

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

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

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**28 листопада 2017 року                                                 Справа №  915/984/17**

м.Миколаїв

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

**за участю:**

секретаря судового засідання Долгової А.О.,

представника прокуратури: ОСОБА\_2, посв. №035058 від 13.08.2015;

представника позивача: не зявився,

представника відповідача: не зявився,

розглянувши у відкритому судовому засіданні справу

**за позовом**: Першого заступника прокурора Миколаївської області (54030, м.Миколаїв, вул.Спаська, буд.28) **в інтересах держави в особі:**Миколаївської міської ради (54027, м.Миколаїв, вул.Адміральська, буд.20),

**до відповідача**:Товариства з обмеженою відповідальністю СВ-ТОРГ (54051, м.Миколаїв, вул.Самойловича, буд.38),

**про:**повернення Миколаївській міській раді земельну ділянку площею 8566 кв.м. з кадастровим номером 4810136600:04:001:0017 по пр.Жовтневому, 236-А у м.Миколаєві, -

**в с т а н о в и в:**

Перший заступник прокурора Миколаївської області звернувся до суду з позовом, в якому просить спонукати відповідача повернути Миколаївській міській раді земельну ділянку площею 8566 кв.м. з кадастровим номером 4810136600:04:001:0017 по пр.Жовтневому, 236-А у м.Миколаєві.

В обґрунтування своїх вимог прокурор зазначає, що 06.12.2013 між Миколаївською міською радою та ТОВ СВ-ТОРГ було укладено договір оренди землі №9835. За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру права власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження обєктів нерухомого майна право оренди на вказану земельну ділянку за ТОВ СВ-ТОРГ не зареєстровано. Посилаючись на приписи ст.ст.[124](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139), [125](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588258/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588258), [126 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588697/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588697) та ст.[1](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1928/ed_2017_03_23/pravo1/T041952.html?pravo=1#1928), п.2 ч.1 ст.[4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2002/ed_2017_03_23/pravo1/T041952.html?pravo=1#2002) вважає, що зазначений договір оренди від 06.12.2013 №9835 вважається неукладеним, оскільки згідно законодавства не є вчиненим правочин у разі нездійснення його державної реєстрації, якщо правочин підлягає такій реєстрації. Враховуючи викладене, земельна ділянка площею 8566 кв.м з кадастровим номером 4810136600:04:001:0017 по пр.Жовтневому, 236-А у м. Миколаєві, яка фактично використовується ТОВ «СВ-ТОРГ» на підставі договору оренди, який відповідно до вимог законодавства єнеукладеним, підлягає поверненню Миколаївській міський раді як належному власнику.

28.11.2017 від позивача на адресу суду надійшла заява б/н від 28.11.2017, в якій він підтримує позовні вимоги Першого заступника прокурора Миколаївської області та повідомляє суд, що у звязку з неможливістю представника Миколаївської міської ради зявитися у судове засідання 28.11.2017, розгляд справи просить здійснити за відсутності представника Миколаївської міської ради за наявними матеріалами у справі та відповідно до норм чинного законодавства.

Під час розгляду справи, прокурор підтримав доводи, викладені у позові.

Відповідач в судові засідання не зявився, відзив на позов не надав.

Про час та місце розгляду справи відповідач був належним чином повідомлений ухвалами суду від 02.10.2017 та 31.10.2017, які надіслані за місцезнаходженням відповідача, але повернулись до суду з відміткою поштової установи про закінченням строку зберігання (а.с.28-30, 40-42).

Як вбачається з Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, місцем знаходженням відповідача є: 54051, м.Миколаїв, вул.Самойловича, буд.38. Тобто, ухвали суду направлялась на правильну адресу відповідача.

Відповідно до п.3.9.1. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України Про деякі питання практики застосування[Господарського процесуального кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1) судами першої інстанції №18 від 26.12.2011, в разі якщо ухвалу про порушення провадження у справі було надіслано за належною адресою (тобто повідомленою суду стороною, а в разі ненадання суду відповідної інформації - адресою, зазначеною в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців), і не повернуто підприємством звязку або повернуто з посиланням на відсутність (вибуття) адресата, відмову від одержання, закінчення строку зберігання поштового відправлення тощо, то вважається, що адресат повідомлений про час і місце розгляду справи судом.

У судовому засіданні 31.10.2017 у відповідності до [ст.77 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_719/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#719) було відкладено розгляд справи до 28.11.2017.

Враховуючи належне повідомлення сторін про судовий розгляд справи та згідно [ст.75 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#714), суд вважає за можливе розглянути справу без участі представника позивача та представника відповідача за наявними у ній матеріалами.

У судовому засіданні 28.11.2017 судом оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

При прийнятті рішення судом взято до уваги наступне.

06.12.2013 між Миколаївською міською радою (орендодавець) та Товариством з обмеженою відповідальністю СВ-ТОРГ (орендар) укладено Договір оренди землі №9835 (надалі Договір оренди землі) (а.с.12-13), щодо земельної ділянки площею 8566 кв.м з кадастровим №4810136600:04:001:0017 по пр.Жовтневому, 236-А /Корабельний район/ для будівництва автоцентру, у тому числі з наданням послуг з продажу автомобілів, АЗС, СТО, мийки легкових автомобілів, кафе (п.1.1, 2.1 Договору оренди землі).

Згідно п.3.1. Договору оренди землі, договір діє до 29.07.2022.

Договір оренди землі зареєстровано у Миколаївській міській раді, про що 06.12.2013 у книзі реєстрації договорів оренди землі вчинено запис №9835.

У відповідності до п.4.2. Договору оренди землі, встановлено, що  нормативна грошова оцінка земельної ділянки на період будівництва становить 680654,36 грн., а на період обслуговування - 3758675,14 грн.

Відповідно до п.6.1 Договору оренди землі передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням проекту землеустрою щодо її відведення за актом приймання-передачі обєкта оренди в день укладення цього договору.

06.12.2013 Миколаївська міська рада передала, а ТОВ «СВ-ТОРГ» прийняв в оренду земельну ділянку по пр.Жовтневому, 236-А для будівництва авто центру, у тому числі з наданням послуг з продажу автомобілів, АЗС, СТО, мийки легкових автомобілів, кафе, загальною площею 8566 кв.м., про що між сторонами складено та підписано Акт приймання-передачі земельної ділянки (а.с.14).

[Статтею 124 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139) передбачено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними [статтею 122 цього Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588970/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588970), чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Відповідно положень п.п.2.1, 2.9, 3.1 [Постанови Пленуму Вищого господарського суду України №6 від 17.05.2011 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_07_10/pravo1/SDD00021.html?pravo=1) підстави набуття прав на землю визначені [розділом IV Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_712/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#712). Суб'єкт господарювання має право на визнання за ним права на оренду земельної ділянки лише за умов дотримання вимог статей [124](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139), [125 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588258/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588258) і [ст.16 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778567/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778567). Відповідно до вимог чинного законодавства обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку.

Згідно зі ст.ст.[125](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588258/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588258), [126 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588697/ed_2017_09_05/pravo1/T012768.html?pravo=1#588697) Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_03_23/pravo1/T041952.html?pravo=1).

Аналогічні положення визначені [ст.6 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778310/ed_2017_03_23/pravo1/T980161.html?pravo=1#778310), ч.1 ст.[182](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843217/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843217), ч.1 ст.[210](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843248/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843248), ч.2 ст.[640 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843714/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843714).

Так, відповідно до п.2 ч.1 [ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2002/ed_2017_03_23/pravo1/T041952.html?pravo=1#2002) визначено, що право оренди земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, згідно з вищевказаними нормами законодавства не може вважатись вчиненим правочин у разі нездійснення його державної реєстрації, якщо правочин підлягає такій реєстрації.

Аналогічні правові висновки викладено у п. 8 [Постанови Пленуму Верховного Суду України №9 від 06.11.2009 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2009_11_06/pravo1/VS090583.html?pravo=1).

Згідно наданих суду витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру права власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, право оренди на спірну земельну ділянку за ТОВ «СВ-ТОРГ» не зареєстровано(а.с.21-22).

Як вбачається з інформації наданої Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 16.06.2017 №1014-3956-17, в базах даних, зареєстрованих Управлінням документів дозвільного та декларативного характеру, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відсутні записи про документи,  в яких зазначено замовником будівництва ТОВ «СВ-ТОРГ» (а.с.17).

Відповідно до інформації наданої Головним управлінням ДФС у Миколаївській області, ТОВ «СВ-ТОРГ» по договору від 06.12.2013 за користування земельною ділянкою площею 0,8565 га сплачено орендної плати у 2012 році-29341 грн., у 2013 році 8510 грн., з 2014 року не звітує. Станом на 21.06.2017 по орендній платі по м. Миколаєву за відповідачем рахується бог в сумі 1616,14 грн. (а.с.16-а).

Таким чином, Договір оренди землі №9835 від 06.12.2013 у встановленому законом порядку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не зареєстрований. Отже, зазначений договір оренди від 06.12.2013 №9835 вважається неукладеним.

[Статтею 387 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843438/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#843438) передбачено, що власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Згідно зі [ст.1212 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844316/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#844316) особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Положення глави 83 книги [п'ятої Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1) застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Відповідно до [ст.1213 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844317/ed_2017_07_19/pravo1/T030435.html?pravo=1#844317) набувач зобов'язаний повернути потерпілому безпідставно набуте майно в натурі.

Використання Товариством земельної ділянки комунальної власності без правовстановлюючих документів порушує інтереси держави у сфері контролю за використанням та охороною земель, ефективного використання земельних ресурсів, суперечить державній політиці у сфері земельних відносин, призводить до ненадходження коштів до місцевого бюджету з орендної плати за використання цієї ділянки.

Враховуючи викладене, земельна ділянка площею 8566 кв.м з кадастровим номером 4810136600:04:001:0017 по пр.Жовтневому, 236-А у місті Миколаєві, яка фактично використовується ТОВ «СВ-ТОРГ» на підставі договору оренди, який відповідно до вимог законодавства є неукладеним, підлягає поверненню Миколаївській міській раді як належному власнику.

Враховуючи викладене, позовні вимоги підлягають задоволенню в повному обсязі.

Відповідно до приписів [ст.49 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#490), сплачений позивачем судовий збір підлягає відшкодуванню за рахунок відповідача.

***Керуючись ст.ст.***[***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)***,***[***75***](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2017_08_03/pravo1/T179800.html?pravo=1#714)***,***[***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. Позов задовольнити в повному обсязі.

2. Товариству з обмеженою відповідальністю СВ-ТОРГ, 54051, м.Миколаїв, вул.Самойловича, буд.38 (відомості про банківські реквізити відсутні, код ЄДРПОУ 31448076) повернути Миколаївській міській раді, 54027, м.Миколаїв, вул.Адміральська, буд.20 (відомості про банківські реквізити відсутні, код ЄДРПОУ 26565573) земельну ділянку площею 8566 кв.м. з кадастровим номером 4810136600:04:001:0017 по пр.Жовтневому, 236-А у м.Миколаєві.

3. Стягнути з Товариства з обмеженою відповідальністю СВ-ТОРГ, 54051, м.Миколаїв, вул.Самойловича, буд.38 (відомості про банківські реквізити відсутні, код ЄДРПОУ 31448076) на користь прокуратури Миколаївської області, 54030, м.Миколаїв, вул.Спаська, буд.28 (р/р 35215058000340, код ЄДРПОУ 02910048, Банк ДКСУ м.Київ, МФО 820172) 1600,00 грн. судового збору.

4. Накази видати після набрання рішенням законної сили.

*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 01 грудня 2017 року.*

**Суддя                                                                                          М.В. Мавродієва**