

ОДЕСЬКИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

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

П О С Т А Н О В А

ІМЕНЕМ  УКРАЇНИ

"15" листопада 2017 р.Справа № 915/672/17**Колегія суддів Одеського апеляційного господарського суду у складі:**

**Головуючого судді:** Головея В.М.

**Суддів:** Гладишевої Т.Я., Савицького Я.Ф.,

**секретар судового засідання**Селиверстова М.В.,

**за участю представників сторін:**

**від позивача**не зявився,

**від відповідача**не зявився,

**розглянувши у відкритому судовому засіданні апеляційну скаргу**Публічного акціонерного товариства «ВТБ БАНК»

**на рішення**господарського суду Миколаївської області **від** 15.08.2017

**у справі** №915/672/17

**за позовом** Публічного акціонерного товариства «ВТБ БАНК»

**до** Миколаївської міської ради

**про**розірвання договору оренди землі

Сторони належним чином повідомлені про час і місце засідання суду.

В судовому засіданні 15.11.2017 відповідно до [ст. 85 Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644987/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#644987) проголошено вступну та резолютивну частини постанови.

**ВСТАНОВИЛА:**

В липні 2017 року Публічне акціонерне товариство «ВТБ БАНК» (далі Банк, позивач) звернувся до господарського суду Миколаївської області із позовом до Миколаївської міської ради (далі - відповідач) в якій просило, розірвати Договір оренди землі №8145 від 17.06.2011, укладений між Банком та відповідачем, щодо оренди земельної ділянки  площею 590 кв.м., що становить 184/1000 земельної ділянки загальною площею 3   205 кв.м. (кадастровий номер №4810136300:01:021:0020), що знаходиться за адресою пр. Леніна, 55, м. Миколаїв.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що позивач продав нежитлові приміщення на орендованій ним земельній ділянці ОСОБА\_1, для цілей обслуговування яких було надано зазначену ділянку. Позивач звертався до відповідача з пропозицією розірвати договір оренди землі, але відповідач, зазначив, що вказана обставина не є підставою для розірвання договору оренди землі.

*Рішенням господарського суду Миколаївської області від 15.08.2017* (суддя Мавродієва М.В.)  в задоволенні позову відмовлено у повному обсязі.

Рішення мотивоване тим, що позивачем не доведена суду наявність усіх підстав для розірвання договору оренди, перелік яких наведений у [ст. 32 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778459/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778459). Крім цього, суд першої інстанції зазначив, що позивачем не надано до суду доказів повідомлення нового власника про необхідність переоформлення на себе правових документів на землю та направлення такого повідомлення на адресу відповідача.

*Не погоджуючись з рішення господарського суду*, Банк звернувся до Одеського апеляційного господарського суду з апеляційною скаргою, в якій посилаючись на порушення господарським судом норм матеріального права, просить рішення скасувати, прийняти нове, яким задовольнити позовні вимоги в повному обсязі.

Ухвалою Одеського апеляційного господарського суду від 25.09.2017 апеляційна скарга прийнята до провадження та її розгляд призначено на 18.10.2017.

11.10.2017 до суду апеляційної інстанції від відповідача надійшов відзив на апеляційну скаргу, в якому Миколаївська міська рада зазначила, що припинення договору в силу закону та шляхом розірвання є різними формами припинення  договору на взаємовиключних підставах. У випадку набуття права власності на нерухоме майно іншою особою, що розміщене на земельній ділянці,  договір припиняється (в частині оренди попереднім орендарем) в силу закону, а не шляхом розірвання.

В судовому засіданні 18.10.2017 представник позивача надав пояснення, в яких підтримав доводи викладені в апеляційній скарзі та просив задовольнити останню.

У звязку з неявкою в судове засідання  18.10.2017 представника відповідача, розгляд справи було відкладено на 15.11.2017.

До початку судового засідання 15.11.2017 по електронній пошті до Одеського  апеляційного господарського суду від відповідача надійшла заява в якій останній зазначив, що Миколаївська міська рада підтримує заперечення проти апеляційної скарги, викладені у відзиві, просить залишити рішення господарського суду без змін, а апеляційну скаргу без задоволення. Крім цього, відповідач просив розглянути апеляційну скаргу за відсутністю їх представника.

Приймаючи до уваги, заяву відповідача та те, що останній, а також позивач повідомлялись про час, дату та місце розгляду апеляційної скарги належним чином, про що свідчать повідомлення поштового відправлення від 19.10.2017 року, судова колегія вважає за можливе задовольнити заяву відповідача та розглянути дану справу без його участі та без участі представника позивача, який надав пояснення у попередньому судовому засіданні, за наявними матеріалами справи, на підставі [ст. 75 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#714), адже явка представників сторін ухвалами апеляційної інстанції не визнавалась обовязковою.

*Обговоривши доводи апеляційної скарги, заслухавши пояснення представника позивача (в судовому засіданні 18.10.2017), перевіривши юридичну оцінку обставин справи та повноту їх встановлення, дослідивши правильність застосування судом першої інстанції норм матеріального і процесуального права при прийнятті оскаржуваного рішення, колегія суддів встановила наступне.*

Відповідно до ч. 2 [ст. 101 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466620/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#466620) апеляційний господарський суд не звязаний доводами апеляційної скарги і перевіряє законність і обґрунтованість рішення місцевого господарського суду у повному обсязі.

З матеріалів справи вбачається, що 17.06.2011 між Банком (орендар) та Миколаївською міською радою, (орендодавець) на підставі рішення Миколаївської міської ради №4/33 від 10.03.2011 було укладено Договір оренди землі №8145, за умовами якого орендодавець передав, а орендар прийняв в оренду земельну ділянку для обслуговування нежитлових приміщень по пр. Леніна, 55 у м. Миколаєві. Даний Договір зареєстрований в Управлінні Держкомзему у м. Миколаїв, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 17.06.2011 за №481013634000135 (надалі Договір оренди землі) (а.с.18-25).

Пунктом 6.1 Договору передбачено, що передача земельної ділянки в оренду здійснюється за актом приймання передачі обєкта оренди в день державної реєстрації цього договору. Право на оренду земельної ділянки виникає після державної реєстрації цього договору.

На виконання умов договору Миколаївська міська рада передала, а Банк  прийняв в оренду земельну ділянку по пр. Леніна, 55 у м. Миколаєві для обслуговування нежитлових будівель, що підтверджується актом приймання передачі земельної ділянки від 17.06.2011 (а.с.26).

09.03.2017 Банк продав нежитлові приміщення, розташовані на об'єкті оренди громадянину ОСОБА\_1 по Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 09.03.2017, посвідченому приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу ОСОБА\_2, зареєстрованого в реєстрі за №183 (а.с.27-30).

По акту приймання-передачі від 09.03.2017 обєкт нерухомості був переданий громадянину ОСОБА\_1  (а.с.31).

Листом №2637/1-2 від 24.03.2017 Банк звернувся до відповідача з повідомленням про припинення Договору оренди з 09.03.2017 у зв'язку з продажем нерухомого майна, розташованого на об'єкті оренди і з проханням надіслати на адресу орендаря примірники договору про розірвання Договору оренди для підписання (а.с.34).

Миколаївська міська рада листом №3826/02.02.01-14/ш/17 від 14.04.2017 надала відповідь на лист позивача, в якому відмовила у розірванні договору оренди.

Відмовляючи в задоволенні позову, суд першої інстанції зазначив, що перехід права власності на обєкт нерухомості, розташований на спірній земельній ділянці підтверджений належними доказами, проте наявності підстав для розірвання Договору оренди землі, перелік яких наведений у [статті 32 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778459/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778459), позивачем суду не доведена. Судом також взято до уваги, що відповідно до п.п.і) п.9.4 Договору оренди землі, з якого вбачається що у разі відчуження усіх будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці, наданій в оренду, орендар  може звернутися до  міської ради  з клопотанням  про дострокове розірвання  договору, при цьому  він зобовязаний повідомити нового власника  про  необхідність переоформлення на себе правових документів на землю. Договір оренди  землі буде достроково розірваний з ініціативи орендаря з дати укладення договору оренди землі між  міською радою та власником споруд.  Позивачем не надано суду доказів повідомлення нового власника  про  необхідність переоформлення на себе правових документів на землю та направлення такого повідомлення на адресу відповідача разом з листом №2637/1-2 від 24.03.2017. Крім цього, суд першої інстанції врахував, що п. 4.3.3. Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 09.03.2017 передбачений обовязок покупця нести всі витрати повязані із земельною ділянкою, на якій розташоване нерухоме майно та компенсувати продавцю, у разі наявності, всі його витрати, повязані зі сплатою за землю відповідно до Договору оренди землі від 17.06.2011, за період з моменту продажу нерухомого майна до моменту припинення такого договору та повернення з користування земельної ділянки, у звязку з чим, суд вважав, що права позивача не можна вважати порушеними.

Проте, судова колегія не погоджується з вищевказаним висновком господарського суду, з огляду на наступне.

Згідно з частиною першою [статті 93 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_579/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#579) та [статтею 1 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778291/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778291) право оренди земельної ділянки  це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Частиною 2 [статті 651 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843725/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843725) встановлено, що 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.

Як передбачають частини перша та третя [статті 31 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778449/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778449) договір оренди землі припиняється в разі, зокрема, набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. 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.

Отже, чинним законодавством передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди землі за рішенням суду на вимогу однієї із сторін цього договору. Таке розірвання може ініціюватися як з підстав, визначених сторонами у спірному договорі, так і у випадках, визначених законом.

Пунктами «а», «е» частини першої [статті 141 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_892/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#892) встановлено, що підставами припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою, набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

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

До особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (ч. 1 [ст. 377 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844643/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#844643)).

Пунктом 12.3. Договору оренди землі від 17.06.2011 передбачено, що дія Договору припиняється шляхом його розірвання, крім іншого, за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обовязків, передбачених договором, та внаслідок знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, передбачених законом.

Уклавши договір купівлі-продажу від 09.03.2017 з ОСОБА\_1, Банк добровільно відмовився від права користування (оренди) спірною земельною ділянкою.

У звязку з тим, що фактичне користування спірною земельною ділянкою, на якій розташоване нерухоме майно (нежитлові приміщення) здійснюють його нові власники, позивач, як попередній землекористувач добровільно відмовився від права користування зазначеною земельною ділянкою, а законодавством передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки за рішенням суду на вимогу однієї із сторін договору, апеляційний суд вважає, що існують усі правові підстави для припинення землекористування позивача шляхом розірвання спірного договору.

Відповідна правова позиція, також викладена у постановах Верховного Суду України від 20.08.2013 у справі № 3-15гс13, від 11.05.2016 у справі № 3-421гс16, від 06.06.2011 зі справи №11/227, 19.06.2012 у справі №36/368-9/63, від 20.08.2013 у справі №18/5005/12936/2011, які відповідно до приписів статті [111](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466677/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#466677)[28 Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_333/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#333) має враховуватися судами.

Згідно цієї статті суд має право відступити від правової позиції, викладеної у висновках Верховного Суду України, з одночасним наведенням відповідних мотивів.

Місцевий господарський суду відступив від вказаної правової позиції, викладеної у висновках Верховного Суду України, однак відповідних мотивів не навів.

Отже, рішення суду першої інстанції прийнято, також з порушенням наведеної процесуальної норми права.

З огляду на викладене, судова колегія вважає, що позовні вимоги Банку є правомірними і такими, що підлягають задоволенню у повному обсязі.

Судова колегія зазначає, що вищевикладені обставини не були враховані судом першої інстанції при прийнятті рішення, що призвело до помилкових висновків.

Приймаючи до уваги вищевикладене, судова колегія вважає, що апеляційна скарга та позовна заява Банку підлягають задоволенню, а рішення господарського суду скасуванню, оскільки останнє було прийнято з неповним зясуванням обставин, що мають значення для справи та неправильним застосуванням норм матеріального і процесуального права.

***Керуючись cm.cm. 99, 101-105***[***Господарського процесуального кодексу України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1)***, колегія суддів, -***

**ПОСТАНОВИЛА:**

**1.** **Апеляційну скаргу** Публічного акціонерного товариства «ВТБ БАНК» - **задовольнити**.

**2.** **Рішення** господарського суду Миколаївської області від 15.08.2017 **скасувати**.

**3.** **Позовні вимоги** Публічного акціонерного товариства «ВТБ БАНК» - **задовольнити**.

**4.** **Розірвати Договір оренди землі №8145 від 17.06.2011**, укладений між Публічним акціонерним товариством «ВТБ БАНК» та Миколаївською міською радою, щодо оренди земельної ділянки площею 590 кв.м., що становить 184/1000 земельної ділянки загальною площею 3 205 кв.м. (кадастровий номер № 4810136300:01:021:0020), яка знаходиться за адресою пр. Леніна, 55, м. Миколаїв.

**5**. **Стягнути**з Миколаївської міської ради на користь Публічного акціонерного товариства «ВТБ БАНК» витрати по сплаті судового збору за подання позовної заяви у розмірі 1   600, 00 грн.

**6.** **Доручити** господарському суду Миколаївської області видати відповідний наказ.

Постанова в порядку [ст. 105 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466646/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#466646) набирає законної сили з дня її прийняття та може бути оскаржена в касаційному порядку до Вищого господарського суду України.

**Головуючий суддя:Головей В.М.**

**Судді:Гладишева Т.Я.**

**ОСОБА\_3**