

  **ГОСПОДАРСЬКИЙ  СУД  міста КИЄВА** 01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-Б     тел. 284-18-98

**РІШЕННЯ**

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

**Справа №  910/8825/13** **10.12.13**

**За позовом**Першого заступника прокурора Шевченківського району міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради

**до**товариства з обмеженою відповідальністю «Гіпек»

**про**повернення земельної ділянки

**Суддя Удалова О.Г.**

**за участю представників учасників процесу:**

від прокуратури           Долгорук С.М. (посв. № 002718)

від позивача                     не з'явились

від відповідача           не з'явились

**ОБСТАВИНИ СПРАВИ:**

Перший заступник прокурора Шевченківського району міста Києва звернувся до Господарського суду міста Києва з позовом в інтересах держави в особі Київської міської ради до товариства з обмеженою відповідальністю «Гіпек» про повернення земельної ділянки.

Позовні вимоги мотивовані тим, що відповідач в порушення норм чинного законодавства використовує спірну земельну ділянку після припинення договору оренди земельної ділянки від 19.11.2004 р. за № 91-6-00374. Обґрунтовуючи позовні вимоги, заступник прокурора послався на акт обстеження земельної ділянки № 70/10 від 14.02.2013 р., складений Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), який став підставою для звернення з позовом до суду в результаті проведення прокурорської перевірки дотримання вимог земельного законодавства відповідачем.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 08.05.2013 р. порушено провадження у справі № 910/8825/13.

26.09.2013 р. розпорядженням керівника апарату Господарського суду м. Києва було призначено повторний автоматичний розподіл справи № 910/8825/13 у зв'язку з обранням судді Шаптали Є.Ю. на посаду судді Київського апеляційного господарського суду.

У результаті повторного автоматичного розподілу справа № 910/8825/13 передана судді Удаловій О.Г.

Ухвалою Господарського суду м. Києва від 26.09.2013 р. справу 910/8825/13 прийнято до провадження.

У судовому засіданні представник прокуратури підтримав позовні вимоги. Позивач та відповідач своїх представників не направили.

Суд оголосив ухвалу про відкладення розгляд справи.

У наступному судовому засіданні представник прокуратури підтримав позовні вимоги. Інші учасники судового процесу своїх представників в засідання не направили.

Ухвалою Господарського суду м. Києва від 08.10.2013 р. розгляд справи відкладено на 31.10.2013 р.

Через канцелярію суду 31.10.2013 р. від прокуратури надійшли документи, які було залучено до матеріалів справи.

Представник прокуратури позовні вимоги підтримав у повному обсязі.

У зв'язку з неявкою представників позивача та відповідача, необхідністю витребування додаткових документів по справі, судом було ухвалено відкласти розгляд справи на 26.11.2013 р.

Представники позивача та відповідача в судове засідання не з'явилися, про причини неявки суд не повідомили, вимог ухвали не виконали, про час і місце судового засідання були повідомлені належним чином.

26.11.2013 р. через канцелярію суду від прокуратури Шевченківського району м. Києва надійшли додаткові документи по справі.

У судовому засіданні представник прокуратури надав суду клопотання про продовження строку вирішення спору, яке судом задоволено.

Ухвалою Господарського суду м. Києва від 26.11.2013 р. було продовжено строк вирішення спору та відкладено розгляд справи на 10.12.2013 р.

У судовому засіданні представник прокуратури підтримав позовні вимоги.

Відповідач відзиву на позов не надав. Відповідач та позивач своїх представників в засідання не направили, вимоги ухвали суду не виконали, про дату, час та місце розгляду справи повідомлені належним чином.

Суд вважає за можливе розглянути справу за наявними в ній матеріалами в порядку [ст. 75 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2013_08_11/pravo1/T179800.html?pravo=1#714).

**Розглянувши надані документи та матеріали, заслухавши пояснення, всебічно та повно з'ясувавши обставини, на яких ґрунтуються позовні вимоги, об'єктивно оцінивши в сукупності докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, суд встановив:**

15.11.2004 р. між Київською міською радою (орендодавцем) та спільним Українсько-Хорватським підприємством «Гіпек» (орендарем), правонаступником якого є товариство з обмеженою відповідальністю (далі - ТОВ) «Гіпек»), укладено договір оренди земельної ділянки (далі - Договір), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З., про що внесено запис за № 1107, зареєстр. Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 19.11.2004 р. за № 91-6-00374.

Відповідно до п. 1.1 Договору орендодавець, на підставі п. 52 рішення Київської міської ради від 25.09.2003 р. за № 31/905, за актом приймання-передачі передає, а орендар приймає в оренду (строкове платне користування) (далі - об'єкт оренди), визначену цим Договором.

Згідно з п. 2.1 Договору об'єктом оренди є земельна ділянка, розташована по вул.               Б. Хмельницького 58-а, у Шевченківському районі м. Києва; розмір 0,2236 га; цільове призначення - для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу; кадастровий № 8000000000:88:199:0014.

Пунктом 2.2 Договору визначено, що згідно з довідкою Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 357 від 23.03.2004 р. нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 1 919 330 грн.

Згідно з п. 3.1 Договір укладено строком на 5 років.

Відповідно до п. 8.3 Договору орендар після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, при умові належного виконання обов'язків відповідно до умов цього Договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору.

Згідно з п. 11.7 Договору після закінчення строку, на який було укладено цей Договір, орендар, за умови належного виконання своїх обов'язків, має за інших рівних умов переважне право на поновлення Договору. У цьому разі орендар повинен не пізніше, ніж на 3 місяці до закінчення строку дії Договору, повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію. У разі поновлення договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Відповідно до п. 11.8 Договору у разі припинення або розірвання цього Договору орендар зобов'язаний повернути орендодавцю земельну ділянку, на умовах визначених цим Договором.

01.07.2009 р. ТОВ «Гіпек» звернулось до Київської міської державної адміністрації з клопотанням про продовження строку дії Договору. Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для поновлення та внесення змін до Договору було розроблено технічну документацію та надано орендарю.

Строк дії укладеного між сторонами Договору закінчився 18.11.2009 р.

14.02.2013 р. Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було проведено обстеження земельної ділянки, що розташована по вул. Б. Хмельницького, 58-а, у Шевченківському районі м. Києва; розмір 0,2236 га; цільове призначення - для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу; кадастровий № 8000000000:88:199:0014 та встановлено, що земельна ділянка за цільовим призначенням не використовується, огороджена парканом, на ній розміщені гаражі та побутові приміщення.

Прокурор, звертаючись до суду з даним позовом, просить зобов'язати відповідача повернути Київській міській раді земельні ділянки,посилаючись на відсутність у нього права користування земельною ділянкою.

Дослідивши наявні в матеріалах справи докази, суд дійшов висновку про задоволення позовних вимог з огляду на наступне.

Відповідно до [статті 187 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1158/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#1158) контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.

Згідно з ч. 1 [ст. 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_156/ed_2012_12_09/pravo1/T030963.html?pravo=1#156) державний контроль за використанням та охороною земель здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідно до ч. 6 [ст. 7 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_86/ed_2013_07_04/pravo1/T070877.html?pravo=1#86) за результатами здійснення планового або позапланового заходу посадова особа органу державного нагляду (контролю), у разі виявлення порушень вимог законодавства, складає акт, який повинен містити такі відомості: дату складення акта; тип заходу (плановий або позаплановий); вид заходу (перевірка, ревізія, обстеження, огляд тощо); предмет державного нагляду (контролю); найменування органу державного нагляду (контролю), а також посаду, прізвище, ім'я та по батькові посадової особи, яка здійснила захід; найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи - підприємця, щодо діяльності яких здійснювався захід. Посадова особа органу державного нагляду (контролю) зазначає в акті стан виконання вимог законодавства суб'єктом господарювання, а в разі невиконання - детальний опис виявленого порушення з посиланням на відповідну вимогу законодавства.

Статтями [11](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843042/ed_2013_10_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843042), [509 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843578/ed_2013_10_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843578) передбачено договір є підставою виникнення цивільних прав і обов'язків (зобов'язань), які мають виконуватися належним чином і в установлений строк відповідно до вказівок закону, договору.

[Статті 526 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843595/ed_2013_10_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843595) та 193 [Господарського кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_10_12/pravo1/T030436.html?pravo=1) передбачають, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до закону, інших правових актів, умов договору а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов'язання - відповідно до вимог, що у певних умовах звичайно ставляться. Кожна сторона повинна вжити усіх заходів, необхідних для належного виконання нею зобов'язання, враховуючи інтереси другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу. Одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, що передбачено [ст. 525 Цивільного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843594/ed_2013_10_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843594).

[Статтею 116 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_714/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#714), у редакції, що діяла на момент виникнення спірних правовідносин, визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влад або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.

Згідно з п. 12 [перехідних положень Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1301/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#1301) до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, та земель, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

[Стаття 9 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_62/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#62) встановлює, що до повноважень Київської міської рад у галузі земельних відносин на її території належить, зокрема, розпорядження землями територіальної громади міста; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1); надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1); організація землеустрою.

Згідно зі [ст. 125 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588258/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#588258) право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

В силу [ст. 124 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_588139/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#588139) передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

[Стаття 33 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778659/ed_2013_07_04/pravo1/T980161.html?pravo=1#778659) передбачає, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк, його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору, він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням.

Відповідно до п. 34 ст. [26](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_145/ed_2013_09_17/pravo1/Z970280.html?pravo=1#145), п. 2 ст. [77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_736/ed_2013_09_17/pravo1/Z970280.html?pravo=1#736) питання регулювання земельних відносин (у тому числі надання земельної ділянки в оренду та поновлення договору оренди земельної ділянки) вирішується на пленарному засіданні ради - сесії, а спори про поновлення порушених прав юридичних і фізичних осіб, що виникають в результаті рішень, дій чи бездіяльності органів або посадових осіб місцевого самоврядування, вирішуються в судовому порядку.

Законом, зокрема, [ст. 33 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778659/ed_2013_07_04/pravo1/T980161.html?pravo=1#778659) не передбачено порядок автоматичного поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін, а тільки шляхом волевиявлення орендодавця.

Способом волевиявлення Київської міської ради, яка здійснює право власності від імені відповідної територіальної громади, щодо регулювання земельних відносин, є прийняття рішення сесії.

Як встановлено судом, орендар не звертався до орендодавця з листом про продовження (поновлення) дії договору, а звернення до  Київської міської державної адміністрації, яка не є орендодавцем спірної земельної ділянки, не породжує жодних наслідків.

Орендодавцем не приймалось рішення про поновлення договору оренди спірної земельної ділянки. Таким чином, на час розгляду спору у відповідача відсутні документи, що підтверджують його право користування земельною ділянкою, що розташована по вул. Б. Хмельницького 58-а, у Шевченківському районі м. Києва; розмір 0,2236 га; кадастровий          № 8000000000:88:199:0014.

Таким чином, відповідно до наведених вимог закону, обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку, а відсутність у цієї особи на час прийняття судом рішення таких документів є самовільним зайняттям такої земельної ділянки.

Доказів наявності у відповідача документів на підтвердження його права користування суду не надано.

Згідно з п.п. 2.21, 2.22. [постанови Пленуму Вищого Господарського суду України № 6 від 17.05.2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2013_05_29/pravo1/SDD00021.html?pravo=1) у разі встановлення порушень, передбачених [статтею 143 ЗК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_905/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#905), зокрема, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди на підставі[статті 32 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778459/ed_2013_07_04/pravo1/T980161.html?pravo=1#778459).

Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, що може підтверджуватися, наприклад, актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією. Разом з тим слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не, наприклад, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Судом також враховано, що цільовим призначенням використання земельної ділянки є: будівництво, експлуатація та обслуговування житлово-громадського комплексу. Проте, як встановлено актом обстеження від 14.02.2013 р. № 70/10, наданим в матеріали справи, земельна ділянка за цільовим призначенням не використовується, огороджена парканом, на ній розміщені гаражі та побутові приміщення.

Згідно зі [ст. 34 Закону України «Про оренду землі»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_778468/ed_2013_07_04/pravo1/T980161.html?pravo=1#778468) 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.

Оскільки власником земельної ділянки за адресою: вул. Б. Хмельницького 58-а, у Шевченківському районі м. Києва; розмір 0,2236 га; кадастровий № 8000000000:88:199:0014 є територіальна громада, від імені якої діє Київська міська рада, а також зважаючи на те, що відповідач використовує спірну земельну ділянку без наявності правовстановлюючих документів та не за цільовим призначенням, визначеним умовами Договору, що припинився, зайняття спірної земельної ділянки є безпідставним.

Згідно з ч. 2 [ст. 152 Земельного кодексу України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_978/ed_2013_10_24/pravo1/T012768.html?pravo=1#978) передбачено, що власник земельної ділянки може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Прокуратурою доведено, що використання відповідачем земельної ділянки порушує вимоги законодавства та права позивача, що є підставою для задоволення вимог про звільнення земельної ділянки, приведення її у придатний стан.

Оцінивши подані докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на повному, всебічному та об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин в їх сукупності, враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, суд дійшов висновку про задоволення вимоги прокурора в повному обсязі.

Відповідно до [ст. 49 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2013_08_11/pravo1/T179800.html?pravo=1#490) судовий збір покладається на відповідача.

Враховуючи викладене, керуючись статтями [4](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_37/ed_2013_08_11/pravo1/T179800.html?pravo=1#37), [49](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_490/ed_2013_08_11/pravo1/T179800.html?pravo=1#490), [82-85 ГПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_779/ed_2013_08_11/pravo1/T179800.html?pravo=1#779), суд

**ВИРІШИВ:**

1.          Позов задовольнити повністю.

2.          Зобов'язати товариство з обмеженою відповідальністю «Гіпек» (01001, м. Київ, вул. Софійська, 23, код 14354109) повернути Київській міській раді (01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, код 22883141) земельну ділянку по вул. Б. Хмельницького 58-а, у Шевченківському районі м. Києва; розмір 0,2236 га; кадастровий № 8000000000:88:199:0014, вартістю 1 919 330,66 грн., привівши її у належний стан.

3.          Стягнути з товариства з обмеженою відповідальністю «Гіпек» (01001, м. Київ, вул. Софійська, 23, код 14354109)в дохід Державного бюджету України 1 147 (одну тисячу сто сорок сім) грн. 00 коп. судового збору.

                     Повне рішення складено 27.12.2013 р.

**Суддя                                                                                             О.Г. Удалова**