

Категорія справи № 911/625/18: Господарські справи; Інші спори.

Надіслано судом: 26.06.2018. Зареєстровано: 26.06.2018. Оприлюднено: 02.07.2018.

---



## ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

вул. Симона Петлюри, 16/108, м. Київ, 01032, тел. (044) 235-95-51, e-mail: [inbox@ko.arbitr.gov.ua](mailto:inbox@ko.arbitr.gov.ua)

### РІШЕННЯ

### ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

"15" червня 2018 р. м. Київ Справа № 911/625/18

Господарський суд Київської області у складі судді Мальованої Л.Я. за участю секретаря судового засідання Майбороди В.М. розглянувши справу

**За позовом** Товариства з обмеженою відповідальністю ПП Ралекс, Київська обл., м. Ірпінь

**до** Ворзельської селищної ради, Київська обл., м. Ірпінь

**про** поновлення договору оренди землі

**Представники сторін:**

**позивача** ОСОБА\_1

**відповідача** ОСОБА\_2

### Обставини справи:

Позивач звернувся до суду з позовом про поновлення договору оренди землі укладеного між сторонами 21.01.2008 р.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що позивач продовжує користуватись земельною ділянкою площею 2,8204 га кадастровий номер 3210945600:01:078:0060, розташованою в смт. Ворзель, на розі вул. Ворзельської та ОСОБА\_3, сплачує за неї орендну плату, до закінчення терміну договору 08.11.2017 року направив лист-повідомлення відповідачу про намір продовжити дію договору оренди. Відмову в поновленні договору оренди позивач не отримував.

Відповідач у відзиві на позовну заяву зазначає, що ним не відмовлено позивачу в поновленні договору, рішенням Ворзельської селищної ради № 400-31-VII від 23.11.2017 року було лише відкладено розгляд питання щодо продовження договору оренди земельної ділянки до виготовлення та затвердження містобудівної документації у встановленому законом порядку, просить суд відмовити у задоволенні позову.

Представник позивача підтримав заявлені позовні вимоги в повному обсязі.

Представник відповідача проти позову заперечує.

Розглянувши подані документи і матеріали, всебічно і повно з'ясувавши фактичні обставини, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, господарський суд

## ВСТАНОВИВ:

Між Ворзельською селищною радою (орендодавець) та Приватним підприємством «Ралекс» (орендар), правонаступником якого є Товариство з обмеженою відповідальністю «ПП «Ралекс», укладено Договір оренди землі від 21 січня 2008 року, зареєстрований у Ірпінському міському відділі № 2 Київської РФ Центру ДЗК, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис за № 040834000001, відповідно до умов якого орендодавець передав, а орендар прийняв в строкове платне користування земельну ділянку на підставі рішення двадцять другої сесії п'ятого скликання Ворзельської селищної ради від 20 грудня 2007 року за № 608-22-V для будівництва багатоповерхових житлових будинків з відповідною інфраструктурою, яка знаходиться в смт. Ворзель, на розі вул. Ворзельської та ОСОБА\_3.

Згідно з п. 2 Договору в оренду передана земельна ділянка площею 2,8204 га. кадастровий номер - 3210945600:01:078:0060.

Відповідно до акту прийому-передачі земельної ділянки від 22 січня 2008 року Ворзельській селищній голові передав, а ПП «РАЛЕКС» прийняло в тимчасове платне користування на умовах оренди терміном на 10 (десять) років земельну ділянку загальною площею 2,8204 га для будівництва багатоповерхових житлових будинків з відповідною інфраструктурою, яка знаходиться за адресою: смт. Ворзель, на розі вул. Ворзельської та ОСОБА\_3, згідно рішення двадцять другої сесії п'ятого скликання Ворзельської селищної ради № 608-22-V від 20 грудня 2007 року.

Відповідно до п. 8 Договору його укладено на 10 (десять) років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше, ніж за 60 (шістдесят) днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Згідно з п. 27 Договору орендар має право, зокрема, поновлення договору після закінчення строку, на який було його укладено.

Між Ворзельською селищною радою та ТОВ «ПП Ралекс» ( правонаступник ПП «Ралекс) підписано Угоду від 08.02.2012 р. про внесення змін до договору оренди земельної ділянки № 040834000001 від 22.01.2008 р., які викладено в новій редакції: п. 1 Договору: «Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку на підставі двадцять другої сесії п'ятого скликання Ворзельської селищної ради від 20 грудня 2007 р. за № 608-22-V для будівництва житлових багатоповерхових будинків з відповідною інфраструктурою, яка знаходиться в смт. Ворзель, на розі вул. Ворзельської та ОСОБА\_3;

п. 8 Договору: «Договір укладено на 10 (десять) років (до 20.12.2017 р.). Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 60 (шістдесят) днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

В пункті 8 Договору в редакції Угоди від 08.02.2012 р. міститься невідповідність між строком дії Договору та вказаним терміном, оскільки Договір укладено на 10 років, а згідно з п. 40 Договору він набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації, при цьому Договір підписано 21 січня 2008 р., а зареєстровано 22 січня 2008 р. Відповідно, строк дії Договору (10 років) спливає 21 січня 2018 р., що не збігається з терміном 20.12.2017 р., зазначеним в п. 8 Договору в редакції Угоди від 08.02.2012 р., і вказує не те, що термін 20.12.2017 р. розрахований помилково, оскільки Договір укладався на 10 років, що відповідало рішенню двадцять другої сесії п'ятого скликання Ворзельської селищної ради від 20 грудня 2007 року за № 608-22-V. Крім того, як впливає з інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, право оренди земельної ділянки ТОВ «ПП Ралекс» зареєстровано зі строком дії 21.01.2018 р.

Як передбачено п. 8 угоди, у разі наміру скористатися переважним правом на поновлення договору орендар повинен не пізніше ніж за 60 (шістдесят) днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Відповідно до ч. 2 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

Позивач 08 листопада 2017 р. подав до Ворзельської селищної ради лист-повідомлення з проектом додаткової угоди (вхідний № 02-14/793 від 08.12.2017 р.) про поновлення договору оренди землі від 21 січня 2008 року.

Листом від 06.12.2017 р. № 02-15/1675 Ворзельська селищна рада Київської області (Виконавчий комітет) повідомила ТОВ «ПП Ралекс», що 23.11.2017 р. на засіданні 31 сесії Ворзельської селищної ради розглядалося звернення ТОВ «ПП Ралекс» щодо продовження договору оренди земельної ділянки площею 2,8204 га, з кадастровим номером 3210945600:01:078:0060 від 21.01.2008 р. Згідно п. 5 рішення № 400-31-VII «Про розгляд заяви ТОВ «ПП Ралекс» щодо продовження договору оренди земельної ділянки площею 2,8204 га, з кадастровим номером 3210945600:01:078:0060 відкласти.

Згідно з ч. 5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» орендодавець може або прийняти рішення про поновлення договору оренди землі, або за наявності заперечень направити лист-повідомлення про прийняте рішення. В даному ж випадку орендодавець ухилився від прийняття рішення і повідомив про його відкладення. При цьому орендодавець не повідомляв орендаря про відмову в поновленні договору.

14 грудня 2017 р. між Виконавчим комітетом Ворзельської селищної ради Київської області, Державним підприємством «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромисто» ім. Ю.М.Білоконя та ТОВ «ПП Ралекс» було укладено Договір № 1360-02-1-2017, відповідно до умов якого Виконавчий комітет Ворзельської селищної ради Київської області (Замовник) доручає, ТОВ «ПП Ралекс» (Платник) сплачує, а ДП «Діпромисто» (Виконавець) приймає на себе виконання наступних проектних робіт: Детальний план території житлового мікрорайону в межах вулиць Ворзельська, Збанацького, ОСОБА\_3 та Бучанської в селищі Ворзель Київської області.

На виконання зазначеного договору Ворзельським селищним головою ОСОБА\_4 14 грудня 2017 р. затверджено Завдання на проектування «Детальний план території житлового мікрорайону в межах вулиць Ворзельська, Збанацького, ОСОБА\_3 та Бучанської в селищі Ворзель Київської області».

Календарним планом (додаток № 2 до Договору від 14.12.2017 р.) строк закінчення робіт визначений у лютому 2018 р. Разом з тим, 15 лютого 2018 р. сторони, включаючи Виконавчий комітет Ворзельської селищної ради, підписали Додаткову угоду № 1-2018 до Договору від 14.12.2017 р., якою внесли зміни у договір в частині строків завершення робіт, виклавши календарний план виконання робіт у новій редакції (додаток № 1 до додаткової угоди № 1-2018). Новою редакцією календарного плану завершення робіт передбачено 16.03.2018 р.

Платіжними дорученнями № 10 від 14 грудня 2017 р. та № 11 від 19 лютого 2018 р. учасником ТОВ «ПП Ралекс» ОСОБА\_5 перераховано ДП «Діпромисто» оплату за детальний план території згідно з Договором № 1360-02-1-2017 від 14.12.2017 р. в сумі 158 463, 60 грн. та 158 463, 60 грн.

Вказані дії підтверджують: а) використання земельної ділянки на момент припинення дії договору оренди; б) використання земельної ділянки після припинення договору оренди (оскільки завершення проектних робіт визначено 15.03.2018 р.); в) намір сторін продовжити оренду земельної ділянки (в іншому випадку укладення договору на виконання проектних робіт було б позбавлено будь-якого сенсу).

Згідно із ст. 4 ЗУ «Про архітектурну діяльність» для створення об'єкта архітектури виконується комплекс робіт, який включає: підготовку містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки у випадках і порядку, передбачених законодавством; здійснення в необхідних випадках передпроектних робіт, а також заходів з охорони нововиявлених під час здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єктів містобудування, що відповідно до закону мають антропологічне, археологічне, естетичне, етнографічне, історичне, мистецьке, наукове чи художнє значення; пошук архітектурного рішення, розроблення, погодження у визначених законом випадках і

затвердження проекту; виконання робочої документації для будівництва, а в разі виконання її або окремих її частин іншим виконавцем - здійснення авторського нагляду за таким виконанням; будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт) та знесення об'єкта архітектури, архітектурно-будівельний контроль, технічний та авторський нагляди під час здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування; прийняття спорудженого об'єкта в експлуатацію.

Таким чином, виконання передпроектних і проектних робіт є необхідною умовою спорудження об'єкта архітектури, повністю відповідає меті використання земельної ділянки.

На адресу ТОВ «ПП Ралекс» надійшов лист від 26 січня 2018 р. № 02-15/108 Ворзельської селищної ради Київської області за підписом селищного голови ОСОБА\_4, в якому повідомлялося про необхідність укладення додаткової угоди до договору оренди землі в місячний термін.

З викладеного вбачається, що спільні дії сторін були спрямовані не на припинення дії Договору оренди землі від 21 січня 2008 року, а на його поновлення.

ТОВ «ПП Ралекс» продовжує користуватися земельною ділянкою та сплачувати за неї орендну плату. Останні платежі з орендної плати були перераховані, відповідно, 01 березня 2018 р. в сумі 19 797,03 грн. та 14 березня 2018 р. в сумі 19 797,03 грн.

06 березня 2018 р. представником ТОВ «ПП Ралекс» було подано до Ворзельської селищної ради лист-пропозицію про поновлення договору оренди землі, де, враховуючи, що орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після спливу місяця з дня закінчення дії Договору оренди, і орендодавець не висловлює щодо цього жодних заперечень, орендодавцеві було запропоновано укласти додаткову угоду про поновлення Договору оренди землі від 21 січня 2008 року, на який Ворзельська селищна рада Київської області направила лист від 20 березня 2018 р. № 02-15/415, яким повідомила, що в листі від 06.12.2017 р. № 02-15/1675 заперечувала у поновленні договору оренди землі (що не відповідає дійсності, оскільки в листі немає жодних заперечень, а є лише повідомлення про відкладення розгляду питання). Крім того, у зазначеному листі Ворзельська селищна рада посилається на те, що оскільки станом на сьогодні земельна ділянка не забудована вільна), тому вважати, що ТОВ «ПП Ралекс» продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору не відповідає дійсності, проте процес спорудження об'єкта архітектури включає в себе не лише, власне, будівельні роботи, але й передпроектні та проектні роботи, а 14 грудня 2017 р. ТОВ «ПП Ралекс» спільно з Ворзельською селищною радою укладено договір на виконання проектних робіт на зазначеній земельній ділянці, 15 лютого 2018 р. до вказаного договору внесені зміни). Ворзельська селищна рада стверджує, що ТОВ «ПП Ралекс» не здійснювалася оплата за орендовану земельну ділянку за лютий 2018 року та поточний березень місяць 2018 року.

Ворзельська селищна рада посилається на те, що в проекті угоди щодо продовження договору не зазначаються відомості про внесення змін у частині розрахунку орендної плати. Разом з тим, проект додаткової угоди складений у відповідності до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», згідно з якою якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Листів-повідомлень про заперечення у поновленні договору оренди землі протягом одного місяця після закінчення строку Договору оренди землі від 21 січня 2008 року (в період з 21 січня по 22 лютого 2018 р. та в період з 20 грудня 2017 р. по 21 січня 2018 р.) Ворзельська селищна рада Позивачу не направляла, проте було направлено лист про укладення додаткової угоди до договору оренди землі від 26.01.2018 р. № 02-15/108.

Заперечення відповідача не підтверджені належними та допустимими доказами, спростовуються матеріалами справи, тому відхиляються судом.

Згідно із ст. 764 ЦК України якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Відповідності до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

У цьому разі закон вимагає обов'язкового укладення додаткової угоди до договору оренди землі про його поновлення у місячний строк (ч. 8 ст. 33 Закону).

Таким чином, для поновлення договору оренди землі відповідно до частини 6 статті 33 Закону необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором; відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору оренди землі; сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди землі на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Пунктом 9.9. постанови Пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 23.03.2012р. "Про судові рішення" роз'яснив, що у рішенні про спонукання укласти договір суд викладає умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект цього договору, наприклад: "Вважати договір (найменування договору) укладеним на умовах поданого (найменування позивача) проекту цього договору", а в разі необхідності - з викладенням у рішенні умов (пунктів) договору повністю або в певній частині.

Відповідно до ст. 77 ГПК України обставини, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватися іншими засобами доказування.

Враховуючи викладене суд задовольняє позовні вимоги в повному обсязі, у зв'язку тим, що спір виник в результаті неправильних дій відповідача, що призвело до необхідності позивачу звертатися з позовом до суду та здійснювати додаткові витрати на сплату судового збору, суд, відповідно до свого права, передбаченого частиною 9 ст.129 ГПК України, покладає на відповідача відшкодування позивачу судового збору.

Керуючись ст. ст. 4, 12, 13 73-92, 129, 207, 236, 238 ГПК України, суд

## ВИРІШИВ:

1. Позов задовольнити повністю.

2. Визнати поновленим на 10 років договір оренди землі, укладений 21 січня 2008 року між Ворзельською селищною радою та Приватним підприємством «Ралекс», правонаступником якого є Товариство з обмеженою відповідальністю «ПП «Ралекс», зареєстрований у Ірпінському міському відділі № 2 Київської РФ Центру ДЗК, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 22 січня 2008 року за № 040834000001, на умовах додаткової угоди такого змісту:

Додаткова угода

про внесення змін до договору оренди землі

(кадастровий номер 3210945600:01:078:0060)

зареєстрованого за № 040834000001 від 22 січня 2008 р.

с/т. Ворзель

Ворзельська селищна рада (селище Ворзель . вул. Курортна, 72) в особі селищного голови ОСОБА\_4, діючого на підставі ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.12, 93, 124 Земельного кодексу України, надалі - Орендодавець, з однієї сторони, і Товариство з обмеженою відповідальністю «ПП «Ралекс», яке є правонаступником Приватного підприємства «Ралекс», місцезнаходження: 08205, Київська обл., місто Ірпінь, вул. Вериківського, будинок 23, офіс 23, кімната 3, в особі директора ОСОБА\_6, надалі - Орендар, уклали цю угоду про таке.

1) У договорі оренди земельної ділянки, укладеному між Орендодавцем і Орендарем, зареєстрованому 22 січня 2008 р. за № 040834000001, пункт 8 Розділу «СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ» викласти в такій редакції:

Строк дії договору визначений у 10 (десять) років і продовжений додатково на 10 (десять) років, після закінчення яких Орендар має переважне право на поновлення Договору на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 60 (шістдесят) днів до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

2) Інші умови Договору залишаються незмінними і обов'язковими для виконання сторонами.

3) Ця додаткова угода є невід'ємною частиною Договору, складена в двох примірниках, по одному примірнику для Орендодавця та Орендаря.

Орендодавець: Ворзельська селищна рада, 08296, Київська обл., м. Ірпінь, с/т Ворзель, вул. Курортна, буд.72, ідентифікаційний код юридичної особи 04360592.

Орендар: Товариство з обмеженою відповідальністю «ПП «Ралекс», 08205, Київська обл., місто Ірпінь, вул. Вериківського, будинок 23, офіс 23, кімната 3, ідентифікаційний код юридичної особи 30110072.

Підписи сторін:

Орендодавець \_\_\_\_\_ Федорук Л.П.

ОСОБА\_7

5. Стягнути з Ворзельської селищної ради (08296, Київська обл., м. Ірпінь, с/т. Ворзель, вул. Курортна, буд. 72, код 04360592) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «ПП «Ралекс» (08205, Київська обл., м. Ірпінь, вул. Вериківського, будинок 23, офіс 23, кім. 3, код 30110072) 1 762 (одна тисяча сімсот шістдесят дві) грн. 00 коп. судового збору.

Дане рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. Апеляційна скарга може бути подана протягом двадцяти днів з дня складення повного тексту рішення відповідно до ст. ст. 240-241 Господарського процесуального кодексу України .

*Повний текст рішення підписано 22.06.2018 року.*

**Суддя Л.Я. Мальована**