбищної території входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у т. ч. навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньосельбищна вулично-дорожна і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Виробнича територія призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, у т. ч. комплексів наукових установ з дослідними підприємствами, комунально-складських об'єктів, підприємств з виробництва та переробки сільськогосподарських продуктів; санітарно-захисних зон промислових підприємств; об'єктів спецпризначення (для потреб оборони); споруд зовнішнього транспорту і шляхів позаміського й приміського сполучення внутрішньоміськоївулично- дорожної і транспортної мережі; ділянок громадських установ і місць загального користування для населення, що працює на підприємствах міста.

До ландшафтно-рекреаційної території входять озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів; заміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, між селищні зони відпочинку; курортні зони (у містах і селищах, що мають лікувальні ресурси).

Враховуючи вищевикладене, спірна земельна ділянка за цільовим призначенням та видом цільового призначення відноситься до земель громадської забудови, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Приписами [ст. 38 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_267/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#267) передбачено, що землі житлової та громадської забудови також використовуються для розміщення інших об'єктів загального користування. Законодавством України ([ст. 38 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_267/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#267)) не передбачено виключного переліку "інших об'єктів загального користування", які можуть розміщуватись на земельних ділянках, що належать до земель житлової та громадської забудови. Таким чином, суд дійшов висновку про помилковість тверджень відповідача щодо порушення позивачем (орендарем земельної ділянки) цільового призначення земельної ділянки.

Відповідно до [ст. 144 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_913/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#913) у разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля складають протокол про порушення та видають особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля відповідно до закону накладають на таку особу адміністративне стягнення та повторно видають вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.

У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля звертаються до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

Будь-яких доказів, що підтверджують використання позивачем земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам або не за цільовим призначенням до оскаржуваного рішення не додано, як і не подано вказаних доказів суду.

Щодо посилань відповідача ОСОБА\_2 міської ради на невідповідність вимогам закону та скасування оскаржуваним рішенням містобудівних умов та обмежень, що свідчить про використання позивачем земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, та не за цільовим призначенням, то слід зазначити наступне.

Відповідно до ч. 1-3 [ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_919/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#919) основними складовими вихідних даних є: 1) містобудівні умови та обмеження; 2) технічні умови; 3) завдання на проектування.

Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органові сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів - районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування обєкта будівництва.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі.

Відповідно до ч. 8 [ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_919/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#919) містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва обєкта незалежно від зміни замовника.

Враховуючи припинення провадження у даній справі в частині вимоги про визнання недійсним рішення ради про скасування містобудівних умов та обмежень, судом не надається правова оцінка законності та дотримання порядку видачі позивачу ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» містобудівних умов та обмежень. Проте, при вирішенні даного спору судом встановлено, що містобудівні умови та обмеження були чинними до завершення будівництва обєкта. Як на момент прийняття оскаржуваного рішення про розірвання договору оренди землі, так і на момент розгляду судом даної справи всі отримані позивачем документи щодо будівництва обєкта є чинними, не скасовані та не оскаржені в судовому порядку.

В експертному звіті № 7-068- 15-ЕП/ЛО від 29 грудня 2015 року зазначено, зокрема, що проектна документація розроблена з дотримання вимог екології. Позивач ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» використовує земельну ділянку на підставі отриманих дозволу та сертифікату.

Відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи від 25.12.2015 № 05.03.02-07/57333, затвердженого заступником головного державного санітарного лікаря України ОСОБА\_13*,*за результатами державної санітарно-епідеміологічної експертизи функціонування автозаправної станції з магазином, закусочною та АГЗП по вул. Генерала Карпенка (поблизу морехідної школи) у Заводському районі м. Миколаїв відповідає вимогам діючого санітарного законодавства України і може бути погоджений (затверджений) (арк. 172).

Суду не подано жодних доказів порушень позивачем ОСОБА\_6 "ОВЕРТІ" екологічних вимог.

Відповідно до ч. 1 [ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_457/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#457) державний архітектурно-будівельний контроль - сукупність заходів, спрямованих на дотримання замовниками, проектувальниками, підрядниками та експертними організаціями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт.

Відповідно до п. 6 ч. 12 [ст. 41 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_457/ed_2017_02_21/pravo1/T113038.html?pravo=1#457) у разі виявлення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, вчинених обєктами нагляду, головні інспектори будівельного нагляду мають право, зокрема, скасовувати чи зупиняти дію рішень, прийнятих обєктами нагляду відповідно до визначених цим Законом повноважень, які порушують вимоги містобудівного законодавства, з подальшим оприлюдненням такої інформації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

Будь-яких доказів, що підтверджують наявність порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, в тому числі й в частині виданих Управлінням містобудування та архітектури ОСОБА\_2 міської ради містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 року № 56/17-4031, до оскаржуваного рішення ради не додано.

Доказів наявності у позивача ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» заборгованості по сплаті орендної плати як під час дії договору оренди, так і на день розгляду справи суду не подано. Будівництво на земельній ділянці здійснено та завершено відповідно до погодженої та затвердженої проектної документації, тобто відсутні підстави для тверджень про здійснення самовільного будівництва. Суду також не подано доказів передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам позивачем, як орендарем земельної ділянки.

Будь-яких інших доводів та доказів на їх підтвердження відповідачем суду не подано.

«Коли сторона реалізує своє право на одностороннє розірвання договору, вона зобов'язана достеменно довести підставу для такого розірвання, тобто об'єктивні обставини, що склались у сторони, яка вимагає розірвання договору» (постанови Вищого господарського суду України від 03.12.2015 року по справі № 910/9190/15, від 19.07.2016 року по справі № 910/27023/14, від 11.06.2015 року по справі №910/26314/14).

Враховуючи вищевикладене, суд дійшов висновку про недійсність оскаржуваного рішення в частині розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця, у звязку з відсутністю будь-яких доказів, які підтверджують наявність правових підстав для такого розірвання договору.

Судом також враховано наступне.

Пунктом 2 оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29.09.2016 року зобов'язано    ОСОБА\_6     «ОВЕРТІ»    повернути    земельну    ділянку    (кадастровий № 4810136300:05:005:0003) у встановленому законом порядку ОСОБА\_2 міській раді.

Відповідно до ч. 1 [ст. 34 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778468/ed_2016_09_20/pravo1/T980161.html?pravo=1#778468) у разі  припинення  або  розірвання  договору  оренди землі орендар  зобов'язаний  повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах,  визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Відповідно до п. 12.7 Договору у разі припинення або розірвання цього договору орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку, на умовах, визначених цим договором. У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцеві завдані збитки.

Розділом 7 Договору визначено, що у разі розірвання договору оренди орендар зобовязаний повернути орендодавцеві вільну земельну ділянку, звільнивши її від будівель та споруд за власний рахунок.

Як на дату прийняття оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської ради, так і на  день розгляду даної справи суду не подано належних та допустимих доказів допущення позивачем порушень у сфері містобудування, відтак прийняття ОСОБА\_2 міською радою рішення про зобов'язання позивача ОСОБА\_6 «ОВЕРТІ» повернути земельну ділянку, звільнивши її від будівель та споруд за власний рахунок, є порушенням прав останнього, зокрема, передбачених [ст. 331 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843377/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843377).

Враховуючи відсутність правових підстав для розірвання договору оренди, як наслідок відсутні підстави для зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку. За таких обставин п. 2 оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року також підлягає визнанню недійсним.

Решта доводів сторін стосуються питання законності/незаконності скасування ОСОБА\_2 міською радою містобудівних умов та обмежень. Враховуючи припинення провадження у даній справі в частині вищевказаних вимог (у зв'язку з непідвідомчістю), правова оцінка вказаним доводам в рамках даної справи не надається.

Відповідно до  [ст. 19 Конституції України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_56/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1#56)  органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені  [Конституцією](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1)  та законами України.

Відповідно до ч. 1  [ст. 21 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843052/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843052)  суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

Відповідно до ч. 1  [ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#642)  рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

Відповідно до ч. 10  [ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_642/ed_2017_03_19/pravo1/Z970280.html?pravo=1#642) акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності [Конституції](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1) або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Відповідно до  [ст. 155 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_995/ed_2016_12_06/pravo1/T012768.html?pravo=1#995) у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Враховуючи викладене, пункти 1, 2 оскаржуваного рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29.09.2016 року підлягають визнанню недійсними, оскільки оскаржуване рішення в частині розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку та зобовязання орендаря повернути земельну ділянку прийнято відповідачем ОСОБА\_2 міською радою з порушенням вимог чинного законодавства та за відсутності належних та допустимих доказів у справі на підтвердження прийняття оскаржуваного рішення.

Частина 1 [ст. 15 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843046/ed_2016_11_02/pravo1/T030435.html?pravo=1#843046) встановлює, що кожна  особа  має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Відповідно до [ст. 33 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_395/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#395) кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Докази подаються сторонами та іншими учасниками судового процесу. Вказаною нормою обов'язок  доказування покладений на сторони процесу. Доказування полягає у поданні доказів сторонами та доведенні їх переконливості суду.

Враховуючи вищевикладене, позовні вимоги підлягають задоволенню в частині визнання недійсними п. 1, 2 рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031.

Відповідно до [ст. 49 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#490) судовий збір слід відшкодувати позивачу з відповідача.

При цьому, суд вважає за необхідне зазначити наступне.

Складення проекту місцевого бюджету, його попереднє схвалення належить до повноважень виконавчих органів місцевої ради та місцевих фінансових органів (ст. 28 Закону України Про місцеве самоврядування в Україні ст. [75](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_873/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#873), [76 Бюджетного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_884/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#884)). Розгляд та затвердження місцевого бюджету відноситься законодавством до виключної компетенції місцевих рад (ст. 26 Закону УкраїниПро місцеве самоврядування в Україні, ст. [76](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_884/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#884), [77 Бюджетного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_909/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#909)). Виконання місцевих бюджетів покладено на виконавчі органи місцевих рад та місцеві фінансові органи (ст. 63, 64 Закону України Про місцеве самоврядування в Україні, ст. [43](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_558/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#558), [46-51](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_585/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#585), [78 Бюджетного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_915/ed_2017_01_05/pravo1/T102456.html?pravo=1#915)).

За таких обставин, фінансові ресурси на виконання статей видатків закріплюються за виконавчими органами відповідних органів місцевого самоврядування (розпорядники, головні розпорядники). Отже, у місцевих рад не має фінансових ресурсів. Таким чином, стягнення за наказом повинно здійснюватись з відповідного виконавчого органу - в спірному випадку виконавчого комітету ОСОБА\_2 міської ради.

Керуючись [ст. 124 Конституції України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_502/ed_2016_06_02/pravo1/Z960254K.html?pravo=1#502), ст. [22](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_303/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#303), [33](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_395/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#395), [34](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_398/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#398), [43](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_455/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#455), [49](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#490), ст. [82 - 84 Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2016_10_05/pravo1/T179800.html?pravo=1#779), суд

**В И Р І Ш И В:**

позов задовольнити в частині визнання недійсними п. 1, 2 рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031.

Визнати недійсними п. 1, 2 рішення ОСОБА\_2 міської ради № 9/1 від 29 вересня 2016 року Про розірвання договору оренди землі від 25.05.2015 № 10859 і скасування містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 07.07.2015 № 56/17-4031.

Стягнути з відповідача ОСОБА\_2 міської ради, вул. Адміральська, 20, м. Миколаїв, 54001 (код ЄДРПОУ 26565573) через виконавчий комітет ОСОБА\_2 міської ради, вул. Адміральська, 20, м. Миколаїв, 54001 (код ЄДРПОУ 04056612) на користь позивача ОСОБА\_1 з обмеженою відповідальністю ОВЕРТІ, вул. Грушевського, 39, корп. Е, м. Одеса, 65031 (код ЄДРПОУ 33896794) 1  600 грн. (одна тисяча шістсот грн. 00 коп.) - витрат по сплаті судового збору.

Наказ видати позивачу після набрання рішенням законної сили.

*Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом.*

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

*Апеляційна скарга подається на рішення місцевого господарського суду протягом десяти днів. 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)*.*

Повне рішення складено та підписано 29.03.2017 року

**Суддя                                                             Е.М. Олейняш**