

**ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**65119, м. Одеса, просп. Шевченка, 29, тел.: (0482) 307-983, e-mail: inbox@od.arbitr.gov.uaвеб-адреса: <http://od.arbitr.gov.ua>**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ
РІШЕННЯ**

"20" грудня 2021 р.

м. Одеса

Справа № 916/2532/21

Господарський суд Одеської області у складі: суддя Волков Р.В.,

при секретарі судового засідання Чернюк С.В.,

розглянувши справу №916/2532/21

за позовом Обслуговуючого кооперативу "Житлово-будівельний кооператив "Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32" (65016, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Фонтанська дорога, будинок 30-32; код ЄДРПОУ 36154654)

до відповідача: Одеської міської ради (65026, Одеська обл., місто Одеса, площа Думська, будинок 1; код ЄДРПОУ 26597691)

про затвердження та визнання укладеним додаткового договору;

представники сторін:

від позивача – Лук'янчук О.Л.;

від відповідача – Садардінова І.В.,

ВСТАНОВИВ:

Обслуговуючий кооператив "Житлово-будівельний кооператив "Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32" звернувся до Господарського суду Одеської області з позовом до Одеської міської ради, в якому, з урахуванням заяви про уточнення позовних вимог, просить затвердити та визнати укладеним Додатковий договір на нових узгоджених істотних умовах від 17.11.2021 р. до Договору оренди землі від 14.09.2010 р., посвідченого 14.09.2010 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Левенець Т.П. за реєстровим номером 570, та відповідно до вимог чинного законодавства зареєстрований 22.10.2010 р. в Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК» за № 041050500076, право оренди зареєстровано 25.12.2015 р. за № 12772408 в запропонованій редакції (Т. 2, а.с. 67-68).

Ухвалою від 13.09.2021 прийнято позовну заяву (вх. №2620/21 від 19.08.2021р.) до розгляду, відкрито провадження у справі №916/2532/21, яку постановлено розглядати за правилами загального позовного провадження, підготовче судове засідання призначено на 29.09.2021, запропоновано відповідачу у п'ятнадцятиденний строк з дня вручення ухвали про відкриття провадження у справі реалізувати процесуальне право на подання відзиву.

Протоальною ухвалою від 29.09.2021 відкладено підготовче судове засідання на 25.10.2021.

25.10.2021 відповідач надав до суду відзив (вх. №28198/21), в якому просив суд відмовити у задоволенні позовних вимог.

Протоальною ухвалою від 25.10.2021 відкладено підготовче судове засідання на 03.11.2021.

03.11.2021 до суду надійшла відповідь на відзив (вх. №29362/21).

Протоальною ухвалою від 03.11.2021 продовжено строк підготовчого провадження на 30 днів та відкладено підготовче судове засідання на 17.11.2021.

Роздрукував: Волков Р.В.



*16*5273716*1*0*

17.11.2021 позивач надав до суду заяву про уточнення позовних вимог (вх. №30876/21), в якій з урахуванням судової практики та аналізу діючого законодавства, з метою недопущення порушення норм матеріального та процесуального права, враховуючи зволікання, мовчазну згоду та неможливість відповідача підписати додаткову угоду до договору оренди землі від 14.09.2010 на нових узгоджених істотних умовах, просив суд затвердити та визнати укладеним Додатковий договір на нових узгоджених істотних умовах від 17.11.2021 р. до Договору оренди землі від 14.09.2010 р. в запропонованій редакції, що міститься на с. 67-68 другого тому справи.

Протокольною ухвалою від 17.11.2021 відкладено підготовче судове засідання на 24.11.2021.

У судовому засіданні, яке відбулось 24.11.2021, уточнені позовні вимоги позивача судом прийнято до розгляду та відкладено підготовче засідання на 01.12.2021.

01.12.2021 відповідач надав до суду відзив щодо уточнених позовних вимог, який судом залучено до матеріалів справи.

Протокольною ухвалою від 01.12.2021, суд, заслухавши думку сторін щодо можливості переходу до стадії розгляду справи по суті, закрити підготовче провадження та призначив справу до розгляду по суті на 09.12.2021.

09.12.2021, після стадії дослідження доказів, суд оголосив протокольну ухвалу про перерву у судовому засіданні до 20.12.2021.

У судовому засіданні 20.12.2021 представник позивача звернув увагу суду на те, що при складанні заяви про уточнення позовних вимог було допущено технічну помилку, а саме зазначено помилковий розмір земельної ділянки 5755 га, замість правильного розміру – 0,5755 га. Водночас представник звернув увагу на п. 1.3. Додаткового договору, за яким «Договір укладений 17.11.2021 року, терміном на 1 рік 5 місяців з дати державної реєстрації права оренди...». Вважає правильним та доцільним зазначити саме дату закінчення вказаного терміну – 17.04.2023 року. Крім того, представник позивача вказав, що не має наміру стягувати з відповідача судові витрати.

20.12.2021, після виходу з нарадчої кімнати, суд оголосив вступну та резолютивну частини рішення.

Стислий виклад доводів та аргументів позивача.

14.09.2010 р. між ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» та Одеською міською радою був укладений договір оренди землі, строком до 15.11.2014 року, площею 0,5755 га, яка складається з двох земельних ділянок: земельної ділянки 5110136900:24:010:0037, площею 0,4796 га, для подальшого будівництва підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими торгівельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом; земельної ділянки 5110136900:24:010:0038, площею 0,0959 га, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

25.12.2015 р. договір оренди землі від 14.09.2010 р. був поновлений на тих же умовах, але на інший термін, строком до 31.12.2016 р.

11.04.2017 р. договір оренди землі від 14.09.2010 р. був поновлений зі зміною істотних умов (зміна орендної плати), але на інший термін – строком до 25.12.2018 р. (на 1 рік 8 місяців 14 днів).

25.07.2019 р. договір оренди землі від 14.09.2010 р. був поновлений зі зміною істотних умов (зміна порядку сплати орендної тати), але на інший термін строком до 25.12.2020 р. (на 1 рік 5 місяців).

ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», протягом дії договору оренди землі від 14.09.2010 р., неодноразово звертався з листами-повідомленнями та проектом додаткових угод згідно статті 33 Закону України «Про оренду землі» до відповідача про поновлення (продовження) строку дій договору, а відповідач постійно змінював істотні умови та строк дії договору, про що позивач знав, розумів, але не заперечував, виходячи з обставин користування земельною ділянкою за адресою: м. Одеса,

вул. Фонтанська дорога, 30-32, з необхідністю закінчення будівництва будинку, відповідно до технічних умов, проекту та цільового призначення земельної ділянки.

Однак, рішенням Одеської міської ради № 4178-VI від 12.12.2018 р. «Про поновлення договору оренди земельних ділянок, загальною площею 0,5755 га за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32 та надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється» договір оренди землі від 14.09.2010 р. був поновлений строком до 25.12.2020 р. зі зміною істотних умов договору.

В подальшому, відповідач, рішенням Одеської міської ради № 6340-VII від 22.07.2020 р. «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється та зміну цільового призначення земельної ділянки, кадастровий номер 5110136900:24:010:0037 площею 0,4796 га» вніс відповідні зміни до договору оренди землі від 14.09.2010 р. щодо зміни цільового призначення земельної ділянки кадастровий номер 5110136900:24:010:0037 площею 0,4796 га – з В.03.15 будівництва підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом на В.02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури для подальшого будівництва 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями медичного та торговельного призначення, підземним багаторівневим паркінгом.

Цим же рішенням було затверджено проект землеустрою, внесено вищезазначені зміни до договору оренди землі, затверджено проект додаткового договору про внесення змін до договору оренди тощо.

Тобто, позивач рішеннями відповідача № 4178-VI від 12.12.2018 р. та № 6340-VII від 22.07.2020 р., був поставлений у залежність від дій відповідача, щодо можливості подальшої оренди земельної ділянки згідно договору оренди землі від 14.09.2010 р.

Дана залежність полягала в тому, що позивач, ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», повинен був у несприятливий йому спосіб, згідно договору, без певних повноважень та можливостей, здійснювати дії, щодо зміни цільового призначення земельної ділянки кадастровий номер 5110136900:24:010:0037 площею 0,4796 га, всупереч умовам договору оренди землі від 14.09.2010 р., за якими повноваження щодо зміни цільового призначення покладались на орендодавця – Одеську міську раду.

Незважаючи на ухилення відповідачем від виконання своїх договірних обов'язків, позивач підписав з сертифікованим представником Державного земельного кадастру договір з ТОВ «Центр приватизації» б/н від 12.10.2020 р. «Про внесення змін в ДЗК щодо цільового призначення орендуємої земельної ділянки площею 4796 кв.м, кадастровий номер 5110136900:24:010:0037.

03.03.2021 р. згідно витягу з ДЗК України, були внесені зміни цільового призначення земельної ділянки площею 4796 кв.м, кадастровий номер 5110136900:24:010:0037, з В.03.15 «будівництво підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованим торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом» на В.02.10 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгівлі розважальної та ринкової інфраструктури для подальшого будівництва 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями медичного та торговельного призначення, підземним багаторівневим паркінгом».

Однак, враховуючи, що термін дії додаткового договору про поновлення договору оренди землі від 25.07.2019 р. закінчився 25.12.2020 р., позивач отримав відмову відповідача про: поновлення договору оренди землі, незважаючи на виконання позивачем частин 1-5 та частини 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі»; укладання нового договору оренди землі.

Як пояснив позивач, Одеська міська рада, зазначила, що поновлення договору оренди землі від 14.09.2020 р. неможливе у зв'язку з відсутністю в договорі оренди землі від 14.09.2010 р. внесених змін, засвідчених нотаріально, щодо цільового призначення земельної

ділянки площею 4796 кв.м, кадастровий номер 5110136900:24:010:0037, яке Державним земельним кадастром було видано 03.03.2021 р., після закінчення терміну дії договору оренди землі від 14.09.2010 р. (до 25.12.2020 р.). Відповідач вказав, що укладання нового договору оренди землі також неможливе у зв'язку з, начебто, затвердженням проекту додаткового договору (угоди) п.4 рішення Одеської міської ради № 6340-VII від 22.07.2020 р., про внесення змін до договору оренди землі від 14.09.2010 р. Даний проект додаткового договору (угоди) відповідачем не наданий суду та не направлений позивачу.

Таким чином, позивач зазначив, що з метою підготовки будинку за адресою м. Одеса, вул. Фонтанська дорога 30-32, який збудований на 95%, до здачі в експлуатацію, змушений звернутися до суду, для визнання укладеною додаткової угоди на нових узгоджених істотних умовах та затвердження цієї угоди в судовому порядку з підстав зазначених вище.

Стислий виклад доводів та аргументів відповідача.

Листами від 07.11.2020 р. № 01-13/4027, від 26.11.2020 р. № 01-13/4853 та від 30.11.2020 р. № 01-18/1465, 1465/2 Департаментом земельних ресурсів Одеської міської ради неодноразово було повідомлено ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» про необхідність вжиття відповідних заходів для укладання додаткового договору (угоди) про внесення змін до договору оренди землі, укладеного між Одеською міською радою та ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», в порядку, встановленому чинним законодавством, як того вимагає п. 6.2 рішення Одеської міської ради від 22.07.2020 р. № 6340-VII.

Станом на 25.12.2020 р. додатковий договір (угода) про внесення змін до договору оренди землі, укладеного між Одеською міською радою та ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», не оформлено, відповідні зміни до договору оренди землі від 14.09.2010 року не внесено.

Термін дії договору оренди землі, укладеного між Одеською міською радою та ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», на земельні ділянки, загальною площею 0,5755 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32, скінчився 25.12.2020 року, отже внесення будь-яких змін до нього не є можливим.

Поновлення Договору на даний час не є можливим оскільки, відповідно до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, відомості про нове цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 5110136900:24:010:0037), а саме В.02.10, вже внесено до Державного земельного кадастру, про що свідчить Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 03.03.2021 р. № НВ-5116144582021.

Відповідач вказав, що чинним земельним законодавством передбачена можливість здійснення землекористувачем зміни цільового призначення, шляхом подання заяви до державного кадастрового реєстратора територіального органу Держгеокадастру, ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» міг здійснити внесення вказаних змін на підставі чинного договору оренди землі, рішення Одеської міської ради від 22.07.2020 р. № 6340-VII та іншої наявної документації, однак вказаних дій не вчинив

З огляду на те, що ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» ототожнив порядок внесення змін в договір з порядком поновлення договору оренди, та знехтував повідомленнями Департаменту земельних ресурсів Одеської міської ради, Одеська міська рада була фактично позбавлена можливості поновити договір оренди земельної ділянки від 14.09.2010 року.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення сторін, суд встановив наступне.

Рішенням Одеської міської ради від 13.07.2010 №5982-V «Про укладення договору оренди земельних ділянок, загальною площею 0,5755 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32» вирішено:

1. Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

Роздрукував: Волков Р.В.



*16*5273716*1*0*

2. Укласти договір оренди земельних ділянок, загальною площею 0,5755 га, розташованих за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32, із обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» терміном до 15.11.2014 р., у тому числі: земельної ділянки площею 0,4796 га, для подальшого будівництва підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового жилого будинку з вбудовано-прибудинковими торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом; земельної ділянки 0,0959 га, на період будівництва, для благоустрою прилеглої території.

3. Зобов'язати Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32»:

3.1. Замовити в Одеському міському управлінні земельних ресурсів Одеської міської ради оформлення документів, що посвідчують право оренди земельної ділянки.

3.2. Відповідно до чинного законодавства надати на державну реєстрацію документи, що посвідчують право оренди земельної ділянки.

3.3. Дотримуватися положень ст. 96 Земельного кодексу України.

14.09.2010 р. між позивачем (орендодавець) та відповідачем (орендар) було укладено договір земельної ділянки (далі – договір оренди), посвідчений 14.09.2010 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Левенець Т.П. за реєстровим номером 570.

Згідно з п. 1.1. договору оренди орендодавець на підставі Закону України «Про оренду землі» та рішення Одеської міської ради №5982-V від 13.07.2010 р. надає, а орендар приймає у строкове, платне володіння, користування земельні ділянки, загальною площею 5755 кв.м, що знаходиться у місті Одесі, Київському районі, Фонтанська дорога, 30-32, згідно з планом земельних ділянок, який є невід'ємною частиною договору.

В оренду передаються земельні ділянки загальною площею 5755 кв.м, у тому числі:

- земельна ділянка площею 4796 кв.м, для подальшого будівництва підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом, у тому числі по угодях: під капітальною одноповерховою забудовою – 34 кв.м;

під проходами, проїздами та площадками – 4762 кв.м.

- земельна ділянка площею 959 кв.м, для благоустрою прилеглої території, у тому числі по угодях: під проїздами, проходами та площадками – 959 кв.м (п. 2.1. договору оренди).

Пунктом 3.1. договору оренди передбачено, що земельні ділянки надаються у володіння і користування орендаря, терміном до 15.11.2014 року.

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Згідно з п. п. 6.1., 6.2., 6.3. договору оренди передача земельних ділянок в оренду здійснюється без проекту відведення. Інших умов передачі в оренду земельних ділянок немає. Передача земельних ділянок орендарю здійснюється у 3-х денний термін після державної реєстрації цього договору за актом приймання-передачі.

22.10.2010 р. договір оренди зареєстрований в Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК» за № 041050500076.

Як вбачається з матеріалів справи, 27.12.2011 Управлінням архітектури та містобудування Одеської міської ради позивачу були надані Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32, площею 0,5755 га, для будівництва підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудинковими торговельними приміщеннями та підземним паркінгом та благоустрою прилеглої території.

05.09.2013 Державною архітектурно-будівельною інспекцією України позивачу надано дозвіл на виконання будівельних робіт «Будівництво підстанції «Швидкої допомоги»

та 2-секційного 16-ти поверхового житлового будинку з торговельно-офісними приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Фонтанська дорога, 30-32».

На підставі рішення Одеської міської ради від 16.04.2015 р. № 6647-VI, 25.12.2015 р. між позивачем та відповідачем укладено додатковий договір (угода) про поновлення договору оренди землі, терміном до 31.12.2016 року. Вказаний додатковий договір посвідчено приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. та зареєстровано в реєстрі за №4009.

25.12.2015 в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право оренди позивача на земельну ділянку (номер запису 12772408).

На підставі рішення Одеської міської ради від 07.12.2016 року № 1580-VII, 11.04.2017 р. між позивачем та відповідачем укладено додатковий договір про поновлення договору оренди землі, терміном до 25.12.2018 року. Вказаний додатковий договір посвідчено приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. та зареєстровано в реєстрі за №87.

На підставі рішення Одеської міської ради від 12.12.2018 року № 4178-VII, 25.07.2019 р. між позивачем та відповідачем укладено додатковий договір про поновлення договору оренди землі, терміном до 25.12.2020 року. Вказаний додатковий договір посвідчено приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Калгановою М.В. та зареєстровано в реєстрі за №364.

На підставі п. 7 рішення Одеської міської ради від 12.12.2018 року № 4178-VII ОК «ЖБК «Співучий Фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» було надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється (далі - Проект), кадастровий номер 5110136900:24:010:0037, площею 0,4796 га, з «В.03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови» на «В.02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури», вид використання - для подальшого будівництва 16-поверхового житлового будинку з вбудовано прибудованими приміщеннями медичного та торговельного призначення, підземним багаторівневим паркінгом.

22.07.2020 р. Одеською міською радою прийнято рішення № 6340-VII «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється та зміну цільового призначення земельної ділянки, площею 0,4796 га, за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32, яка знаходиться в оренді Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», яким змінено цільове призначення вказаної земельної ділянки на В.02.10 (для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури).

Пунктом 6.2 вищезазначеного рішення передбачено оформлення додаткового договору (угоди) про внесення змін до договору оренди землі, укладеного між Одеською міською радою та Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32», в порядку, встановленому чинним законодавством.

Листом-повідомленням №1/22-10/20 (вих. №3 від 22.10.2020) позивач, зокрема, просив відповідача: розглянути лист про поновлення договору оренди землі від 14.09.2010, цільове призначення якої змінюється; продовжити на 2 роки, до 25.12.2022 (поновити) договір оренди землі від 14.09.2010.

Листом повідомленням №2 (вих. №4 від 23.10.2020) позивач повідомив в.о. директора Департаменту комунальної власності Одеської міської ради про укладення договору від 12.10.2020 про виконання робіт з ТОВ «Центр приватизації», з метою внесення у Державний земельний кадастр змін щодо цільового призначення земельної ділянки, загальною площею 0,5755 га, кадастровий номер: 5110136900:24:010:0037.

12.10.2020 між позивачем (замовник) та ТОВ «Центр приватизації» (виконавець) було укладено договір на створення (передачу) науково-технічної продукції, за яким виконавець бере на себе виконання, а замовник доручає та оплачує роботи, що виконуються з метою внесення у ДЗК змін щодо цільового призначення земельної ділянки на цільове призначення В.02.01 – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, вид використання – для подальшого будівництва 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями медичного та торговельного призначення, підземним багаторівневим паркінгом та подальшого отримання витягу з ДЗК по земельній ділянці, що знаходиться за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32.

Листом від 19.05.2021 Департамент земельних ресурсів Одеської міської ради повідомив позивача, що поновлення договору оренди не є можливим, оскільки відповідно до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, відомості про нове цільове призначення земельної ділянки, а саме В.02.10, вже внесено до Державного земельного кадастру.

Листом від 06.07.2021 Департамент земельних ресурсів Одеської міської ради повідомив позивача, що укладення нового договору оренди земельної ділянки на підставі рішення Одеської міської ради від 22.07.2020 №6340-VII не є можливим.

Відповідно до статті 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

Згідно з частиною 1 статті 641 Цивільного кодексу України пропозицію укласти договір (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття.

Положеннями частин 2, 3 статті 181 Господарського кодексу України передбачено, що проект договору може бути запропонований будь-якою із сторін. У разі якщо проект договору викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках. Сторона, яка одержала проект договору, у разі згоди з його умовами оформляє договір відповідно до вимог частини першої цієї статті і повертає один примірник договору другій стороні або надсилає відповідь на лист, факсограму тощо у двадцятиденний строк після одержання договору.

Відповідно до частини 1 статті 187 Господарського кодексу України спори, що виникають при укладанні господарських договорів за державним замовленням, або договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом. Інші переддоговірні спори можуть бути предметом розгляду суду у разі якщо це передбачено угодою сторін або якщо сторони зобов'язані укласти певний господарський договір на підставі укладеного між ними попереднього договору.

Виходячи з наведеного, суд вправі задовольнити позов про спонукання укласти договір лише в разі, якщо встановить, що існує правовідношення, в силу якого сторони зобов'язані укласти договір, але одна із сторін ухилилася від цього (аналогічний правовий висновок викладено у Постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 02.04.2019 по справі №916/1422/18).

Згідно із частиною першою статті 626 Цивільного кодексу України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків.

Сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв

ділового обороту, вимог розумності та справедливості (частина перша статті 627 Цивільного кодексу України).

Відповідно до вимог частини другої статті 792 Цивільного кодексу України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, зокрема Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі».

Згідно із частиною першою статті 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою (частина перша статті 5 названого Закону).

Статтею 13 Закону України «Про оренду землі» визначено, що 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.

Отже, договір оренди землі є договором, за яким у сторін виникають обов'язки щодо його виконання: в орендодавця виникає обов'язок передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а в орендаря – обов'язок використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства та сплачувати орендну плату в порядку і розмірі, встановленому договором або законом.

Відповідно до частини першої статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Згідно з пунктом 2 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, зокрема право оренди земельної ділянки. Відповідно до частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону; згідно з частиною другою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Отже, орендар набуває речове право оренди земельної ділянки з моменту державної реєстрації такого права.

Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт 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 (частина перша статті 15 Закону України «Про оренду землі»).

Згідно із частиною першою статті 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Правові підстави поновлення договору оренди землі визначаються статтею 33 Закону України «Про оренду землі», яка фактично об'єднує два випадки пролонгації договору оренди землі.

Так, відповідно до статті 33 цього Закону (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) 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.

Відповідач у відзиві на заяву про уточнення позовних вимог вказав (Т. 2, а.с. 93), що Департамент земельних ресурсів листами від 07.10.2020, від 26.11.2020, від 30.11.2020 повідомляв позивача про необхідність вжиття відповідних заходів для укладання додаткового договору про внесення змін до договору оренди, як того вимагає п. 6.2. рішення Одеської міської ради від 22.07.2020 №6340-VII.

Разом з цим, в матеріалах справи відсутні будь-які письмові заперечення відповідача щодо продовження дії договору оренди земельної ділянки. Листом від 19.05.2021 Департамент земельних ресурсів Одеської міської ради повідомив позивача, що поновлення договору оренди не є можливим, оскільки відповідно до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, відомості про нове цільове призначення земельної ділянки, а саме В.02.10, вже внесено до Державного земельного кадастру.

Водночас слід звернути увагу, що пунктом 4 цього ж рішення Одеської міської ради [від 22.07.2020 №6340-VII], останньою затверджено також і проект додаткового договору (угоди) про внесення змін до договору оренди землі, укладеного між Одеською міською радою та ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32». Однак вказаний проект договору у матеріалах справи відсутній.

Пунктом 6.2. цього ж рішення ОК «ЖБК «Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» зобов'язано оформити в порядку, встановленому чинним законодавством, додатковий договір (угоду) про внесення змін до договору оренди землі.

Суд враховує, що позивач з метою виконання рішення Одеської міської ради від 22.07.2020 №6340-VII щодо внесення змін про цільове призначення земельної ділянки, уклав договір з ТОВ «Центр приватизації» б/н від 12.10.2020 р. «Про внесення змін в ДЗК щодо цільового призначення орендуємої земельної ділянки площею 4796 кв.м, кадастровий номер 5110136900:24:010:0037.

Термін виконання робіт по вищевказаному договору – грудень 2020 року.

Проте, згідно витягу з ДЗК України, зміни цільового призначення земельної ділянки площею 4796 кв.м, кадастровий номер 5110136900:24:010:0037, з В.03.15 «будівництво підстанції «Швидкої допомоги» та 16-поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованим торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом» на В.02.10 «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгівлі розважальної та ринкової інфраструктури для подальшого будівництва 16-поверхового житлового будинку вбудовано-прибудованими приміщеннями медичного та торговельного призначення, підземним багаторівневим паркінгом», були внесені лише 03.03.2021 р.

Вказані обставини зумовили виникнення ситуації, коли термін дії договору оренди землі уже завершився [25.12.2020], а додатковий договір, яким би було внесено зміни щодо строку дії договору оренди, між сторонами ще не укладено.

Враховуючи належне виконання позивачем своїх обов'язків за договором оренди, фактичне продовження користування позивачем земельною ділянкою (кадастровий номер 5110136900:24:010:0037 та 5110136900:24:010:0038), а також відсутність у матеріалах справи письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору щодо продовження останнього, суд вважає можливим задовольнити позовні вимоги Обслуговуючого кооперативу "Житлово-будівельний кооператив "Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32".

Згідно з пунктом 6 частини першої статті 3 ЦК України загальними засадами цивільного законодавства є, зокрема, справедливість, добросовісність та розумність.

Отже, визначальне значення у даному спорі є також дотримання принципу справедливості як загальної засади цивільного законодавства. Відсутність чіткого визначення поняття «справедливість» у цивільному законодавстві дозволяє відносити його до оціночних, абстрактних категорій, які отримують своє змістовне оформлення, виходячи з

10
1

конкретних обставин справи. Як зазначається у Рішенні Конституційного Суду України від 2 листопада 2004 року № 15-рп/2004 справедливість - одна з основних засад права, є вирішальною у визначенні його як регулятора суспільних відносин, одним із загальнолюдських вимірів права (постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 червня 2021 року у справі № 922/2416/17, провадження № 12-44гс20).

У вирішенні даної справи суд також враховує і те, що позивач є обслуговуючим кооперативом, створеним інвесторами, які постраждали від дій ЗАТ «Страхова компанія «МС Партнер», ЗАТ «Девелоперська компанія МС-Інвест» та ТОВ «Фінансова компанія «МС і Фінанси», перерахувавши останньому кошти для фінансуванні будівництва виду «А» «Співи фонтану», який мав бути введений в експлуатацію у IV кварталі 2008 року. У зв'язку з вказаними обставинами, рішенням Одеської міської ради від 13.07.2010 №5982-V (Т. 1, а.с. 30-33) вирішено укласти договір оренди земельних ділянок, загальною площею 0,5755 га, розташованих за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32.

Відповідно до ч. 1 ст. 73 Господарського процесуального кодексу України, доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутності обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи.

Відповідно до ст. 76 Господарського процесуального кодексу України, належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування. Предметом доказування є обставини, які підтверджують заявлені вимоги чи заперечення або мають інше значення для розгляду справи і підлягають встановленню при ухваленні судового рішення.

Згідно до ч. ч. 1, 2, 3 ст. 86 Господарського процесуального кодексу України, суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів. Жодні докази не мають для суду заздалегідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також вірогідність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності. Суд надає оцінку як зібраним у справі доказам в цілому, так і кожному доказу (групі однотипних доказів), який міститься у справі, мотивує відхилення або врахування кожного доказу (групи доказів).

Керуючись ст. ст. 2, 73, 74, 76, 77, 86, 91, 232, 233, 236, 238, 241 Господарського процесуального кодексу України, суд

ВИРІШИВ:

1. Позов Обслуговуючого кооперативу "Житлово-будівельний кооператив "Співучий фонтан на Фонтанській дорозі 30-32" (65016, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Фонтанська дорога, будинок 30-32; код ЄДРПОУ 36154654) до Одеської міської ради (65026, Одеська обл., місто Одеса, площа Думська, будинок 1; код ЄДРПОУ 26597691) про затвердження та визнання укладеним додаткового договору – задовольнити.

2. Затвердити та визнати укладеним Додатковий договір на нових узгоджених істотних умовах від 17.11.2021 р. до Договору оренди землі від 14.09.2010 р., посвідченого 14.09.2010 р. приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Левенець Т.П. за реєстровим номером 570, та відповідно до вимог чинного законодавства зареєстрований 22.10.2010 р. в Одеському міському відділі ОРФ ДП «Центр ДЗК» за № 041050500076, право оренди зареєстровано 25.12.2015 р. за № 12772408, в наступній редакції:

ДОДАТКОВИЙ ДОГОВІР на НОВИХ УЗГОДЖЕНИХ ІСТОТНИХ УМОВАХ

м. Одеса

17 листопада 2021 р.

Роздрукував: Волков Р.В.



*16*5273716*1*0*

ОДЕСЬКА МІСЬКА РАДА, яка діє від імені Територіальної громади міста Одеси, на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997р. №280/97, в подальшому іменується «Орендодавець», ідентифікаційний код 26597691, місцезнаходження: 65026, Одеська обл., місто Одеса, площа Думська, будинок 1, в особі Одеського міського голови Труханова Геннадія Леонідовича, місце проживання зареєстровано за адресою: м. Одеса, вул. Шклярука, буд. 13, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони та

ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «СПІВУЧИЙ ФОНТАН НА ФОНТАНСЬКІЙ ДОРОЗІ 30-32», в подальшому іменується «Орендар», ідентифікаційний код 36154654, місцезнаходження: 65016, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Фонтанська дорога, будинок 30-32, в особі Голови Кооперативу Горобця Володимира Олексійовича, місце проживання зареєстровано за адресою: м. Одеса, вул. М. Говорова, буд. 3, кв. 55, та який діє на підставі Статуту, з іншої сторони,

уклали цей Додатковий договір про поновлення договору оренди землі (надалі – Додатковий договір) до Договору оренди землі, посвідченого « 14» вересня 2010 року Левенець Т.П., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, по реєстру за №570, про нижченаведене:

1.1. Пункт 2.1. договору викласти в наступній редакції:

2.1. «В оренду передаються земельні ділянки загальною площею 0,5755 га, в тому числі:

Земельна ділянка площею 0,4796 га (кадастровий номер 5110136900:24:010:0037, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 251602151101), цільове призначення якої: - В.02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, вид використання – для подальшого будівництва 16-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями медичного та торговельного призначення, підземним багаторівневим паркінгом, (категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови)

та

Земельна ділянка площею 0,0959 га (кадастровий номер 5110136900:24:010:0038, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 818379251191), цільове призначення якої для благоустрою прилеглої території за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32».

1.3. Пункт 3.1 договору викласти в наступній редакції:

3.1. «Договір укладений 17.11.2021 року, терміном до 17.04.2023 року. Договір оренди землі підлягає автоматичному поновленню на той самий строк і на тих самих умовах у порядку, визначеному ст.126¹ Земельного кодексу України та Договором.

2. Цей додатковий договір укладений в 3-х примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу: один – нотаріусу, що посвідчив цей договір, другий – орендарю, третій – орендодавцю.

3. Даний договір є невід'ємною частиною договору оренди землі, посвідченого 14 вересня 2010 року Левенець Т.П., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, по реєстру за № 570. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону та виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону.

РЕКВІЗИТИ та ПІДПИСИ СТОРІН:

«Орендодавець»

Територіальна громада міста Одеси в особі
Одеської міської ради
код ЄДРПОУ 26597691
місцезнаходження: 65026
м. Одеса, думська площа, 1
в особі міського голови

«Орендар»

ОСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖБК
«СПІВУЧИЙ ФОНТАН НА ФОНТАНСЬКІЙ
ДОРОЗІ 30-32»
код ЄДРПОУ 36154654
місцезнаходження: 65016
м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 30-32
в особі голови обслуговуючого кооперативу

Г.Л. Труханов

В.О. Горобець

Рішення суду може бути оскаржено в апеляційному порядку протягом двадцяти днів з моменту складення повного тексту.

Рішення господарського суду 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 повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Вступну та резолютивну частини рішення оголошено 20 грудня 2021 р. Повний текст рішення складено та підписано 30 грудня 2021 р.

Суддя

СЕКРЕТАР СУДОВОГО ЗАСТУПНИКА

ЧЕРНЮК С.В.

30.12.21



Р.В. Волков

Виготовлено з
автоматизованої системи
документообігу суду

