

**ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ****ПОСТАНОВА****ІМЕНЕМ УКРАЇНИ****"22" січня 2013 р.  
2012****Справа № 5011-51/6481-****Вищий господарський суд України в складі колегії**

**суддів: Овечкін В.Е. Чернов Є.В. Цвігун В.Л. за участю представників:** Генеральної прокуратури України ТОВ "УкрКарго" Київської міської ради **розглянувши касаційну скаргу** Томчук М.О. Петренко О.В. Самелюк К.О. ТОВ "УкрКарго" **на постанову** Київського апеляційного господарського суду від 18.09.2012 **у справі** № 5011-51/6481-2012 господарського суду міста Києва **за позовом** Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради **до** ТОВ "УкрКарго" **про** розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки **В С Т А Н О В И В:**

Рішенням господарського суду м. Києва від 25.07.2012 (суддя - Пригунова А.Б.) позов про розірвання договору оренди земельної ділянки від 15.03.2005 року № 63-6-00227 укладеного між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "УкрКарго" та повернення земельної ділянки площею 1,1935 га (кадастровий номер 8000000000:90:173:0004) вартістю 14 188 143 грн., що розташована на вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва задоволено. Розірвано договір оренди земельної ділянки по вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва, укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю "УкрКарго" та зареєстрований у книзі записів державної реєстрації договорів 18.03.2005 року за № 63-6-00227. Зобов'язано товариство з обмеженою відповідальністю "УкрКарго" повернути Київській міській раді земельну ділянку площею 1,1935 га (кадастровий номер 8000000000:90:173:0004) вартістю 14 188 143 грн. на вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва. Стягнуто з товариства з обмеженою відповідальністю "УкрКарго" в доход Державного бюджету України судовий збір у розмірі 2 146,00 грн.

Суд дійшов висновку про наявність підстав для задоволення вимог позову з огляду на порушення умов використання земельної ділянки та взятих за договором оренди зобов'язань.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 18.09.2012 (судді Яковлев М.Л., Куксов В.В., Майданевич А.Г.) рішення господарського суду м. Києва від 22.08.2012 залишено без зміни.

Товариство з обмеженою відповідальністю "УкрКарго" в касаційній скарзі просить постанову апеляційного господарського суду та рішення господарського суду першої інстанції скасувати з підстав неправильного застосування норм матеріального права, прийняти нове рішення про відмову в позові.

Скаржник доводить порушення [ст. 144 Земельного кодексу України](#) щодо процедури припинення права землекористування, оскільки перевірка додержання вимог земельного законодавства у встановленому законом порядку не проводилася, її наслідки не оформлені належним чином, підстави вбачати нецільове використання спірної земельної ділянки відсутні.

Вищий господарський суд України, розглянувши матеріали справи, доводи касаційної скарги, дійшов висновку, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з наступних підстав.

Як вбачається з матеріалів справи, 15.07.2004 року Київською міською радою прийнято рішення № 419/1829 "Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею". Пунктом 58 якого затверджено проект відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю "Укркарго" для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу по технічному обслуговуванню автомобілів по вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва та вирішено передати товариству з обмеженою відповідальністю "Укркарго" земельну ділянку площею 1,19 га за рахунок земель запасу промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення в довгострокову оренду на 15 років.

15.03.2005 року між товариством з обмеженою відповідальністю "Укркарго" та Київською міською радою укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами якого, позивач, на підставі рішення Київської міської ради від 15.07.2004 року № 419/1829, зобов'язався за актом приймання-передачі передати, а відповідач - прийняти в оренду (строкове платне користування) земельну ділянку площею 1, 19 га (кадастровий номер 8000000000:90:173:0004), яка розташована на по вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу по технічному обслуговуванню автомобілів строком на 15 років.

Розділом 5 договору встановлено, що на земельній ділянці не дозволяється діяльність, не пов'язана з цільовим призначенням земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження проекту відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення земельної ділянки та внесення відповідних змін до договору.

Передача земельної ділянки здійснюється за актом приймання-передачі в день державної реєстрації договору, та право на оренду виникає після державної реєстрації договору (п.п. 6.1., 6.2. договору).

У п. 8.1 договору зазначено, що орендар, має право вимагати від відповідача використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором, а до обов'язків відповідача віднесено, зокрема, використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення (п. 8.4. договору).

З п. 11.5. договору вбачається, що він може бути достроково розірваний у разі невиконання або не належного виконання відповідачем обов'язків, визначених у п.п. 5.1. та 8.4. договору.

Як вбачається зазначений договір посвідчено нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 15.03.2005 року, який зареєстровано в реєстрі за № 168 та 15.03.2005 року договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради за № 63-6-00227.

Під час перевірки Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) дотримання товариством з обмеженою відповідальністю "Укркарго" вимог земельного законодавства, за результатами якої складено акт № 770/02, у якому зазначається, що на земельній ділянці площею 1,19 га (кадастровий номер 8000000000:90:173:0004), яка розташована на по вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва, переданій товариству з обмеженою відповідальністю "Укркарго" в оренду для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу по технічному обслуговуванню автомобілів, проводяться будівельні роботи, а саме: влаштування основи підпірної стіни, розміщена будівельна техніка, тимчасова споруда для охорони, напівзруйнована будівля; земельна ділянка огорожена парканом та охороняється.

[Статтю 15 Закону України "Про оренду землі"](#) до істотних умов договору оренди землі віднесено, зокрема, умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду.

Положеннями [ст. 24 Закону України "Про оренду землі"](#) встановлено право орендодавця вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

Як зазначається у [ст. 25 Закону України "Про оренду землі"](#) орендар земельної ділянки зобов'язаний приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку.

Оскільки, земельна ділянка по вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва рішенням Київської міської ради від 15.07.2004 р. № 419/1829 передана відповідачу для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу по технічному обслуговуванню автомобілів, а як вбачається з матеріалів справи комунальною організацією "Інститут генерального плану міста Києва" за замовленням товариства з обмеженою відповідальністю "Укркарго" було здійснено містобудівний розрахунок будівництва комплексу житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземними автостоянками по вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва за реєстраційним № 12/133-14Р, що суперечить рішенню Київської міської ради та договору оренди земельної ділянки, то у відповідності до [ст. 31 Закону України "Про оренду землі"](#) 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.

Згідно з положеннями [ст. 32 Закону України "Про оренду землі"](#) на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями [24](#) і [25](#) цього [Закону](#) та умовами договору, а також на підставах, визначених [Земельним кодексом України](#) та іншими законами України.

Пунктом "г" ст. 141 земельного кодексу України передбачено, що підставою для припинення права користування (оренди) земельною ділянкою є, в тому числі, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Оскільки, відповідачем допущено порушення умов використання переданої йому земельної ділянки за договором оренди земельної ділянки від 15.03.2005 року, що нормами [Закону України "Про оренду землі"](#) віднесено до істотних умов договору оренди землі, з огляду на те, що відповідачем не доведено суду відсутності його вини у порушенні зобов'язань, обумовлених

вищевказаним договором, приймаючи до уваги, що таке порушення є підставою для розірвання договору, колегія суддів приходять до висновку, що суд дійшов вірного висновку про обґрунтованість вимог в частині розірвання договору.

[ст. 34 Закону України "Про оренду землі"](#) зазначено, що 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.

Крім того, відповідно до п. 11.8 договору у разі його припинення або розірвання відповідач зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором.

У зв'язку з розірванням договору оренди, колегія суддів вважає, що позовні вимоги в частині зобов'язання відповідача повернути позивачу земельну ділянку площею 1,1935 га (кадастровий номер 8000000000:90:173:0004), що розташована на вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

Згідно ст. [1117 ГПК України](#) переглядаючи у касаційному порядку судові рішення, касаційна інстанція на підставі встановлених фактичних обставин справи перевіряє застосування судом першої чи апеляційної інстанції норм матеріального і процесуального права.

Щодо твердження скарги, що спірна земельна ділянка за цільовим призначенням відноситься до земель житлової та громадської забудови і використовується в межах зазначеної категорії, в той час як товариство з обмеженою відповідальністю "Укркарго" здійснює дії з приведення у відповідність функціонального призначення земельної ділянки на вул. Світлій, 3 у Дарницькому районі міста Києва та внесення змін до договору оренди, колегією суддів не береться до уваги з огляду на наступне.

Так, і в рішенні ради, і в договорі оренди зазначено цільове використання зазначеної ділянки, та передбачений спосіб його зміни, однак скаржник обставин зміни цільового призначення орендованої земельної ділянки у встановленому законом порядку з відповідною зміною договору оренди земельної ділянки від 15.03.2005 в цій частині не довів.

Суд касаційної інстанції відхиляє твердження скарги щодо не дотримання процедури припинення права землекористування, оскільки зміст доводів скарги щодо можливості використання земельної ділянки за цільовим призначенням як земель житлової та громадської забудови всупереч встановленим обставинам щодо функціонального призначення земельної ділянки додатково вказує, що скаржник обставин нецільового використання не заперечує, а намагається спростувати шляхом доведення інших обставин здійснення дій щодо зміни цільового призначення землі; при цьому, доводи щодо порушення порядку обумовленого [ст. 144 Земельного кодексу України](#) відхиляються, оскільки визначений порядок не є обов'язковою передумовою для примусового припинення прав на земельну ділянку в судовому порядку з підстав використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, зокрема, в обраний в даному спорі спосіб шляхом розірвання договору оренди землі, значення для оцінки правового висновку суду щодо підстав розірвання договору оренди землі не мають, правильності висновку суду не спростовують.

З огляду на наведене, судова колегія не вбачає підстав для зміни або скасування прийнятого судами попередніх інстанцій оскаржуваного судового рішення, у зв'язку з чим скаргу залишає без задоволення, а оскаржувані рішення та постанову - без змін.

Виходячи з викладеного, керуючись ст.ст. [1115](#), [1117](#), [1118](#), [1119](#), [11111 ГПК України](#), Вищий господарський суд України

ПОСТАНОВИВ:

Постанову Київського апеляційного господарського суду від 18.09.2012 та рішення господарського суду м. Києва від 25.07.2012 у справі № 5011-51/6481-2012 господарського суду міста Києва залишити без зміни, а касаційну скаргу - без задоволення.

Головуючий, суддя

В.Овечкін

судді

Є. Чернов

В. Цвігун