



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА

01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-Б тел. 284-18-98

РІШЕННЯ ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Справа № 910/9670/14

14.10.14

За позовом Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської державної адміністрації

- до 1) Київської міської ради
2) Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс»
3) Товариства з обмеженою відповідальністю «М-Плаза»
4) Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза»

треті особи, які не заявляють самостійних вимог не предмет спору, на стороні відповідача

- 1) Компанія "GPP DEVELOPERS LTD"
2) 2) Міністерство юстиції України

про визнання незаконним та скасування рішення

Суддя Пригунова А.Б.

Представники:

від прокуратури: Лядецька Л.В.
від позивача: не з'явилися
від відповідача 1: не з'явилися
від відповідача 2: не з'явилися
від відповідача 3: не з'явилися
від відповідача 4: Маленко О.М.
від третьої особи 1: не з'явилися
від третьої особи 2: Пантюхова Л.Р.

Київська міська державна
адміністрація
28.10.2014 № 29110



ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Заступник прокурора міста Києва звернувся до Господарського суду міста Києва з позовом в інтересах держави в особі Київської міської державної адміністрації до Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс», Товариства з обмеженою відповідальністю «М-Плаза» та Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 «Про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» земельної ділянки для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва»; визнання недійсним договору оренди земельної ділянки площею 0,5512 га на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс», зареєстрованого 30.03.2007 р. за № 91-6-00644 у книзі записів державної реєстрації договорів; визнання недійсним договору про внесення змін до договору оренди земельних ділянок, укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс», зареєстрованого 16.10.2007 р. за № 91-6-00713 у книзі записів державної реєстрації договорів; визнання



відсутнім у Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» права користування земельними ділянками площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) вартістю 4 805 382,23 грн. та площею 0,0266 га (кадастровий номер 8000000000:82:013:0067) вартістю 2 369 728,72 грн. на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва; зобов'язання Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» відновити становище, яке існувало до порушення, шляхом повернення у розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельних ділянок площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) вартістю 4 805 382, 23 грн. та площею 0, 0266 га (кадастровий номер 8000000000:82:013:0067) вартістю 2 369 728, 72 грн. на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва; визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 26.04.2007 р. № 481/1142 «Про продаж земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торгівельного соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва»; визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення площею 0,2549 га на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс», посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Демяненко Т.М. від 31.05.2007 р. і зареєстрованого у реєстрі за №1537; визнання недійсним акту на право власності на земельну ділянку серії КВ № 140488 від 16.10.2007 р., виданий Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс», який зареєстровано в книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 01-8-00146; визнання відсутності у Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» права власності на земельну ділянку площею 0,2549 га (кадастровий номер 8000000000:82:013:0021) вартістю 22 708 415, 45 грн. на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва; витребування від Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» на користь виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) земельну ділянку площею 0,2549 га на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва. Позовні вимоги обґрунтовані прийняттям вищевказаних рішень з порушенням норм чинного законодавства України, оскільки спірні земельні ділянки знаходяться в межах центрального історичного ареалу міста, Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ» на території пам'ятки археології національного значення – Культурний шар Города Ярослава та в безпосередній близькості до будинку по вул. Михайлівській, 24, який є нововиявленою пам'яткою архітектури.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 23.05.2014 р. порушено провадження у справі № 910/9670/14 та призначено її до розгляду у судовому засіданні на 02.07.2014 р. за участю представників сторін, яких зобов'язано надати суду певні документи.

Розпорядженням Голови Господарського суду міста Києва від 21.07.2014р. дану справу передано для розгляду судді Коткову О.В. у зв'язку з відпусткою судді Пригунової А.Б.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 21.07.2014р. дану справу призначено до розгляду у судовому засіданні на 06.08.2014р.

Розпорядженням Голови Господарського суду міста Києва від 06.08.2014 р. справу № 910/9670/14 передано судді Пригуновій А.Б. для подальшого розгляду у зв'язку з виходом з відпустки.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 06.08.2014 р. дану справу призначено до розгляду у судовому засіданні на 03.09.2014 р.

Розгляд даної справи відкладався в порядку ст. 77 Господарського процесуального кодексу України.

У процесі провадження у справі Товариство з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» подало відзив на позовну заяву, у якому проти позову заперечило, мотивуючи свої заперечення тим, що до Київська міська державна адміністрація неуповноважена здійснювати контроль за законністю рішень відповідної ради та виступати позивачем у справі про їх оскарження.



Також відповідач відзначає, що Господарським судом міста Києва розглядалась справа № 3/476-31/291 за позовом Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Державного агентства земельних ресурсів України до Київської міської ради, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача – Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 та рішенням від 29.01.2008 р. у задоволенні позову відмовлено, встановивши, що надання земельної ділянки було погоджено всіма необхідними органами відповідно до ст. 123 Земельного кодексу України.

Крім того, відповідач наголошує, що Державною службою з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України було погоджено проект землеустрою, що спростовує твердження позивача про необхідність інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, а спірна земельна ділянка відноситься до земель житлової забудови, а не земель історико-культурної спадщини.

Київська міська рада також подала відзив на позов, у якому відзначає, що оскаржувані рішення прийняті відповідно до вимог чинного законодавства України та в межах компетенції.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» подало письмові пояснення по справі, у яких зазначає, що спірна земельна ділянка відноситься до земель комунальної власності, розпорядження якою здійснює Київська міська рада, а також просить застосувати наслідки спливу позовної давності та відмовити у позові.

У процесі розгляду спору до суду надійшов лист Міністерства юстиції України, за змістом якого Компанією «GPP DEVELOPERS LTD» заявлено про порушення Україною зобов'язань щодо сприяння та захисту інвестицій у зв'язку з можливим позбавленням Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» права власної на земельну ділянку по вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у місті Києві у випадку задоволення позову Заступника прокурора міста Києва у даній справі та намір подати позов до держави Україна відповідно до угоди між Урядом України та Урядом Сполученого Королівства Великобританії і північної Ірландії від 10.02.1993 р., за яким заявлена сума збитків становить 20 млн. дол. США.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 06.10.2014 р. залучено до участі у розгляді даної справи третіми особами, які не заявляють самостійних вимог не предмет спору, на стороні відповідача – Компанію «GPP DEVELOPERS LTD» та Міністерство юстиції України.

У даному судовому засіданні присутні учасники провадження у даній справі підтримали свої позиції.

Міністерство юстиції України зазначило про підтримку позиції, викладеної в листі та вирішення спору покладається на розсуд суду.

Відповідно до ст. 82 Господарського процесуального кодексу України рішення у даній справі прийнято у нарадчій кімнаті за результатами оцінки доказів, поданих учасниками процесу, оригінали яких оглянуто у судовому засіданні.

У судовому засіданні 14.10.2014 р. на підставі ст. 85 Господарського процесуального кодексу України оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення учасників судового процесу, Господарський суд міста Києва, -

ВСТАНОВИВ:

Рішенням Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» земельної ділянки для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва» затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним та підземним паркінгами на вулиці Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва.

На виконання вказаного рішення між Київською міською радою та Товариством з



обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» укладено договір оренди земельної ділянки площею 0,5512 га на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, строком на 10 років, який зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблений запис від 30.03.2007 р. за № 91-6-00644 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Відповідно до умов вказаного договору Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» надано земельні ділянки площею 0,2697 га та 0,0266 га – для реконструкції та облаштування скверу, земельну ділянку площею 0,2549 га – для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним та підземним паркінгами.

Рішенням Київської міської ради від 26.04.2007 р. № 481-1142 продано Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» земельну ділянку площею 0,2549 га для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним та підземним паркінгами на вулиці Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва.

На підставі вказаного рішення між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» 31.05.2007 р. укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення площею 0,2549 га на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, який посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Демяненко Т.М. та зареєстрованого в реєстрі 31.07.2007 р. за № 1537.

Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» отримано державний акт на право власності на земельну ділянку серії КВ № 140488 від 16.10.2007 р., який зареєстровано в книзі записів реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 01-8-00146.

У зв'язку з продажем частини земельної ділянки, між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» укладено договір про внесення змін до договору оренди земельних ділянок, зареєстрований 16.10.2007 р. за № 91-6-00713 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Не погоджуючись з рішенням Київської міської ради про передачу земельної ділянки в оренду, Заступник прокурора міста Києва в 2007 році звернувся з позовом про визнання недійсним рішення Київської міської ради № 124/785 від 08.02.2007 р. «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» земельної ділянки для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва».

Рішенням Господарського суду міста Києва у справі № 3/476 від 29.01.2008 р. в задоволенні позову було відмовлено.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 26.03.2008 р. апеляційне подання залишено без задоволення, а рішення Господарського суду міста Києва у справі № 3/476 від 29.01.2008 р. – без змін.

Постановою Вищого господарського суду України від 23.07.2008 р. касаційне подання заступника прокурора міста Києва задоволено частково, рішення Господарського суду міста Києва від 29.01.2008 р. та постанову Київського апеляційного господарського суду від 26.03.2008р. скасовано, а справу передано на новий розгляд.

Рішенням Господарського суду міста Києва по справі №3/476-31/291 від 29.01.2008 р. у задоволенні позову відмовлено.

Не погоджуючись з прийнятим рішенням, Заступник прокурора міста Києва звернувся до суду з апеляційним поданням.

Ухвалою Київського апеляційного господарського суду від 19.01.2009 р. у справі №3/476-31/291 заяву заступника прокурора про відкликання апеляційного подання задоволено, апеляційне провадження припинено.

26.12.2008 р. між Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» та



Товариством з обмеженою відповідальністю «М-Плаза» укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки, згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю придбало земельну ділянку площею 0,2549 га для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним та підземним паркінгами на вулиці Михайлівській. 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва.

На підставі вказаного договору Товариство з обмеженою відповідальністю «М-Плаза» отримало державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯЖ № 006786 від 29.12.2008 р., який зареєстровано в книзі записів реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 01-8-00168.

07.07.2011 р. між Товариством з обмеженою відповідальністю «М-Плаза» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки, згідно з яким Товариство з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» придбало земельну ділянку площею 0,2549 га для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним та підземним паркінгами на вулиці Михайлівській. 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва.

При цьому, на державному акті на право власності на земельну ділянку, виданому Товариству з обмеженою відповідальністю «М-Плаза», нотаріусом здійснено відмітку про перехід права власності на земельну ділянку до Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза», а також 27.04.2012 р. вчинено запис у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку за № 01-8-00250.

Обґрунтовуючи заявлені вимоги, прокурор стверджує, що рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 прийнято всупереч нормам чинного законодавства України, а проект землеустрою не відповідає вимогам ст. 123 Земельного кодексу України.

Зокрема, прокурор зазначає, що спірна земельна ділянка відноситься до земель історико-культурного призначення та була відведена з порушенням вимог ст. 150 Земельного кодексу України, оскільки взагалі не підлягала передачі до приватної власності.

Також прокурор відзначає, що при прийнятті оспорюваного рішення Київською міською радою не вжито заходів, передбачених Конвенцією про охорону всесвітньої культурної та природної спадщини та посиляється на відсутність обов'язкової державної експертизи і надання погодження землевідведення не уповноваженим природоохоронним органом.

Крім того, прокурор відзначає, що затверджений рішенням Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 проекти відведення Товариству з обмеженою відповідальністю "Укрінвестресурс" земельної ділянки складений з порушенням норм чинного законодавства України в галузі земельних відносин, а відтак - рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 не відповідає положенням ст.ст. 19, 20, 53, 54, 84, 123, 124, 150 Земельного кодексу України, ст. 51 Закону України «Про землеустрій», ст. 16 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ст.ст. 17, 32, 34, Закону України «Про охорону культурної спадщини», що є підставою для визнання його недійсним у судовому порядку.

Оцінюючи подані докази та наведені обґрунтування за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин справи в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посиляється як на підставу своїх вимог і заперечень, суд відзначає наступне.

Відповідно до ч. 1 ст. 32 Господарського процесуального кодексу України доказами у справі є будь-які фактичні дані, на підставі яких господарський суд у визначеному законом порядку встановлює наявність чи відсутність обставин, на яких ґрунтуються вимоги і заперечення сторін, а також інші обставини, які мають значення для правильного вирішення господарського спору. Ці дані встановлюються такими засобами: письмовими і речовими доказами, висновками судових експертів; поясненнями представників сторін та інших осіб, які беруть участь в судовому процесі.

Частина 1 ст. 143, ст. 144 Конституції України визначають, що територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування



управляють майном, що є в комунальній власності; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції. Органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам визначається ст. 123 Земельного кодексу України, згідно з положеннями якої надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок.

Відповідно до ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Відповідно до п. 5 ст. 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від імені та в інтересах територіальних громад права суб'єкта комунальної власності здійснюють відповідні ради.

Порядком набуття права на землю юридичними особами та громадянами в місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 14.03.2002 р. № 313/1747, який діяв на час прийняття оспорюваного рішення, встановлено, що Головкивархітектура, відповідний орган охорони культурної спадщини, державне управління екології та природних ресурсів в місті Києві, міська санітарно-епідеміологічна станція подають до управління земельних ресурсів висновки щодо відведення земельної ділянки відповідно до своєї компетенції із зазначенням умов та обмежень. За наявності негативних висновків Головкивархітектури, відповідного органу охорони культурної спадщини, Державного управління екології та природних ресурсів в місті Києві, міської санітарно-епідеміологічної станції щодо надання земельних ділянок в постійне користування, передачі їх в оренду та у власність, оформлення права користування землею остаточне рішення з цих питань приймається на пленарному засіданні Київської міської ради.

Як вбачається з проекту землеустрою відведення земельної ділянки наявного в матеріалах справи, її надання було погоджено висновком від 29.12.2006 р. № 19-11441 та листом від 20.01.2007 р. Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища.

Згідно листа Управління охорони навколишнього природного середовища від 18.01.2007 р. № 071/04-4-19/241 відведення земельної ділянки погоджене.

Актом № 2-П від 19.01.2007 р., складеним Київським комунальним об'єднанням зеленого будівництва та експлуатації зелених насаджень міста "Київзеленбуд" погоджено порядок збереження зелених насаджень та розроблено проект озеленення та благоустрою.

Головний державний санітарний лікар міста Києва листом від 18.01.2007 р. № 239 на підставі висновку № 78 від 18.01.2007 р. погодив відведення спірної земельної ділянки.

Головне управління охорони культурної спадщини листом від 17.01.2007 р. № 243, також, надало згоду на відведення Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» спірної земельної ділянки.

Державна служба з питань охорони культурної спадщини листом від 19.01.2007 р. № 22-105/35 погодила відведення земельної ділянки з вимогою проведення будівництва за проектною документацією, розробленою на підставі історико-культурного обґрунтування та погодженого у встановленому порядку та зазначила про необхідність звернути увагу на поверховість будівлі.

Дочірнє підприємство «Інститут Київгенплан Акціонерного товариства «Київпроект» листом від 18.02.2007 р. № 70 погодило проект землеустрою.

Головне управління земельних ресурсів надало висновок від 22.01.2007 р. № 03-23/53-в, згідно якого вважає за можливе погодити проект землеустрою щодо відведення Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» земельної ділянки.



Згідно п. 34 ч. 1. ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються, зокрема, питання регулювання земельних відносин.

Слід відзначити, що відповідно до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 р. № 979, яким визначено межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури на території міста Києва територія площі Михайлівської віднесена до комплексу пам'яток історії та культури в межах історичного центру міста з історичним природним ландшафтом Державного історико-культурного заповідника «Стародавній Київ».

Тобто, до території історико-архітектурного заповідників віднесено лише частину земельної ділянки, а саме – Михайлівську площу.

Пунктом 4, п.п. 5.1, 5.2 п. 5, п. 9 додатку 2 до розпорядження Київської міської ради від 17.05.2002 р № 979 визначено статус історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури на території міста Києва, та зазначено, що для історико-культурних заповідників, зон охорони пам'яток історії та культури необхідно передбачати збереження історичного планування і забудови, історичного середовища і ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонуючих споруд, які наносять фізичну, естетичну та екологічну шкоду, на території історико-культурних заповідників забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з прокладкою інженерних мереж, необхідних для заповідників, впорядкуванням території, відтворенням і реставрацією пам'яток історії та культури, всі будівельні, реставраційні, земляні та інші роботи у межах історико-культурних заповідників здійснюються відповідно до чинного законодавства на основі проекту, в кожному конкретному випадку погодженому з управлінням охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища та Головним управлінням містобудування і архітектури (крім пам'яток історії та культури) та обговореному за участю громадськості, в тому числі Українського товариства охорони пам'яток історії та культури. В архітектурних охоронних зонах зберігається стара планувальна структура та історична забудова. Дозволяється будівництво лише особливо важливих споруд за індивідуальними проектами, що регламентуються по висоті з врахуванням архітектурної та масштабної ув'язки з існуючою забудовою і загальним силуетом міста.

При цьому, в проекті землеустрою містяться позитивні висновки Головного управління охорони культурної спадщини за № 243 та Державної служби з питань національної культурної спадщини від 19.01.2007 р. № 22-105/35.

За змістом оспорюваного рішення Київської міської ради Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» передано спірну земельну ділянку у довгострокову оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,55 га, для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, у тому числі: площею 0,25 га за рахунок земель запасу житлової та громадської забудови; площею 0,30 га за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування, зокрема 0,27 га в межах зеленої зони міста – для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини, за умови виконання пункту 4 цього рішення.

В матеріалах проекту землеустрою міститься висновок Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 29.12.2006 р. № 19-11441, відповідно до якого Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища не заперечує проти відведення земельної ділянки в установленому законодавством порядку та зобов'язує Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» погодити проект землеустрою в Головному управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища в установленому порядку.

Листом від 20.01.2007 р. № 09-322 Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища, розглянувши проект землеустрою, погодило вказаний проект.

Висновком від 18.01.2007 р. № 071/04-4-19/241 Управлінням охорони навколишнього природного середовища визначені особливі умови та вимоги до використання спірної земельної



ділянки та порядку її відведення.

Управління охорони навколишнього природного середовища розглянуто матеріали проекту землеустрою та відзначено, що частина земельної ділянки, що визначена як «Сквер по вулиці Михайлівській» може надаватись лише на умовах користування без права викупу та використовуватись тільки для проведення благоустрою без влаштування автостоянки тощо. Надано рекомендації щодо подальшого використання земельної ділянки, викладено вимоги, щодо дотримання чинного законодавства з охорони культурної спадщини при проектуванні, передбаченні вимог захисту зеленої зони, використання території без зміни функціонального призначення, тощо. Листом також визначено, що Управління охорони навколишнього природного середовища вважає за можливе погодити відведення земельної ділянки на користь третьої особи за умови виконання вимог листа в частині порядку використання земельної ділянки визначеної як «Сквер по вулиці Михайлівській».

Таким чином, при погодженні проекту землеустрою Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» отримано позитивний висновок Управління охорони навколишнього природного середовища, а під час винесення спірного рішення було повністю дотримано вимоги викладені у висновку від 18.01.2007 р. № 071/04-4-19/241, та надано частину земельної ділянки визначеної як «Сквер по вулиці Михайлівській» на умовах оренди для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини.

Тож, приймаючи до уваги, що лише частина земельної ділянки віднесена до комплексу пам'яток історії та культури в межах історичного центру міста з історичним природним ландшафтом Державного історико-культурного заповідника «Стародавній Київ», враховуючи, що відведення спірної земельної ділянки погоджено належним чином відповідно до вимог ст. 123 Земельного кодексу України та вимог Порядку набуття права на землю юридичними особами та громадянами в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради 14.03.2002 р. за № 313/1747, та виділено частину земельної ділянки, розташованої в межах Михайлівської площі, з обмеженням, цільовим призначенням - для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини, суд дійшов висновку, що доводи прокурора стосовно незаконності рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 необґрунтованими та спростовуються вищенаведеним.

Таким чином, вищенаведене у повній мірі підтверджує відповідність рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 вимогам ст.ст. 54, 123, 124 Земельного кодексу України, ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини», Порядку набуття права на землю юридичними особами та громадянами в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради 14.03.2002 року за № 313/1747, рішенням Київської міської ради від 17.05.2002 р. № 979 „Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 р. № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в місті Києві".

В обґрунтування заявлених вимог прокурор також посилається на порушення вимог ст. 150 Земельного кодексу України при прийнятті рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785

Стаття 150 Земельного кодексу України в редакції, що діяла на момент винесення спірного рішення, встановлює, що до особливо цінних земель відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення. Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених частиною другою цієї статті.

Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного



значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад.

Тобто, відповідно до вказаних вище норм Земельного кодексу України передбачено, що земельні ділянки можуть належати до категорії земель історико-культурного призначення - особливо цінних земель, виключно за наявності рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про віднесення земельної ділянки до такої категорії земель. Землі вказаної категорії можуть перебувати в тому числі в приватній власності.

При цьому, ч.ч. 2 3 ст. 150 Земельного кодексу України визначено порядок вилучення (викупу) земельних ділянок для будівництва.

Згідно зі ст. 146 Земельного кодексу України викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках та в порядку, встановлених законом.

Відповідно до ст. 149 Земельного кодексу України земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом. Вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень. Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупаються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.

Стаття 6 Земельного кодексу України в редакції, що діяла на момент прийняття спірних рішень, до повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин відносить погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель.

Таким чином, на дату винесення спірних рішень до повноважень Верховної ради України було віднесено лише питання щодо вилучення (викупу) особливо цінних земель, а не відведення земельних ділянок та зміна їх цільового призначення.

Відповідно до ст. 53 Земельного кодексу України, в редакції, яка діяла на момент прийняття спірних рішень Київської міської ради, до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані: історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями; городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів; архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культурної архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Відповідно до ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» в редакції, яка діяла на момент прийняття оспорюваних рішень Київської міської ради, території пам'яток, охоронних зон, заповідників, музеїв-заповідників, охоронювані археологічні території належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та



містобудівної документації.

Встановлення зон охорони пам'яток та затвердження меж історичних ареалів населених місць не може бути підставою для примусового вилучення з володіння (користування) земельних ділянок у юридичних та фізичних осіб за умов дотримання землевласниками та землекористувачами правил використання земель історико-культурного призначення.

Таким чином, Земельний кодекс України та Закон України «Про охорону культурної спадщини» в редакції, яка діяла на момент прийняття оспорюваних рішень, не передбачала автоматичне віднесення земельних ділянок до категорії земель історико-культурного призначення.

При цьому, межі охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору у місті Києві затверджені рішенням Київської міської ради № 477/1138 від 26.04.2007 р. "Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 27.01.2005 р. № 11/2587 "Про правила забудови міста Києва".

При цьому, відповідно до меж та режиму використання території охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору в охоронній зоні дозволяються перетворення, що не суперечать вимогам охорони культурної спадщини Верхнього міста і визначної ролі в ньому ансамблю Софії Київської, сприяють регенерації кращих якостей історичного середовища ансамблю, а також підвищенню якості міського середовища, а саме, зокрема, обмежене житлове і громадське будівництво, в тому числі об'єктів соціально-культурних, побутового обслуговування і туристичної інфраструктури; будівництво нових об'єктів в місцях втрачених малоцінних будівель і на недоосвоєних історично ділянках за індивідуальними проектами з відповідними науковими обґрунтуваннями.

Таким чином, відведення земельних ділянок в межах охоронної зони Софії Київської законодавством не було заборонено, однак передбачало суворі обмеження щодо будівництва в місцях втрачених малоцінних будівель і на недоосвоєних історично ділянках за індивідуальними проектами з відповідними науковими обґрунтуваннями. Таким чином, контроль щодо дотримання режиму охоронної зони має здійснюватись саме на етапі розроблення та затвердження проектної містобудівної документації.

Відповідно до Висновку Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища № 19-11441 від 29.12.2006 р. спірна земельна ділянка за функціональним призначенням належала частково до територій зелених насаджень загального користування та частково до території громадських будівель та споруд.

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» в редакції, яка діяла на момент прийняття оспорюваних рішень Київської міської ради, з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, комплексів (ансамблів) навколо них повинні встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини. Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України. Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України. Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини. На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи



без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Головне управління охорони культурної спадщини листом від 17.01.2007 р. № 243 надало згоду на відведення земельної ділянки.

Листом від 18.01.2007 р. № 006 Головне управління охорони культурної спадщини погодило проект землеустрою.

Листом № 22-105/35 від 19.01.2007 р. Державна служба з питань національної культурної спадщини, як центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини, погодила проект відведення земельної ділянки, що розташована в охоронних зонах.

Як зазначає прокурор, спірна земельна ділянка була віднесена до категорії земель історико-культурного призначення лише після виконання рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 29.10.2010 р. у справі № 2а-8698/10/2670, яка набрала законної сили 07.09.2011 р.

Відповідно до ч. 2 ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» встановлення зон охорони пам'яток та затвердження меж історичних ареалів населених місць не може бути підставою для примусового вилучення з володіння (користування) земельних ділянок у юридичних та фізичних осіб за умов дотримання землевласниками та землекористувачами правил використання земель історико-культурного призначення.

Слід зазначити, що жодна норма чинного законодавства не передбачає заборони на відведення земельних ділянок, які належать до категорії земель історико-культурного призначення, натомість щодо такої категорії земель встановлено необхідність отримання дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини, що в даному випадку було дотримано.

При цьому, суд вважає за необхідне звернути увагу, у власності Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» перебуває земельна ділянка, яка до прийняття оспорюваних рішень перебувала у користуванні Головного управління житлового забезпечення на підставі договору оренди від 23.07.2004 р. з цільовим призначенням для забудови.

У зв'язку з укладенням інвестиційного договору та вирішенням майнових питань, Головне управління житлового забезпечення не заперечувало проти припинення права користування та закріплення земельної ділянки за Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс».

Відповідно до ч. 2 ст. 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Рішенням Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785 затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю "Укрінвестресурс" з цільовим призначенням для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24 - 26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, а відтак – зміна цільового призначення спірної земельної ділянки була проведена у відповідності до вимог статті 20 Земельного кодексу України.

Заступник прокурора міста Києва зазначає, що оскільки земельна ділянка входить в ансамбль Софіївського собору, який внесений до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, то всі перетворення в охоронній зоні мають відбуватися у відповідності до Конвенції про охорону Всесвітньої культурної спадщини та наголошує на відсутності в матеріалах проекту відведення та продажу спірної земельної ділянки доказів щодо інформування Комітетом всесвітньої спадщини ЮНЕСКО про вилучення спірної земельної ділянки з архітектурної охоронної зони.

З приводу наведеного суд відзначає, що наказом Міністерства культури і туризму України від 23.12.2005 р. № 1076 «Про затвердження меж та режиму охоронної зони ансамблю споруд



Софійського собору в місті Києві» затверджено межі та режим охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору у місті Києві, визначені науково-проектною документацією, розробленою Державним науково-дослідним інститутом теорії та історії архітектури і містобудування та погодженою у встановленому порядку.

При цьому, слід відзначити, що спірна земельна ділянка перебуває в охоронній зоні Національного заповідника «Софія Київська», а не на території безпосередньо заповідника, або особливо сурової охорони.

Відповідно до ст. 4 «Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини», підписаної 16.11.1972 р. та ратифікованої 04.10.1988 р. Указом Президії Верховної ради Української радянської соціалістичної республіки № 6673-XI, чітко визначено, що кожна держава - сторона цієї Конвенції визнає, що зобов'язання забезпечувати виявлення, охорону, збереження, популяризацію й передачу майбутнім поколінням культурної і природної спадщини, що зазначена у статтях 1 і 2, яка перебуває на її території, покладається насамперед на неї. З цією метою вона прагне діяти як власними зусиллями, максимально використовуючи наявні ресурси, так і, за необхідності, використовувати міжнародну допомогу і співробітництво, якими вона може користуватися, зокрема, у фінансовому, художньому, науковому й технічному відношеннях.

Таким чином, положеннями Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, чітко врегульовано та закріплено зобов'язання в першу чергу держави забезпечувати охорону культурної і природної спадщини.

Враховуючи зазначене, оскільки Державною службою з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України було погоджено проект землеустрою, суд визнає посилання Заступника прокурора міста Києва стосовно необхідності інформування Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО необґрунтованими.

Відповідно до п. 172 Настанов, що регулюють виконання Конвенції про охорону всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, України добровільно взяла на себе зобов'язання по інформуванню Комітету всесвітньої спадщини через Секретаріат ЮНЕСКО про наміри розпочати або дозволити в зоні, що охороняється Конвенцією, значні роботи по відновленню чи новому будівництву, які могли б вплинути на цінність об'єкта всесвітньої спадщини.

Тобто, виказана вимога має бути дотримана на етапі розроблення проекту будівництва та отримання відповідного дозволу на здійснення будівельних робіт, а не на етапі відведення земельної ділянки.

Щодо посилання позивача на порушення Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації», суд відзначає, що в матеріалах справи позитивний висновок Державної експертизи земельпорядної документації від 07.02.2007 року за № 39/10-07».

Таким чином, виходячи з вищенаведених приписів законодавства, наявність чинних (не спростовані/не скасовані відповідно до Закону України "Про державну експертизу земельпорядної документації") позитивних висновків державної експертизи земельпорядної документації № 39/10-07 від 07.02.2007 р. є належною підставою для прийняття органом місцевого самоврядування - Київською міською радою, рішення про реалізацію передбачених такою документацією заходів, тобто затвердження проекту та надання в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю "Укрінвестресурс" спірної земельної ділянки в оренду.

Прокурор також посилається на порушення ст. 123 Земельного кодексу України в частині відсутності погодження проекту землевідведення природоохоронним органом.

Відповідно до Положення про Управління охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 26.12.2002 р. № 221/381, в редакції, що діяла на момент складання висновку № 071/04-4-19/241 від 18.01.2007 р., до повноважень Управління було віднесено погодження місця розташування об'єктів та проектів відведення земельних ділянок.

Слід зазначити, що ст. 15 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначено повноваження місцевих рад у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Статтею 19 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначено повноваження виконавчих та розпорядчих органів місцевих рад у галузі охорони



навколишнього природного середовища.

Водночас, суд звертає увагу, що при погодженні проекту землеустрою Товариством з обмеженою відповідальністю "Укрінвестресурс" було отримано позитивний висновок Управління охорони навколишнього природного середовища, а під час прийняття оспорюваного рішення Київською міською радою було повністю дотримано вимоги викладені у висновку від 18.01.2007 р. № 071/04-4-19/241, та надано частину земельної ділянки, визначеної як «Сквер по вулиці Михайлівській» на умовах оренди для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини».

Таким чином, суд дійшов висновку, що проект землевідведення було погоджено у відповідності до ст. 123 Земельного кодексу України.

Щодо посилання прокуратури на порушення ст. 84 Земельного кодексу України та ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини», суд відзначає, що відповідно до ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України в редакції, яка діяла на момент прийняття оспорюваного рішення про продаж земельної ділянки, до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом.

Згідно ч. 1, 4 ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини» пам'ятка, крім пам'ятки археології, може перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Суб'єкти права власності на пам'ятку визначаються згідно із законом. Землі, на яких розташовані пам'ятки археології, перебувають у державній власності або вилучаються (викупуваються) у державну власність в установленому законом порядку, за винятком земельних ділянок, на яких розташовуються пам'ятки археології - поля давніх битв.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

Листом № 22-105/35 від 19.01.2007 р. Державна служба з питань національної культурної спадщини, як центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини, погодила проект відведення земельної ділянки.

При цьому, прокуратурою не доведено належність спірної земельної ділянки до земель державної власності, що мають особливу історико-культурну цінність.

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.

Акт державного чи іншого органу - це юридична форма рішень цих органів, тобто офіційний письмовий документ, який породжує певні правові наслідки, спрямований на регулювання тих чи інших суспільних відносин і має обов'язковий характер для суб'єктів цих відносин.

Підставами для визнання акта недійсним є невідповідність його вимогам чинного законодавства та/або визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт. Обов'язковою умовою визнання акта недійсним є також порушення у зв'язку з прийняттям відповідного акта прав та охоронюваних законом інтересів підприємства чи організації - позивача у справі.

За приписами ст. 152 Земельного кодексу України держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Статтею 4-3 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності. Сторони та інші особи, які беруть участь у справі, обґрунтовують свої вимоги і заперечення поданими суду доказами. Господарський суд створює сторонам та іншим особам, які беруть участь у справі, необхідні умови для встановлення фактичних обставин справи і правильного застосування



законодавства.

Відповідно до ст. 33 Господарського процесуального кодексу України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень.

Відповідно до ст. 34 Господарського процесуального кодексу України господарський суд приймає тільки ті докази, які мають значення для справи. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

Таким чином, приймаючи до уваги, що за приписами ст.ст. 4-3, 33, 43 Господарського процесуального кодексу України судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності, суть якого полягає у обґрунтуванні сторонами та іншими особами, які беруть участь у справі, своїх вимог і заперечень поданими судом доказами, які господарський суд оцінює за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому процесі всіх обставин справи в їх сукупності, керуючись законом, суд дійшов висновку, що проект відведення земельних ділянок Товариству з обмеженою відповідальністю "Укрінвестресурс" погоджений органами, визначеними ч. 6 ст. 123 Земельного кодексу України, що відповідно до наведеної норми є підставою для прийняття рішення про надання вказаної земельної ділянки в оренду.

Наведені ж прокурором доводи та обґрунтування за приписами Земельного кодексу України не тягнуть наслідком недійсність рішення органу місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки.

Щодо вимог прокурора про визнання недійсними договору оренди земельної ділянки площею 0,5512 га на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва, строком на 10 років, укладеного між Київською міською радою та Товариством «Укрінвестресурс» 30.03.2007 р. на підставі рішення Київської міської ради від 26.04.2007 р. № 481/1142 про продаж земельної ділянки, договору купівлі-продажу земельної ділянки від 31.05.2007 р. суд відзначає наступне.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про оренду землі» орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

У відповідності до ч. 2 ст. 16 Закону України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

З метою однакового і правильного застосування господарськими судами норм матеріального і процесуального права у розгляді справ у спорах, що виникають із земельних відносин, Пленумом Вищого господарського суду України винесено постанову № 6 від 17.05.2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», пунктом 2.24 якої визначено, що судам необхідно враховувати, що оскільки договір оренди укладається на виконання рішення органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади, то без скасування таких рішень у встановленому законом порядку відсутні правові підстави для визнання відповідних договорів недійсними з підстав відсутності повноважень у відповідної місцевої ради чи органу виконавчої влади на затвердження проекту відведення та передачі спірної земельної ділянки в оренду.

Згідно ч. 1 та ч. 4 ст. 202 Цивільного кодексу України, правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Двостороннім правочином є погоджена дія двох або більше сторін.

Статтею 203 Цивільного кодексу України встановлено загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину, зокрема: зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства; особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має вчинятися у формі, встановленій законом; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; правочин, що вчиняється батьками



(усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Відповідно до ст. 204 Цивільного кодексу України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Підставами для визнання недійсним договору оренди земельної ділянки від 30.03.2007 р. прокурор в своїй позовній заяві зазначає норми ст.ст. 203, 215 Цивільного кодексу України та норми ст. 207 Господарського кодексу України.

Частиною 1 ст. 215 Цивільного кодексу України передбачено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною вимог, які встановлені частинами 1-3, 5, 6. ст. 203 Цивільного кодексу України.

Згідно ч. 3 ст. 215 Цивільного кодексу України, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Частиною 1 ст. 207 Господарського кодексу України передбачено, що господарське зобов'язання, яке не відповідає вимогам закону, або вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, може бути на вимогу однієї із сторін, або відповідного органу державної влади, визнано судом недійсним повністю або в частині.

Враховуючи вищенаведене, зважаючи, що оспорюваний договір було укладено на підставі рішення Київської міської ради від 08.02.2007 р. № 124/785, яке за висновками суду прийнято у відповідності до вимог чинного законодавства України та в межах компетенції, визначеної Законом України «Про місцеве самоврядування» суд дійшов висновку про відсутність законодавчо закріплених підстав для визнання недійсними договору оренди, договору про внесення змін до договору оренди, рішення Київської міської ради від 26.04.2007 р. № 481/1142 про продаж земельної ділянки, договору купівлі-продажу земельної ділянки від 31.05.2007 р..

Щодо позовних вимог про витребування земельної ділянки у Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» суд дійшов наступного висновку.

Відповідно до ст. 388 Цивільного кодексу України якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Матеріалами справи встановлено, що спірна земельна ділянка була відчужена на підставі рішення Київської міської ради, як уповноваженого органу щодо розпорядження землями територіальної громади міста Києва, згідно укладеного між сторонами договору купівлі-продажу.

Між тим, прокурором не доведено приналежності спірної земельної ділянки до земель державної форми власності, а відтак – суд визнає вимогу про витребування майна з чужого незаконного володіння необґрунтованою.

Законом України «Про ратифікацію Конвенції про захист прав і основних свобод людини» 1950 року, Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 до Конвенції» за № 475/97-ВР від 17 липня 1997 року ратифіковано Конвенцію про захист прав і основних свобод людини 1950 року, Перший протокол та протоколи № 2, 4, 7, 11 до Конвенції.

Згідно ч. 1 ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, ратифікованого Законом України від 17 липня 1997 року за № 475/97-ВР кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Преамбулою Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» передбачено наступне: «Цей Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з обов'язком держави виконати рішення Європейського суду з прав людини у справах проти України; з необхідністю усунення причин порушення Україною Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод і протоколів до неї; з впровадженням в



українське судочинство та адміністративну практику європейських стандартів прав людини; зі створенням передумов для зменшення числа заяв до Європейського суду з прав людини проти України.».

У зв'язку з вимогами чинного законодавства України та активною імплементацією в національне законодавство України практики Європейського суду з прав людини, суд звертає увагу на рішення від 24 червня 2003 року «Стретч проти Об'єднаного Королівства».

Рішенням Європейського суду з прав людини від 24 червня 2003 року за №44277/98 «Стретч проти Сполученого Королівства» встановлено, що, оскільки особу позбавили права на його майно лише з тих підстав, що порушення були вчинені з боку публічного органу, а не громадянина, то в такому випадку мало місце «непропорційне втручання у право заявника на мирне володіння своїм майном та, відповідно, відбулось порушення статті 1 Першого протоколу Конвенції», отже, визнання недійсним договору, згідно якого покупець отримав майно від держави, та подальше позбавлення його цього майна на підставі того, що державний орган порушив закон, є неприпустимим.

Відповідно до частини першої статті 9 Конституції України чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України.

Статтею 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» передбачено, що суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

Аналогічна позиція викладена у постановках Вищого господарського суду України від 24 жовтня 2006 року за №12/291, від 4 грудня 2008 року за №2/142-08, від 5 серпня 2013 року за №5002-17/2909-2011 та від 4 березня 2014 року за №5011-40/1455-2012.

Таким чином, позбавлення Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» як добросовісного набувача права власності на земельну ділянку на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі у Шевченківському районі міста Києва на підставі того, що державний орган порушив закон, є неприпустимим.

Частина 1 ст. 143, ст. 144 Конституції України визначають, що територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції. Органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить: розпорядження землями територіальних громад; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу.

Згідно ст. 83 Земельного кодексу України землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

При цьому, стаття 84 Земельного кодексу України передбачає, що у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

За приписами ст.ст. 16, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», а також ст. 9 та п. 12. Перехідних положень Земельного кодексу України в редакції, чинній на момент прийняття опорюваних рішень, земельні ділянки належали до земель комунальної власності, право розпорядження якими належало Київській міській раді.

Крім того, 06.09.2012 р. прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», відповідно до Прикінцевих та перехідних положень якого з дня набрання чинності цим Законом



землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються: земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій; б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок. У державній власності залишаються: розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони; земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у цьому Законі, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку. З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими. Право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності, реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» набрав чинності з 01.01.2013 р., а відтак – із зазначеної дати право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності вважаються розмежованими, всі земельні ділянки в межах міста Києва належать до комунальної власності, при цьому право власності, як державної, так і комунальної реалізується виключно після його державної реєстрації.

Відповідно до ст. 121 Конституції України на прокуратуру України покладається представництво інтересів громадян або держави в суді у випадках, встановлених законом.

Відповідно до ст. 2 Господарського процесуального кодексу України господарський суд порушує справи, зокрема, за позовними заявами прокурорів та їх заступників, які звертаються до господарського суду в інтересах держави. Прокурор, який звертається до господарського суду в інтересах держави, в позовній заяві самостійно визначає, в чому полягає порушення інтересів держави, та обґрунтовує необхідність їх захисту, а також вказує орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних відносинах.

Статтею 36-1 Закону України "Про прокуратуру" визначено, що підставою представництва у суді інтересів держави є наявність порушень або загрози порушень економічних, політичних та інших державних інтересів, внаслідок протиправних дій (бездіяльності) фізичних або юридичних осіб, що вчинюються у відносинах між ними або державою.

Конституційний Суд України у рішенні від 08.04.1999 р. у справі №3-рп/99 вказав, що прокурор або його заступник самостійно визначає і обґрунтовує в позовній заяві, в чому полягає порушення інтересів держави чи в чому існує загроза інтересам держави, і ця заява, за статтею 2 Арбітражного процесуального кодексу України (зараз Господарський процесуальний кодекс України), є підставою для порушення справи в арбітражному суді.

Із врахуванням того, що "інтереси держави" є оціночним поняттям, прокурор чи його заступник у кожному конкретному випадку самостійно визначає з посиланням на законодавство, на підставі якого подається позов, в чому саме відбулося чи може відбутися порушення матеріальних або інших інтересів держави, обґрунтовує у позовній заяві необхідність їх захисту та зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах.

Звертаючись до суду з даним позовом, прокурор у позові наголошував на тому, що відповідний позов подається до суду для захисту порушеного права держави та повернення спірних земельних ділянок у розпорядження виконавчого органу Київської міської ради



(Київської міської державної адміністрації).

При цьому, прокурором не надано суду витяг про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002), яка передана Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» в оренду, за державою та, відповідно, наявності Київської міської державної адміністрації права розпорядження спірною земельною ділянкою.

Таким чином, подання даної позовної заяви в інтересах Київської міської державної адміністрації суперечить чинному законодавству, а вимоги про повернення земельної ділянки у розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) суд вважає необґрунтованими та належними доказами не доведені.

Враховуючи наведене, керуючись ст.ст. 32, 33, 49, 75, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, Господарський суд міста Києва, -

ВИРІШИВ:

У задоволенні позову відмовити повністю

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 розгляду справи апеляційним господарським судом.

Суддя

Пригунова А.Б.

Повне рішення складене: 20.10.2014 р.





Господарський суд
міста Кисва
вул. Б. Хмельницького, 44-В
01030, місто Київ

910/9670/14
Ст.82

КМДА
01044, м. Київ, вул. Хрещатик,
36

P

КИЇВ 30



01030 3144343 5