



ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

12.01.2017

Справа № 912/1857/16

Вищий господарський суд України у складі колегії суддів:

Головуючий, суддя Яценко О.В.,

Судді: Бакуліна С.В., Данилова М.В.

розглянувши матеріали касаційної скарги Фермерського господарства "Хлібороб" на постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 03.11.2016 у справі № 912/1857/16 Господарського суду Кіровоградської області за позовом Фермерського господарства "Хлібороб" до Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області про визнання недійсним рішень, визнання поновленим договору, визнання укладеною додаткової угоди, в засіданні взяли участь представники:

позивача: не з'явились,

відповідача: не з'явились

В С Т А Н О В И В:

Фермерське господарство "Хлібороб" звернулось до Господарського суду Кіровоградської області з позовом до Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області про визнати недійсним рішення Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області від 05.02.2016 Ф-300/0-1095/0/6-16 про відмову у поновленні договору оренди землі від 10.03.2006 року, укладеного між Долинською районною державною адміністрацією Кіровоградської області та фермерським господарством "Хлібороб", зареєстрованого 14.03.2006 року у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі за № 17; визнати недійсним рішення Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області від 02.03.2016 Ф-2943/0-1409/0/6-16 про відмову у поновленні договору оренди землі від 10.03.2006 року, укладеного між Долинською районною державною адміністрацією Кіровоградської області та фермерським господарством "Хлібороб", зареєстрованого 14.03.2006 року у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі за № 17; визнати поновленим строком на 10 років, а саме з 11.03.2016 року по 11.03.2026 року, договір оренди землі, укладений 10.03.2006 року між фермерським господарством "Хлібороб" та Долинською районною державною адміністрацією Кіровоградської області, зареєстрований у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі за № 17, з урахуванням всіх змін і доповнень, які були чинними до моменту поновлення договору; визнати укладеною додаткову угоду до договору оренди про поновлення договору оренди землі, укладеного 10.03.2006 року між фермерським господарством "Хлібороб" та Долинською районною державною адміністрацією Кіровоградської області, зареєстрований у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі за № 17, направлений Головному управлінню Держгеокадастру у Кіровоградській області 05.01.2016 р, на умовах, які були чинними до моменту поновлення договору в редакції позивача.

Рішенням господарського суду Кіровоградської області від 04.07.2016 у справі №912/1857/16 (суддя Тимошевська В.В.) позов задоволено частково. Визнано поновленим строком на 10 років з 11.03.2016 по 11.03.2026 договір оренди землі, укладений 10.03.2006 між Фермерським господарством "Хлібороб" та Долинською районною державною адміністрацією Кіровоградської області, зареєстрований 14.03.2006 у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі за №17, з урахуванням всіх змін і доповнень, які були чинними до моменту поновлення договору. Визнано укладеною додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, укладеного між Долинською районною державною адміністрацією Кіровоградської області та Фермерським господарством "Хлібороб", зареєстрованого 14.03.2006 у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі за №17, направлену Головному управлінню Держгеокадастру у Кіровоградській області 05.01.2016 на умовах, які були чинними до моменту поновлення договору, у редакції Позивача, за виключенням з тексту проекту додаткової угоди положень у п. 1 щодо викладення п.8 договору в іншій редакції. В решті позову відмовлено.

Рішення мотивовано тим, що Положенням про Головне управління держгеокадастру в області, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.02.2015 № 14 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.02.2015 за № 177/26622, не передбачено прийняття нормативних актів. Юридичною формою рішень такого органу, який породжує певні правові наслідки, а отже актом ненормативного характеру є накази, які підписує начальник Головного управління. Оспорюванні листи-повідомлення, яким відповідач у відповідності до ч.6 ст.33 Закону України "Про оренду землі" повідомляє про прийняте ним рішення, безпосередньо рішенням такого органу не являються. Також, господарський суд дійшов висновку про обґрунтованість позовних вимог в частині визнання поновленим договору оренди землі та визнання укладеною додаткової угоди про поновлення такого договору. Оскільки встановлено факт належного виконання фермерським господарством "Хлібороб" умов договору оренди землі від 10.03.2006; дотримання ним строків і процедури повідомлення про намір реалізувати своє переважне право на поновлення договору оренди на новий строк, не надіслання відповідачем в місячний строк після закінчення строку дії договору листа-повідомлення про заперечення в поновленні договору оренди землі.

Постановою Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 03.11.2016 (судді Широкобокова Л.П., Кузнецова І.Л., Оржшкіна Е.В.) рішення Господарського суду Кіровоградської області від 04.07.2016 скасовано в частині задоволення позовних вимог та прийнято нове рішення в цій частині про відмову у позові. В решті рішення залишено без змін.

Колегія суддів апеляційної інстанції дійшла висновку, що суд першої інстанції дійшов помилкового висновку, що не направлення Відповідачем Позивачу повідомлення про заперечення в поновленні Договору протягом місяця після закінчення строку його дії з 11.03.2016 є підставою вважати заперечення відповідно до ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" відсутніми, оскільки про непогодження поновлення Договору на новий термін Позивач був повідомлений Відповідачем згідно листів у місячний строк з моменту звернення, що свідчить про наявність заперечень та неможливість продовження строку дії Договору на новий термін.

Фермерське господарство "Хлібороб", не погоджуючись з прийнятою постановою, звернулось з касаційною скаргою у якій просить скасувати постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 03.11.2016 у справі № 912/1857/16, а рішення господарського суду Кіровоградської області від 04.07.2016 залишити в силі. Скаржник посилається на частину 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" та вважає, що встановлення судом апеляційної інстанції факту

непогодження поновлення Договору на новий термін Позивачу, про що останній був повідомлений Відповідачем у місячний строк з моменту звернення, свідчить лише про наявність заперечень у Орендодавця щодо поновлення Договору на новий термін виключно в порядку реалізації переважного права на поновлення договору, та не перешкоджає поновленню поновленню договору оренди на той самий строк і на тих самих умовах.

12.01.2017 року на адресу Вищого господарського суду України від Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області надійшло клопотання про відкладення розгляду справи на іншу дату.

Колегією суддів касаційної інстанції, з огляду на стислий строк розгляду касаційної скарги та недоведеність представника заявника про участь у розгляді іншої судової справи вважає за необхідне відхилити клопотання про відкладення розгляду справи на іншу дату.

Учасників судового процесу відповідно до статті 1114 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПК України) належним чином повідомлено про час і місце розгляду касаційної скарги.

Колегія суддів Вищого господарського суду України, переглянувши у касаційному порядку рішення суду першої інстанції та постанову апеляційної інстанції, на підставі встановлених фактичних обставин справи, перевіривши застосування судом першої та апеляційної інстанції норм матеріального та процесуального права, дійшла висновку, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з наступних підстав.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що 10.03.2006 між Долинською районною державною адміністрацією як орендодавцем та Фермерським господарством "Хлібороб" як орендарем (надалі Позивач) був укладений договір оренди землі (надалі Договір), за умовами якого Позивачем прийнято в оренду земельну ділянку сільськогосподарського призначення загальною площею 58,41га, яка знаходиться на території Олександрівської сільської ради Долинського району Кіровоградської області та складається з трьох земельних ділянок площею: 34,7530га, 10,2731га та 13,3842га (а.с. 13-14, том 1). Договір зареєстрований у ДП "Центр ДЗК при Держкомземі по земельних ресурсах" в Долинському районі 14 03.2006 за №17. Згідно витягу із земельного кадастру про земельну ділянку, кадастрові номери земельних ділянок: 3521980400:02:000:9003; 3521980400:02:000:9004; 521980400:02:000:9036 (а.с. 112-126, том I). 20.02.2012 додатковою угодою внесено зміни до Договору стосовно зміни орендної плати з 1,5% до 3% (пункт 9 договору) - а.с. 15, том I. Пунктом 10 Договору передбачено, що він укладений на 10 років. Також, передбачено, що після закінчення строку договору Позивач має переважне право на поновлення його на новий строк. У цьому разі Позивач повинен не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Суд першої інстанції дійшов вірного висновку, що датою закінчення строку дії Договору є 10.03.2016, бо умовами договору іншого не передбачено, а державна реєстрація не може змінювати моменту укладання договору, тому строк дії Договору рахується від дати його підписання, з урахування правової позиції Верховного суду України, викладеної у постанові від 19.02.2014 у справі №6-162цс13.

Так, 05.01.2016 Позивач звернувся до Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області (надалі Відповідач) з листом-повідомленням про поновлення Договору, до якого було додано проект додаткової угоди про поновлення Договору на запропонованих умовах (а.с. 19 -22).

Листами-повідомленнями від 05.02.2016 №Ф-300/0-1095/0/6-16 та від 02.03.2016 №Ф-2943/0-1409/0/6-16 Відповідачем надано Позивачу відповіді про наявність заперечень та про прийняте рішення щодо заперечень відносно поновлення Договору (а.с. 23,24, том 1).

Посилаючись на необґрунтовану відмову Відповідача у поновленні Договору, вчасне звернення із листами про його поновлення згідно ст. 33 Закону України "Про оренду землі", продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії Договору, відсутність заперечень Відповідача після закінчення строку дії Договору, Позивач, вважаючи наявними підстави для продовження строку дії Договору, просив: 1) визнати недійсними рішення Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області від 05.02.2016 Ф-300/0-1095/0/6-16 та від 02.03.2016 Ф-2943/0-1409/0/6-16 про відмову у поновленні Договору; 2) визнати поновленим строком на 10 років, а саме з 11.03.2016 по 11.03.2026 Договір з урахуванням всіх змін і доповнень, які були чинними до моменту його поновлення; 3) визнати укладеною додаткову угоду до Договору на умовах, які були чинними до моменту поновлення Договору в редакції Позивача.

Колегія суддів погоджується з висновками господарського суду апеляційної інстанції про відсутність підстав для задоволення позовних вимог з таких мотивів.

Ч. 4 ст. 124 Земельного кодексу України передбачено, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Відповідно до ч.4 ст. 4 Закону України "Про оренду землі" орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендодавцем за Договором у даній справі, станом на дату його укладення була Долинська районна державна адміністрація, що узгоджувалось з пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України в редакції, чинній на дату укладення договору. В силу Закону України від 06.09.2012 №5245-VI "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності", Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10.05.2012 №258, Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.01.2013 №40, Наказу Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру №20 від 03.03.2015 та Положення про Головне управління Держгеокадастру у Кіровоградській області, розпорядження землями державної власності сільськогосподарського призначення в межах, визначених Земельним кодексом України, на території Кіровоградської області віднесено до повноважень Головного управління Держгеокадастру у Кіровоградській області.

Статтею 15 Цивільного кодексу України передбачає право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорування.

Відповідно до ст. 21 Цивільного кодексу України суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

Так, Положенням про Головне управління Держгеокадастру в області, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 03.02.2015р. №14 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.02.2015р. за №177/26622, юридичною формою рішень такого органу є накази. Даним Положенням не передбачено прийняття Головним управлінням Держгеокадастру в області нормативних актів. Юридичною формою рішень такого органу, тобто офіційним письмовим документом, який породжує певні правові наслідки, спрямований на регулювання тих чи інших суспільних відносин і має обов'язковий характер для суб'єктів цих відносин, а отже актом ненормативного характеру (актом індивідуальної дії) є накази.

Таким чином, оспорюванні Позивачем листи-повідомлення, якими Відповідач у відповідності до ч.5 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" повідомляє про прийняте ним рішення, безпосередньо рішенням такого органу не являються.

Стаття 33 Закону України "Про оренду землі" визначає правові підстави поновлення договору оренди землі та фактично об'єднує два випадки пролонгації такого договору.

Так, частинами першою та п'ятою статті 33 цього Закону передбачено, що 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, установлений 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. Таким чином, відповідно до положень статті 33 Закону України "Про оренду землі" реалізація переважного права на поновлення договору оренди землі можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури та наявності волевиявлення сторін. Отже, для застосування частини першої статті 33 цього Закону та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди землі необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором; орендар до закінчення строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив про наявність заперечень щодо поновлення договору та своє рішення.

Таким чином, Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення не була укладена сторонами у місячний строк, у зв'язку з чим договір оренди землі між сторонами не поновлений, а припинив свою дію відповідно до положень статті 31 Закону України "Про оренду землі". Отже, договір оренди землі на земельну ділянку площею 58,41га кадастрові номери земельних ділянок:

3521980400:02:000:9003; 3521980400:02:000:9004; 521980400:02:000:9036 закінчився ще 10.03.2016, у зв'язку зі спливом строку, на який його було укладено. Таким чином, суд апеляційної інстанції правомірно дійшов висновку, що переважне право орендаря на поновлення договору оренди землі на спірну земельну ділянку припинилось, тому відсутні правові підстави для задоволення позову на умовах переважного права орендаря на поновлення договору оренди землі від 10.03.2006.

Крім того, частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" передбачено іншу підставу поновлення договору оренди землі: 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. Таким чином, для поновлення договору оренди землі з підстави, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди: орендар продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди. Частинами восьмою, дев'ятою статті 33 Закону України "Про оренду землі" передбачено, що додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди можуть бути оскаржені в суді.

Аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку, що переважне право орендаря, яке підлягає захисту, буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем при дотриманні процедури повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору (правова позиція Верховного суду України, викладена у справі № 6-2027цс15, постанова від 13.04.2016).

Отже, у місячний строк обов'язково має бути укладена додаткова угода, яка засвідчує юридичний факт поновлення договору.

Позивач завчасно звернувся до Відповідача з листом-повідомленням від 05.01.2016 про поновлення Договору, додавши до вказаного листа проект відповідної додаткової угоди. У відповідь, Відповідач не підписав додаткову угоду, листами-повідомленнями від 05.02.2016 №Ф-300/0-1095/0/6-16 та від 02.03.2016р №Ф-2943/0-1409/0/6-16 надав Позивачу лист про наявність заперечень та про прийняте рішення щодо заперечень відносно поновлення Договору (а.с. 23, 24 том 1).

За таких умов, суд апеляційної інстанції правомірно дійшов висновку про відсутність юридичного факту для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч.6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі", як не повідомлення орендаря про відмову в поновленні договору оренди. Матеріалами справи містять заперечення Відповідача щодо продовження орендних відносин, що були направлені Позивачу у місячний строк з моменту звернення останнього із листом про продовження строку дії Договору відповідно до частини 1-5 статті 33 Закону України "Про оренду землі".

До закінчення терміну дії спірного договору оренди землі сторони не дійшли згоди щодо строку його дії, а листи відповідача свідчать про відмову орендодавця в поновленні спірного договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до 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.

Касаційна інстанція не має права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові господарського суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати нові докази або додатково перевіряти докази.

Доводи скарги слід відхилити, як такі, що зводяться до намагання встановити інші обставини та заперечити правові висновки суду апеляційної інстанції на підставі переоцінки доказів, зокрема це стосується твердження про ненадання відповідачем заперечення у поновленні договору протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди, що виходить за межі касаційного перегляду справи, визначені нормами процесуального закону.

Відповідно до п. 1 ст. 1119 ГПК України касаційна інстанція за результатами розгляду касаційної скарги має право залишити рішення першої інстанції або постанову апеляційної інстанції без змін, а скаргу - без задоволення.

Касаційна скарга залишається без задоволення, коли суд визнає, що рішення місцевого та постанову апеляційного господарських судів прийняті з дотриманням вимог матеріального та процесуального права, з'ясуванням всіх обставин, які мають значення для правильного вирішення спору.

Таким чином, колегія суддів Вищого господарського суду України погоджується з висновками апеляційного господарського суду, які відповідають матеріалам справи та чинному законодавству, у зв'язку з чим підстав для скасування чи зміни оскаржуваного судового акту не вбачається.

Керуючись ст. ст. 1115, 1117, 1119, 11111 Господарського процесуального кодексу України, суд

П О С Т А Н О В И В:

1. Касаційну скаргу Фермерського господарства "Хлібороб" на постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 03.11.2016 у справі №912/1857/16 залишити без задоволення.
2. Постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 03.11.2016 у справі №912/1857/16 Господарського суду Кіровоградської області залишити без змін.

Головуючий, суддя О.В. Яценко

Судді: С.В. Бакуліна М.В. Данилова