

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

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

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**19 жовтня 2017 року                                                 Справа №  915/825/17**

**м. Миколаїв**

**Суддя Фролов В.Д.,**розглянувши матеріали

**позивач:**Приватне підприємство Шанс-Н (54034, м. Миколаїв, вул. Будівельників, 14/2), код 33250665

**відповідач:**Миколаївська міська рада (54001, м. Миколаїв, вул. Адміральська, 20), код 26565573

**про:**внесення змін до договору

**ПРИСУТНІ:**

**Від позивача**- ОСОБА\_1- директор

**Від відповідача**- ОСОБА\_2 довіреність № 2021/02.02.01-22/02.06/14/16 від 16.09.2016

Розглянувши матеріали справи, заслухавши пояснення представників сторін, господарський суд

**ВСТАНОВИВ:**

Приватне підприємство Шанс-Н звернувся до Господарського суду Миколаївської області з позовною заявою до Миколаївської міської ради про внесення змін в договір оренди землі №6442 від 20.03.2009 (адреса: м. Миколаїв, вул. Будівельників, 14/2) п.2.1 Договору викласти в наступній редакції: В оренду передається земельна ділянка загальною площею 8562 кв.м. (вісім тисяч пятсот шістдесят два кв.м.), у тому числі 1838 кв.м. під загальною забудовою, 162 кв.м. під тимчасовою забудовою, 6562 кв.м. під проїздами, проходами та площадками, без права передачі їх в суборенду.

Позовні вимоги обґрунтовані  ст. ст. [651](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843725/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843725), [652 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843726/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843726), ст.ст. [79](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_452/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#452), [120](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588451/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588451), [123](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588349/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588349), [152 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_978/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#978), ст.ст.[13](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778339/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778339), [15](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778725/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778725), [30 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778446/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778446), [ст. 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_736/ed_2017_06_22/pravo1/Z970280.html?pravo=1#736).

За результатами автоматичного розподілу судової справи між суддями від 19.08.2017 головуючим суддею призначено ОСОБА\_3

На підставі пункту 3.6.5 Засад використання автоматизованої системи документообігу Господарського суду Миколаївської області проведено повторний автоматичний розподіл справи  № 915/825/17, за резуьтатами якого та згідно протоколу повторного АРСС №915/825/17 між суддями від 19.08.2017, головуючим суддею призначено ОСОБА\_4

Ухвалою господарського суду Миколаївської області від 21.08.2017, справу прийнято до свого провадження та призначено до розгляду на 13.09.2017 о 10 год. 30 хв.

В судовому засіданні, проведено за допомогою звукозаписувального технічного засобу, оголошено перерву на 18.10.2017 о 10 год. 10 хв.

В судовому засіданні 18.10.2017,проведено за допомогою звукозаписувального технічного засобу, оголошено перерву на 19.10.2017 об 11 год. 00 хв.

Представники позивача в судовому засіданні підтримали позовні вимоги в повному обсязі з підстав викладених в позовній заяві.

Представник відповідача в судовому засіданні та в відзивах на позовну заяву (вх..№12580/17 від 07.09.2017 та вх..№12964/17 від 15.09.2017) заперечував проти задоволенні позовних вимог з наступних підстав:

- згідно рішення ВК Миколаївської міської ради від 27.05.2011 №508 приєднано два нежитлові обєкти по вул. Авангардній, 6/10 та по вул. Будівельнів,14/2 в одну адресу (вул. Будівельнів,14/2), а відтак відбулось обєднання нежитлових обєктів, а не земельних ділянок;

- зменшення площі земельної ділянки на 1884 кв.м. не відповідає вимогам ч.6 ст. 79 ЗУ України, оскільки технічна документація щодо поділу земельної ділянки відсутня, земельна ділянка орієнтованою площею 1884 кв.м. не сформована належним чином, згідно вимог ч.1 ст. [79](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_452/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#452), ч.ч.1, 3, 4, 9 ст. [79-1 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_589022/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#589022).

Враховуючи викладене, суд дійшов висновку про вчинення усіх необхідних дій щодо повідомлення сторін про розгляд справи та про достатність у матеріалах справи документальних доказів для вирішення спору по суті.

Дослідивши матеріали справи та заслухавши пояснення учасника судового процесу, суд дійшов наступних **висновків:**

На виконання постанови господарського суду Миколаївської області від 21.05.2007 року у справі №6/582/06, між Миколаївською міською радою (орендодавець) та Приватним підприємством Шанс-Н (орендар) було укладено договори:

- **договір оренди землі №6442 від 20.03.2009**, відповідно до якого**відповідач** на підстав рішення від 19.12.2008 №31/42 **передає, а позивач приймає в оренду земельну ділянку (загальною площею 10446 кв.м.**, у тому числі 1361 кв.м. під капітальною забудовою, 162 кв.м. під тимчасовою забудовою, 8923 кв.м. під підїзд, проходами та площадками, без права передачі її в суборенду) для обслуговування майнового комплексу виробничих будівель та споруд по вул. Будівельників, 14/2 у Ленінському районі. На земельній ділянці знаходиться майновий комплекс, що належить ПП Шанс-Н  (п.п.1.1,2.1,2.2 договору №6442).

- договір оренди землі №6092 від 19.11.2008, відповідно до якого відповідач на підстав рішення від 18.09.2008 №27/70 передає, а позивач приймає в оренду земельну ділянку (загальною площею 4646 кв.м., у тому числі 84 кв.м. під капітальною забудовою, 4565кв.м. під підїздами, проходами та площадками, без права передачі її в суборенду) для обслуговування майнового комплексу виробничих будівель та споруд по вул. Авангардній, 6/10 у Ленінському районі. На земельній ділянці знаходиться майновий комплекс, що належить ПП Шанс-Н  (п.п.1.1,2.1,2.2 договору №6092).

Згідно рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради №1351 від 22.10.2010 року (а.с.22) ПП «Шанс-Н» було погоджено проведення реконструкції будівлі літ. Д-2 по вул. Будівельників, 14/2. Будівля літ. Д-2 була реконструйована та введена в експлуатацію на підставі декларації про готовність об'єкта від 29.10.2013 року №МК 143133020597 - та отримала статус житлової будівлі.

На підставі рішення виконавчого комітету Миколаївської міської ради №320 від 11.04.2014 року (а.с.26) будівля Д-2 загальною площею 611.2 м та будівля Т-1 загальною площею 115 м2 за договором оренди №6442 від 20.03.2009 року надана нова адреса вул. Будівельників, 14/16.

Рішенням власників № 4, 5 від 05.05.2014 року та актів прийому - передачі №1,2 від 05.05.2014 року (а.с.27-28) будівля Д-2 площею 611,2 м2 та будівля Т-1 площею 115 м2 і земельна ділянка на якій вони розташовані орієнтовною площею 1884 м перейшли у користування фізичних осіб ОСОБА\_5 та ОСОБА\_1

На замовлення ПП «Шанс-Н», ПП «Приватзем» виготовлений топографічний план відповідно до якого загальна площа земельної ділянки, яка знаходиться у користуванні за договорами оренди №6092 від 19.11.2008 року та договору оренди земельної ділянки №6442 від 20.03.2009 року складає 13086 м2.

Позивач неодноразово зокрема 22.06.2017 звернувся до відповідача з заявою №31 (а.с.34-35) в якій просив:

- внести зміни в договір оренди землі №6442 від 20.03.2009 (адреса: м. Миколаїв, вул. Будівельників, 14/2) п.2.1 Договору викласти в наступній редакції: В оренду передається земельна ділянка загальною площею 8562 кв.м. (вісім тисяч пятсот шістдесят два кв.м.), у тому числі 1838 кв.м. під загальною забудовою, 162 кв.м. під тимчасовою забудовою, 6562 кв.м. під проїздами, проходами та площадками, без права передачі їх в суборенду

- внести зміни в договір оренди землі №6092 від 19.11.2008.

Листом ВК Миколаївської міської ради від 10.07.2017 №7452/02.02.01-19/111/17 (а.с.36) повідомлено позивача, що внести зміни в договір оренди земельної ділянки в частині розміру земельної ділянки без відповідного рішення та виготовлення і узгодження в установленому порядку документації із землеустрою неможливо та запропонував звернутись до центру надання адміністративних послуг ММР з клопотанням щодо переоформлення земельної ділянки.

У звязку з вищевикладеним позивач звернувся до суду з даним позовом.

Частина 1 [ст. 15 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843046/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843046) встановлює, що кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

Укладений між сторонами договір оренди землі №6442 від 20.03.2009за правовою природою є договором найму (оренди) земельної ділянки. Згідно положень [ст. 792 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843871/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843871) договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Згідно статей [1](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778291/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778291), [13 Закону України «Про оренду землі» від 06.10.98 № 161-ХІV](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778339/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778339) оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Частиною 1 [статті 15 Закону України «Про оренду землі» від 06.10.98 № 161-ХІV](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778725/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778725) передбачено, що істотними умовами договору оренди землі є: обєкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Частинами 1-4 [статті 79-1 Земельного кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_589022/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#589022) передбачено, що Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. **Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру**. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Відповідно до [ст. 651 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843725/ed_2017_07_19/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.

Згідно [ст. 30 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778446/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778446) зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі не досягнення згоди щодо зміни умов           договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Відповідно до [ст. 188 Господарського кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1293/ed_2017_08_02/pravo1/T030436.html?pravo=1#1293) зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором. Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

З матеріалів справи вбачається, що предметом спору є внесення змін в договір оренди землі, однак орієнтовна площа в розмірі 1884 кв.м. (на яку зменшилась спірна земельна ділянка) визначена позивачем самостійно, зменшення земельної ділянки не підтверджено матеріалами справи. Позивач звернувся з вимогою про внесення змін одразу по двом договорам та виклав обставини одразу по двом договорам №6442 від 20.03.2009 та №6092 від 19.11.2008.

Відповідно до п.12.1 договору оренди землі №6442 від 20.03.2009 зміни до договору можуть здійснюватись у письмові формі за взаємною згодою сторін у вигляді додаткового правочину, що буде невід'ємною частиною цього договору, згодою або заперечення орендодавця на зміну/або доповнення до цього договору, є його рішення, прийняте в установленому законом порядку, однак позивачем не надано доказів додержання такого порядку.

Крім того, не надано доказів, що рішення Миколаївською міською радою про внесення змін до договору приймалось.

Таким чином, суд вважає, що позивачем не доведено обґрунтованість позовних вимог стосовно внесення змін в п.2.1 договору оренди землі №6442 від 20.03.2009, а тому відсутні підстави для задоволення позовних вимог.

У відповідності до ч.1 [ст. 32 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_385/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#385) доказами у справі є будь-які фактичні дані, на підставі яких господарський суд у визначеному законом порядку встановлює наявність чи відсутність обставин, на яких ґрунтуються вимоги і заперечення сторін, а також інші обставини, які мають значення для правильного вирішення господарського спору.

Вимогами ч.1 [ст. 33 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_395/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#395) встановлено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Згідно з вимогами ч.1 [ст. 43 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_455/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#455) господарський суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому процесі всіх обставин справи в їх сукупності, керуючись законом.

Враховуючи зазначене, в задоволенні позову слід відмовити.

[Статтею 49 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#490) визначено порядок розподілу судових витрат у господарській справі, зокрема витрат на оплату судового збору, у разі відмови в позові на позивача.

В судовому засіданні 19.10.2017, на підставі [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), судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

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), [43](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_455/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#455), [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), [80](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_750/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#750), [82-85, Господарського процесуального кодексу  України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#779), суд, -

**В И Р І Ш И В:**

В позові відмовити повністю.

*Повне рішення складено 23 жовтня 2017 року.*

**Суддя                                                                                                              В.Д. Фролов**