

РІШЕННЯ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПРАВАХ

Переддоговірні спори згідно із ч. 1 ст. 187 ГК України можуть бути предметом розгляду суду, якщо спір виник при укладанні господарських договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом

ПОСТАНОВА

*Судової палати у господарських справах Верховного Суду України
від 25 вересня 2012 р.
(в и т я з)*

У вересні 2011 р. Новопетрівська сільська рада (далі — Сільрада) звернулася до Господарського суду Київської області з позовом до Вишгородського районного споживчого товариства (далі — Товариство) про визнання укладеним договором оренди землі.

Рішенням Господарського суду Київської області від 14 листопада 2011 р. в задоволенні позовних вимог відмовлено.

Київський апеляційний господарський суд постановою від 30 січня 2012 р. рішення Господарського суду Київської області від 14 листопада 2011 р. частково скасував, визнав укладеним договір оренди земельної ділянки загальною площею 0,0225 га з відповідним кадастровим номером, розташованої у с. Нові Петрівці, між

Сільрадою та Товариством в редакції позивача, в іншій частині позову відмовив.

Постановою Вищого господарського суду України від 12 квітня 2012 р. постанову Київського апеляційного господарського суду від 30 січня 2012 р. скасовано, рішення Господарського суду Київської області від 14 листопада 2011 р. у цій справі залишено без змін.

Касаційний суд у своїй постанові дійшов висновку про те, що вимога про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки не відповідає положенням ч. 1 ст. 187 ГК щодо обов'язковості укладення такого договору, а також способом захисту цивільних прав та інтересів, визначеним у ст. 16 ЦК, і прав на земельні ділянки, передбаченим ст. 152 ЗК.

Сільрада в порядку ст. 111¹⁹ ГПК подала заяву про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 12 квітня 2012 р. у справі № 19/074-11 з підстави неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, внаслідок чого ухвалено різні за змістом судові рішення у подібних правовідносинах.

На обґрунтування неоднакового застосування касаційним судом норм матеріального права заявник надав копію постанови Вищого господарського суду України від 24 квітня 2012 р. у справі № 12/198-11.

Вищий господарський суд України ухвалою від 4 липня 2012 р. вирішив питання про допуск справи № 19/074-11 до провадження для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 12 квітня 2012 р.

Заслухавши суддю-доповідача, представників сторін, дослідивши викладені у заяві доводи, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України вважає, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

Статтею 12 ЗК передбачено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить розпорядження землями територіальних громад, у тому числі і надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу.

Відповідно до п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» до виключної компетенції сільських рад віднесено вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Господарськими судами встановлено, що 15 квітня 2011 р. Сільрада прийняла рішення про надання земельної ділянки загальною площею 0,0225 га, розташованої у с. Нові Петрівці, в оренду Товариству.

8 червня 2011 р. позивач листом надіслав на адресу відповідача проект договору оренди землі на зазначену земельну ділянку в трьох примірниках, що були підписані позивачем та відповідають вимогам Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV). Проте відповідач у двадцятиденний строк надісланий проект договору оренди землі не підписав та не повернув позивачеві.

Пунктом 1 ч. 1 ст. 116 ЗК (у редакції, чинній на час вирішення спору) визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності

та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Відповідно до ч. 1 ст. 124 ЗК передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Таким чином, надання земельної ділянки із земель державної або комунальної власності в оренду шляхом укладення відповідного договору здійснюється на підставі рішення ради, прийнятого за результатами розгляду заяви (клопотання) особи, яка бажає отримати земельну ділянку в оренду, поданої відповідно до ст. 16 Закону № 161-XIV.

Згідно із ч. 3 ст. 179 ГК укладення господарського договору є обов'язковим для сторін, якщо він заснований на державному замовленні, виконання якого є обов'язком для суб'єкта господарювання у випадках, передбачених законом, або існує пряма вказівка закону щодо обов'язковості укладення договору для певних категорій суб'єктів господарювання чи органів державної влади або органів місцевого самоврядування.

Відповідно до ч. 1 ст. 187 ГК 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.

Як встановлено господарськими судами, проект договору оренди земельної ділянки, що був надісланий позивачем відповідачу, відповідає вимогам ст. 15 Закону № 161-XIV та типовій формі договору оренди землі, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України (далі — КМУ) від 3 березня 2004 р. № 220.

За таких обставин між сторонами виникли переддоговірні відносини, оскільки відповідач звернувся до позивача із заявою про передачу в оренду спірної земельної ділянки, а Сільрада на сесії прийняла відповідне рішення, що повинно бути покладено в основу договору оренди земельної ділянки, який є типовим відповідно до постанови КМУ. Отже, переддоговірні спори згідно із ч. 1 ст. 187 ГК можуть бути предметом розгляду суду, якщо спір виник при укладенні господарських договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом.

Суд касаційної інстанції при вирішенні цієї справи неправильно застосував норми матеріального права.

Керуючись статтями 111¹⁴—111²⁶ ГПК, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України постановила: заяву Сільради задовольнити, постанову Вищого господарського суду України від 12 квітня 2012 р. у справі № 19/074-11 скасувати, справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій п. 2 ч. 1 ст. 111¹⁶ ГПК.