Державний герб України

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

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

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**15 серпня 2017 року                                                                              Справа №  915/672/17**

м.Миколаїв

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

**за участю:**

секретаря судового засідання Долгової А.О.,

представника позивача: не зявився;

представникавідповідача: ОСОБА\_2 - дов. № 2021 від 16.09.2016,

розглянувши у відкритому судовому засіданні справу

**за позовом**: Публічного акціонерного товариства ВТБ БАНК

                    (01004, м.Київ, бул.ОСОБА\_3/вул.Пушкінська, буд.8/26),

**до відповідача:**Миколаївської міської ради

                    (54027, м.Миколаїв, вул.Адміральська, буд.20),

**про:**розірвання Договору оренди землі №8145 від 17.06.2011, укладений між ПАТ ВТБ БАНК та Миколаївською міською радою, щодо оренди земельної ділянки площею 590 кв.м., що становить 184/100 земельної ділянки загальною площею 3205 кв.м. (кадастровий номер №4810136300:01:021:0020), що знаходиться за адресою: пр.Леніна, 55, м.Миколаїв, -

**в с т а н о в и в:**

Публічне акціонерне товариство ВТБ БАНК звернулось до господарського суду Миколаївської області з позовною заявою  про  розірвання Договору оренди землі №8145 від 17.06.2011, укладеного між ПАТ ВТБ БАНК та Миколаївською міською радою, щодо оренди земельної ділянки площею 590 кв.м., що становить 184/100 земельної ділянки загальною площею 3205 кв.м. (кадастровий номер №4810136300:01:021:0020), розташованої за адресою: пр.Леніна, 55, м.Миколаїв.

В обґрунтування позовних вимог позивач посилається на наступне.

17.06.2011 між ПАТ «ВТБ БАНК» (орендар) та Миколаївською міською радою, (орендодавець) було укладено Договір оренди землі №8145 для обслуговування нежитлових приміщень по пр.Леніна, 55 у м.Миколаєві. 09.03.2017 банк продав нежитлові приміщення, розташовані на об'єкті оренди громадянину ОСОБА\_4 по  Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 09.03.2017. Відповідно ч. З[ст. 7 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778315/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778315) до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда. Позивач зазначає, що листом №2637/1-2 від 24.03.2017 повідомив відповідача про продаж обєктів нерухомості, розташованих на земельній ділянці та запропонував достроково розірвати договір оренди земельної ділянки від 17.06.2011, однак відповідач відмовив у розірванні договору оренди.

Відповідач у відзиві проти позовних вимог заперечує, посилаючись на те. що в разі набуття права власності на об'єкти нерухомого майна 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, тому право попереднього власника землі  або користувача припиняється автоматично, в силу закону, без оформлення припинення права будь-якими актами та документами. Ця норма є імперативною, відступ від неї на підставі договору не допускається. Договір оренди при цьому не припиняється в цілому, має місце заміна сторони в зобов'язанні. Таким чином, спірний договір оренди землі припинив свою дію виключно в частині оренди ПАТ «ВТБ БАНК» земельної ділянки (в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташовані будівля та споруди), внаслідок заміни сторони у такому зобов'язанні на підставі приписів ч.3 [ст.7 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778315/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778315), ч.ч.1, 2, 5 [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_05_23/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451). Крім того, сторони передбачили в п.п.«і» п.9.4 Договору оренди від 17.06.2011 право орендаря звернутись до міської ради з клопотанням дострокового розірвання, при цьому він зобов'язаний повідомити нового власника про необхідність переоформлення на себе правових документів на землю. Договір оренди землі буде достроково розірваний з ініціативи орендаря з дати укладання договору оренди землі між міською радою та новим власником споруд. Однак, орендар не виконав всі обов'язки відповідно до вищевказаного підпункту договору при поданні клопотання про розірвання договору.

Представник позивача у судові засідання не зявлявся. Листом від 26.07.2017 від позивача до суду надійшло клопотання про розгляд справи за відсутності його представника.

Згідно [ст.75 Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#714) справа розглядається за наявними в ній матеріалами.

У судовому засіданні 15.08.2017 судом оголошено вступну та резолютивну частин рішення.

При прийнятті рішення судом взято до уваги наступне.

17.06.2011 між ПАТ «ВТБ БАНК» (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 ПАТ «ВТБ БАНК»  прийняло 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).

Відповідно до п.п.к) п.9.4 Договору, 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 новим власником споруд.

09.03.2017 банк продав нежитлові приміщення, розташовані на об'єкті оренди громадянину ОСОБА\_4 по Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 09.03.2017, посвідченому приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу ОСОБА\_5, зареєстрованого в реєстрі за №183 (а.с.27-30). По акту приймання-передачі від 09.03.2017 обєкт нерухомості був переданий громадянину ОСОБА\_4  (а.с.31).

Згідно з п.4.3.3 Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 09.03.2017, з  моменту виникнення права власності у покупця на нерухоме майно, у продавця припиняється право користування земельною ділянкою, на якій розташоване нерухоме майно; покупець несе всі витрати повязані із земельною ділянкою, на якій розташоване нерухоме майно та зобовязується 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. Компенсація покупцем плати за землю відбувається на підставі виставлених продавцем рахунків.

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).

У відповідь на лист Миколаївська міська рада листом №3826/02.02.01-14/ш/17 від 14.04.2017 відмовила у розірванні договору оренди.

Вказані обставини стали підставою звернення позивача до суду.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши сторони та їх представників суд дійшов висновку, що позовні вимоги задоволенню не підлягають, виходячи з наступного.

Згідно з ч.3 [ст.334 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843380/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843380), право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

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

Частиною 1 [ст.120 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_05_23/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451) визначено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, *припиняється*право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

У відповідності до ч.3 ст.7 Закону України Про оренду землі, до  особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю  або  споруду,  що  розташовані  на  орендованій земельній ділянці,  також  переходить  право  оренди на цю земельну ділянку.  Договором,  який  передбачає  набуття  права власності на житловий будинок, будівлю  або  споруду,  припиняється  договір  оренди земельної  ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки,  на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Перехід права власності на обєкт нерухомості, розташований на спірній земельній ділянки підтверджений належними доказами.

Отже, при переході права власності на обєкт нерухомості за адресою м.Миколаїв, пр.Леніна, 55, який розташований на земельній ділянці площею 590 кв.м., що становить 184/100 земельної ділянки загальною площею 3205 кв.м. (кадастровий номер №4810136300:01:021:0020),. до громадянина ОСОБА\_4  перейшло право на відповідну земельну ділянку, на якій розташований нежитловий обєкт в тому ж обсязі, які були  у попереднього землекористувача - ПАТ «ВТБ БАНК».

Частиною 1 [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) визначені випадки, коли договір оренди землі *припиняється*, зокрема, у разі 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.

Частина 1 [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) передбачає припинення договору оренди землі *шляхом розірвання* у наступних випадках: 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_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778402) і [25](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) цього [Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778414/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778414) та умовами договору; у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; на підставах, визначених[Земельним кодексом України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_05_23/pravo1/T012768.html?pravo=1) та іншими законами України.

Таким чином, [стаття 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) не передбачає припинення договору оренди землі *шляхом його розірвання*у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці*.*

Наявність 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.к) п.9.4 Договору оренди землі, 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 того, відповідно із [ст.15 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843046/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843046), кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Тобто вказана стаття [ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1) передбачає захист лише порушеного права.

При цьому порядок захисту порушеного права для субєктів господарювання встановлено, у тому числі [ст.1 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#9), згідно з якою підприємства, установи, організації, інші юридичні особи, громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу субєкта підприємницької діяльності, мають право звертатися до господарського суду згідно із встановленою підвідомчістю господарських справ за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів.

Із змісту наведеної статті [ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1) вбачається, що право на звернення до суду виникає в той момент коли у юридичної особи або субєкта підприємницької діяльності - фізичної особи порушено їх права і тільки в цьому випадку їх права можуть бути захищені судом, у зворотному випадку у позові слід відмовляти.

Враховуючи, що пунктом 4.3.3 Договору купівлі-продажу нерухомого майна від 09.03.2017, передбачений обовязок покупця - громадянина ОСОБА\_4  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, суд вважає, що права позивача, у звязку зі сплатою ним орендної плати по Договору  оренди землі, не можна вважати порушеними.

За вказаних обставин, в задоволенні позову слід відмовити.

У відповідності до [ст.49 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#490), судові витрати у разі відмови в позові підлягають покладенню на позивача.

***Керуючись ст.ст.***[***33***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_395/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#395)***,***[***34***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_398/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#398)***,***[***44***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466460/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#466460)***,***[***49***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#490)***,***[***82***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#779)***,***[***82***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#779)[***1***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#9)***,***[***84***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#813)***,***[***85 ГПК України***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644987/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#644987)***, суд***

**В И Р І Ш И В:**

1. В задоволенні позову відмовити.

2. Судові витрати покласти на позивача.

*Рішення суду, у відповідності зі*[*ст.85 Господарського процесуального кодексу України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644987/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#644987)*, набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом*

*Згідно ст.ст.*[*91*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_466577/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#466577)*,*[*93 Господарського процесуального кодексу України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_644999/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#644999)*, сторони у справі, прокурор, треті особи, особи, які не брали участь у справі, якщо господарський суд вирішив питання про їх права та обов'язки, мають право подати апеляційну скаргу на рішення місцевого господарського суду, яке не набрало законної сили.*

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

*Апеляційна скарга подається на рішення місцевого господарського суду протягом десяти днів з дня його оголошення місцевим господарським судом. У разі якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частину рішення, зазначений строк обчислюється з дня підписання рішення, оформленого відповідно до*[*статті 84 цього Кодексу*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#813)*.*

*Рішення  оформлено у відповідності до*[*ст.84 ГПК  України*](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_813/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#813)

*та підписано суддею 21 серпня 2017 року*

**Суддя                                                                         М.В.Мавродієва**