

Господарський суд міста Києва

Справа № 910/9670/14

Суддя: Шкурдова Л.М.

Позивач:

заступник прокурора міста Києва в
інтересах державі в особи Київської
міської державної адміністрації
вул. Предславинська, 45/9, м. Київ, 03150

Відповідачі:

Київська міська рада
вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Укрінвестресурс»

просп. Г. Гонгадзе, 20, прим. 1, м. Київ, 04215

Товариство з обмеженою відповідальністю
«М-ПЛАЗА»

бульв. М. Приймаченко, 1/27, к. 204, м. Київ,
01131

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Грін-Плаза»

вул. Велика Васильківська (Червоноармійська),
9/2, м. Київ, 01004

Компанія «GPP DEVELOPERS LTD»

20-22 Bedford Row, London, WC1R 4JS

**Треті особи, що не заявляють
самотійних вимог:**

Міністерство юстиції України

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

ПОЯСНЕННЯ у господарській справі № 910/9670/14

У травні 2014 року заступник прокурора м. Києва звернувся до суду із зазначеним позовом в інтересах держави в особі КМДА, посилаючись на те, що внаслідок прийняття у 2007 році Київською міською радою незаконних рішень відбулося відчуження та передача в оренду земельних ділянок на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м.

Києва, розташованих у межах центрального історичного ареалу міста, у межах Державного історико-культурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам'ятки археології національного значення – «Культурний шар Города Ярослава», у межах охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору у м. Києві, який внесено до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, у безпосередній близькості до будинку по вул. Михайлівській, 24, який є нововиявленою пам'яткою архітектури та пам'яткою архітектури місцевого значення, що суперечить вимогам національного законодавства та положенням Конвенції про охорону Всесвітньої культурної спадщини. Прокурор просив суд:

– визнати незаконним і скасувати рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785 «Про передачу ТОВ «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 м. Києва»;

– визнати недійсним договір оренди земельної ділянки площею 0,5512 га на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва, укладений між Київською міською радою і ТОВ «Укрінвестресурс», зареєстрований 30 березня 2007 року за № 91-6-00644 у книзі записів державної реєстрації договорів;

– визнати недійсним договір про внесення змін до договору оренди земельних ділянок, укладений між Київською міською радою і ТОВ «Укрінвестресурс», зареєстрований 16 жовтня 2007 року за № 91-6-00713 у книзі записів державної реєстрації договорів;

– визнати відсутність у ТОВ «Укрінвестресурс» права користування земельними ділянками площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) вартістю 4 805 382,23 грн і 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 м. Києва;

– зобов'язати ТОВ «Укрінвестресурс» відновити становище, яке існувало до порушення, шляхом повернення у розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) земельних ділянок площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) вартістю 4 805 382,23 грн і 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 м. Києва;

– визнати незаконним і скасувати рішення Київської міської ради від 26 квітня 2007 року № 481/1142 «Про продаж земельної ділянки ТОВ «Укрінвестресурс» для 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 м. Києва»;

– визнати недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення площею 0,2549 га на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва, укладений між Київською міською радою і ТОВ «Укрінвестресурс», посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Демяненко Т.М. від 31 травня 2007 року і зареєстрований у реєстрі за № 1537;

– визнати недійсним акт на право власності на земельну ділянку серії КВ № 140488 від 16 жовтня 2007 року, виданий ТОВ «Укрінвестресурс», зареєстрований у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 01-8-00146;

– визнати відсутність у ТОВ «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 м. Києва;

– витребувати від ТОВ «Грін Плаза» на користь виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) земельну ділянку площею 0,2549 га на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва.

Рішенням Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785 затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «Укрінвестресурс» та вирішено передати цьому товариству у довгострокову оренду на 10 років земельну ділянку площею 0,55 га для реконструкції та облаштування скверу, будівництва готельно-офісного комплексу із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. 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 площею 0,27 га в межах зеленої зони міста, – для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини.

На виконання зазначеного рішення 28 березня 2007 року між Київською міською радою і ТОВ «Укрінвестресурс» укладено договір оренди земельних ділянок площею 0,5512 га на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва, строком на 10 років, який зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (КМДА), про що зроблено запис від 30 березня 2007 року за № 91-6-00644 у книзі записів державної реєстрації договорів.

Відповідно до умов цього договору ТОВ «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 із вбудовано-прибудованими приміщеннями

громадського, торгівельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами.

Рішенням Київської міської ради від 26 квітня 2007 року № 481-1142 вирішено продати ТОВ «Укрінвестресурс» земельну ділянку площею 0,2549 га для будівництва готельно-офісного комплексу із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торгівельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва.

На підставі зазначеного рішення 31 травня 2007 року між Київською міською радою і ТОВ «Укрінвестресурс» укладено та нотаріально посвідчено договір купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,2549 га на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва. Відповідно до умов п. 1.1 цього договору земельна ділянка, що продається, належить до земель державної власності, розпорядження якими здійснює Київська міська рада згідно з п. 12 Перехідних положень ЗК України.

ТОВ «Укрінвестресурс» отримано державний акт на право власності на земельну ділянку серії КВ № 140488 від 16 жовтня 2007 року, 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 земельної ділянки 11 жовтня 2007 року між Київською міською радою і ТОВ «Укрінвестресурс» укладено договір про внесення змін до договору оренди земельних ділянок від 28 березня 2007 року (зареєстрований 16 жовтня 2007 року за № 91-6-00713 у книзі записів державної реєстрації договорів), згідно з яким виключено об'єкт оренди – земельну ділянку площею 0,2549 га.

26 грудня 2008 року між ТОВ «Укрінвестресурс» (продавець) та товариством з обмеженою відповідальністю «М-Плаза» (далі – ТОВ «М-Плаза», покупець) укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки, згідно з яким покупець придбав земельну ділянку площею 0,2549 га для будівництва готельно-офісного комплексу із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торгівельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами на вул. Михайлівській, 24–26, та Михайлівській площі у Шевченківському районі м. Києва.

На підставі цього договору ТОВ «М-Плаза» отримало державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯЖ № 006786 від 29 грудня 2008 року, 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.

7 липня 2011 року між ТОВ «М-Плаза» і ТОВ «Грін Плаза» укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки, згідно з яким ТОВ «Грін Плаза» придбало земельну ділянку площею 0,2549 га 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 м. Києва.

На державному акті на право власності на земельну ділянку, виданому ТОВ «М-Плаза», нотаріусом здійснено відмітку про перехід права власності на земельну ділянку до ТОВ «Грін Плаза» та 27 квітня 2012 року вчинено запис у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку за № 01-8-00250.

Київська міська державна адміністрація вважає, що позовні вимоги заступника прокурора міста Києва підлягають задоволенню в повному обсязі, враховуючи наступне.

1. Земельні ділянки по вулиці Михайлівській, 24-24 (кадастровий номер 8000000000:82:013:0067, 8000000000:82:013:0021) та на Михайлівській площі (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) належать до земель історико-культурного призначення, які, в свою чергу, належать до особливо цінних земель, відведені без зміни цільового призначення із порушенням процедури погодження вилучення особливо цінних земель та для потреб, несумісних із використанням особливо цінних земель і земель історико-культурного призначення.

Під час складання проекту землеустрою *щодо відведення в орендне користування* земельної ділянки площею 0,55 га ТОВ «Укрінвестресурс» було отримано:

– висновок Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 29 грудня 2006 року № 19-11441, у якому наведено *характеристику земельної ділянки: зона охорони пам'яток – архітектурна охоронна зона, археологічна охоронна зона* (визначається відповідно до рішення виконкому Київської міської ради від 16 липня 1979 року № 920, розпорядження КМДА від 17 травня 2002 року № 979), *центральний історичний ареал, існуюча охоронна зона пам'ятки архітектури національного та всесвітнього значення – ансамблю споруд Софійського собору. Визначено містобудівні обмеження та умови землекористування, зокрема щодо дотримання вимог чинного законодавства з охорони культурної спадщини.* Зазначено, що управління не заперечує проти відведення земельної ділянки в установленому порядку за умови урахування зазначених вимог у проекті відведення. Наголошено, що у разі невиконання зазначених умов чинність цього висновку втрачає дію;

/ т. 1 а.с. 100-101 /

– погодження Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 20 січня 2007 року № 09-322 із зазначенням зобов'язання замовника виконати вимоги, викладені у листі від 29 грудня 2006 року № 19-11441;

/ т. 1 а.с. 102 /

– погодження управління охорони навколишнього природного середовища від 18 січня 2007 року № 071/04-4-19/241, яким встановлено, що територія ділянки розташована в центральному історичному ареалі, існуючій охоронній зоні пам'ятки архітектури національного та всесвітнього значення – ансамблю споруд Софійського собору. Зазначено про необхідність ведення проектування з урахуванням вимог чинного законодавства з охорони культурної спадщини та протизсувного режиму. Наголошено, що у разі невиконання зазначених умов чинність цього висновку втрачає дію;

/ т. 1 а.с. 107-110 /

– погодження Головного управління охорони культурної спадщини від 17 січня 2007 року № 243, яким встановлено, що фасадний будинок № 24 на вул. Михайлівській є нововиявленою пам'яткою архітектури та пам'яткою історії місцевого значення; земельна ділянка, що надається, відповідно до рішення виконкому Київської міської ради від 16 липня 1979 року № 920, розпорядження КМДА від 17 травня 2002 року № 979 розташована в архітектурному та археологічному заповідниках, в історичному ареалі міста (постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 року № 318). Зазначено, що згідно з цією постановою в охоронних зонах здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими в порядку, визначеному законодавством. Наголошено, що у разі проведення земляних робіт необхідно отримати відповідні дозволи Міністерства культури та мистецтв України, погодження Інституту археології Національної академії наук України. Земельна ділянка, яка пропонується під будівництво, належить до земель історико-культурного призначення, зокрема, особливо цінних земель, і підлягає забезпеченню особливого режиму утримання, використання та охорони згідно зі статтями 53, 54, 84, 162, 163, 164 ЗК України та Закону України «Про охорону культурної спадщини». Зауважено, що земельні ділянки, які мають зазначений статус (землі історико-культурного призначення), є державною власністю і можуть надаватися лише в орендне користування відповідно до статей 17, 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини». Замовнику перед проектуванням необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування;

/ т. 1 а.с. 111-112 /

– лист Державної служби з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України від 19 січня 2007 року № 22-105/35, згідно з яким зазначена земельна ділянка розташована в Центральному історичному ареалі міста, в архітектурній, археологічній охоронних зонах, в межах історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам'ятки археології національного значення «Культурний шар Города Ярослава», занесеної до Державного реєстру нерухомих пам'яток України постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1761, у безпосередній близькості до пам'ятки історії місцевого значення –

будинку № 24 на вул. Михайлівській, а тому будівництво готельно-офісного комплексу слід проводити за проектною документацією, розробленою на підставі історико-містобудівного обґрунтування та погодженою в порядку, визначеному законодавством та державними нормами. Початку будь-яких земляних робіт повинні передувати попередні археологічні дослідження;

/ т. 1 а.с. 113 /

– погодження Головного управління земельних ресурсів КМДА від 22 січня 2007 року № 03-23/53-В;

– погодження Київського міського головного управління земельних ресурсів Держкомзему України від 24 січня 2007 року № 06-03-4/129;

– позитивний висновок державної експертизи землевпорядної документації Київського міського головного управління земельних ресурсів Державного комітету України по земельних ресурсах від 7 лютого 2007 року № 39/10-07.

Вказаними висновками, зібраними під час погодження проекту землеустрою, підтверджується розташування земельних ділянок по вулиці Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі в Центральному історичному ареалі міста, в архітектурній, археологічній охоронних зонах, в межах історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ», на території пам'ятки археології національного значення «Культурний шар Города Ярослава», занесеної до Державного реєстру нерухомих пам'яток України постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1761, у безпосередній близькості до пам'ятки історії місцевого значення – будинку № 24 на вул. Михайлівській.

Постановою Окружного адміністративного суду міста Києва від 29 жовтня 2010 року, залишеною без змін ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 07 вересня 2011 року та ухвалою Вищого адміністративного суду України від 28 жовтня 2014 року (справа № 2а-8698/10/2670), зобов'язано Головне управління земельних ресурсів КМДА внести до державного земельного кадастру всі земельні ділянки, розташовані в межах охоронної зони ансамблю споруд собору Софія Київська та дані про те, що ці землі - історико-культурного призначення та особливо цінні землі. Частково задовольняючи позов, суд виходив із того, що оскільки в державному земельному кадастрі в інформації стосовно земельних ділянок, розташованих у межах охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору, не зазначено про те, що ці землі мають історико-культурне призначення та є особливо цінними землями, то в цьому полягає порушення публічних прав позивачів як мешканців м. Києва, а сам ансамбль Київського Софійського собору, який входить до складу Національного заповідника «Софія Київська», має статус національного та міжнародного значення, а тому відповідно до національного законодавства та міжнародно-правових норм підлягає суворій охороні.

Тобто, суд не надавав статус цим землям, а констатував існування цього статусу відповідно до законодавства.

Так, *межі охоронної зони, встановленої законодавством*, проходять:

/ т. 1 а.с. 72-86 /

– на сході: верхньою кромкою схилу від альтанки в парку Володимирська гірка вздовж його огорожі до вул. Трьохсвятительської і далі цією вулицею до південного краю будинку № 5, вздовж краю цього будинку та вздовж кромки схилу в тилах забудови парного боку вул. Костьольної до південного рогу будинку № 4. Потім у тому ж напрямку від рогу цього будинку до рогу Будинку профспілок, далі до осьової лінії вул. Костьольна, а далі вздовж фасадів, півколом розташованих у північній частині Майдану Незалежності, до осьової лінії вул. Бориса Грінченка до вул. Прорізної;

– на півдні: вздовж осьових ліній вул. Прорізної, Володимирської, Золотоворітського пров., вул. Лисенка;

– на заході: вздовж кромки схилів у тилах забудови непарного боку вул. Ярославів Вал, а саме: між вул. Лисенка та Івана Франка, починаючи з проїзду між будинками № 2 і № 4 вул. Лисенка і далі по історичним межах садиб №№ 1, 3, 5, 7, 9, 11, садиби № 3 по вул. Івана Франка. Далі між вул. Івана Франка і Олесея Гончара вздовж південного краю будинку № 4 по вул. Івана Франка та по історичним межах садиб (разом із флігелями) №№ 13, 15, 17, 19/31 і вздовж західного краю будинку № 33 по вул. Олесея Гончара. Потім між вул. Олесея Гончара і Воровського – по межах історичних садиб (з флігелями) №№ 21/20, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/1 та далі між будинками № 3 і № 5 по вул. Воровського. Далі вздовж західного боку Львівської пл. до вул. Велика Житомирська і вздовж Торговельного центру до кромки схилу;

– на півночі: вздовж верхньої кромки схилу на схід до Пейзажної алеї, вздовж Пейзажної алеї до Десятинного пров., вздовж сходів до тераси у підніжжі Десятинної гірки та вздовж кромки тераси. Далі між будинками № 36 і № 34 по Андріївському узвозу, потім, перетинаючи узвіз, до огорожі Андріївської церкви, вздовж огорожі церкви до скверу, по доріжці вздовж схилу, потім вгору вздовж огорожі до кромки схилу на подвір'ї будинку № 14 по вул. Десятинній. Потім вздовж кромки схилів і тилах забудови парного боку вул. Десятинної до фунікулеру, перед фасадом верхньої станції фунікулеру і вздовж огорожі, що йде до краю верхньої частини парку Володимирська гірка до альтанки на розі плато. Площа охоронної зони – 111,81 га.

За змістом положень статей 53, 54, 150 ЗК України (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

а) 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;

б) 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;

в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

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 (стаття 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

При цьому статті 1 зазначеного Закону встановлено, що об'єкт культурної спадщини – це визначне місце, споруда (витвір), комплекс (ансамбль), їхні частини, пов'язані з ними рухомі предмети, а також території чи водні об'єкти, інші природні, природно-антропогенні або створені людиною об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду і зберегли свою автентичність; зони охорони пам'ятки (далі – зони охорони) – встановлювані навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

Стаття 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» визначає види об'єктів культурної спадщини, серед яких археологічні, історичні, об'єкти архітектури та містобудування, ландшафтні.

Відповідно до статті 34 зазначеного Закону (на час виникнення спірних правовідносин) *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.

Крім того, Закон визначає певний статус, правовий режим використання та захист для кожного виду об'єктів культурної спадщини.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1761 «Про занесення пам'яток історії, монументального мистецтва та археології національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України» культурний шар Города Ярослава (розвинуте середньовіччя, Київська Русь, – м. Київ, у межах вул. Костельної, майдану Незалежності, вул. Новопушкінської (зараз Бориса Грінченка), Прорізної, Ярославів Вал, Львівської площі) є **пам'яткою археології національного значення**. Зазначені

межі збігаються із межами Города Ярослава, визначеними розпорядженням КМДА, а також з межами охоронної зони Софійського собору.

Отже, спірна земельна ділянка розташована на територіях, які віднесено до: комплексу пам'яток історії та культури в межах історичного центру міста з історичним природним ландшафтом Державного історико-культурного заповідника «Стародавній Київ»; охоронної зони пам'ятки архітектури національного та всесвітнього значення – ансамблю споруд Софійського собору; пам'ятки археології національного значення «Культурний шар Города Ярослава»; Центрального історичного ареалу міста; у безпосередній близькості до нововиявленої пам'ятки архітектури та пам'ятки історії місцевого значення.

Зазначене підтверджується як висновками контролюючих органів щодо погодження проекту відведення земельної ділянки, яка передається в оренду та:

рішенням Київської міської ради від 27 січня 2005 року № 11/2587 «Про Правила забудови м. Києва»,

розпорядженням КМДА від 17 травня 2002 року № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16 липня 1979 року № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві»,

наказом Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076,

/ т. 1 а.с. 69-71 /

постановами Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1761, від 13 березня 2002 року № 318.

Слід зазначити, що не спростовує і перебування земельних ділянок в охоронній зоні Софійського собору і ТОВ «Грін-Плаза» у своєму відзиві.

/ т. 1 а.с. 166, т. 2 а.с. 168а /

В свою чергу, землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель відповідно до частини першої статті 150 ЗК України (на час виникнення спірних правовідносин).

Відповідно до частини другої статті 150 ЗК України (на час виникнення спірних правовідносин) 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.**

Вилучення Київською міською радою земельних ділянок на вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі проведено без дотримання вимог частини другої статті 150 ЗК України, а саме без погодження Верховної Ради України та не з метою будівництва об'єктів, визначених у цій статті.

Сама по собі наявність погоджень контролюючих органів під час складання проекту землеустрою ТОВ «Укрінвестресурс» щодо відведення в орендне користування земельної ділянки площею 0,55 га не є безумовною підставою для висновку про дотримання земельного законодавства та законодавства, що регулює відносини у сфері охорони культурної спадщини, оскільки такі погодження було отримано з метою відведення земельної ділянки саме в оренду та містять висновки про те, що зазначена земельна ділянка розташована на землях, віднесених до земель історико-культурного призначення, особливо цінних земель, відведення якої можливе лише в оренду та за умови дотримання вимог чинного законодавства з охорони культурної спадщини.

На землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню. Навколо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, пам'яток культурної спадщини, їх комплексів (ансамблів) встановлюються зони охорони пам'яток із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель (частина друга статті 54 ЗК України). Готельно-офісний комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торгівельного соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами не відноситься до особливо важливих споруд, а тому відведення земельної ділянки для цієї мети є порушенням статей 53, 54 ЗК України і статті 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Слід також зазначити, що при відведенні земельних ділянок, всупереч статті 20 ЗК України не проведено зміну цільового призначення земельних ділянок по вул. Михайлівській, 24-26 та Михайлівській площі.

Відповідно до пунктів «а» - «в» статті 21 ЗК України в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;**
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;**
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною.**

2. В порушення статті 16 Закону України «Про міжнародні договори», статті 4 Конвенції ЮНЕСКО про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, пункту 107 Провідних настанов ЮНЕСКО щодо втілення у життя Конвенції про всесвітню спадщину не здійснено інформування Секретаріату ЮНЕСКО про наміри зміни буферної зони, здійснені після занесення надбання до Списку всесвітньої спадщини.

Крім того, статті 4 Конвенції ЮНЕСКО про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини (ратифікована Указом Президії Верховної Ради Української РСР від 4 жовтня 1988 року № 6673-XI) визначає, що кожна держава – сторона цієї Конвенції визнає, що зобов'язання забезпечувати виявлення, охорону, збереження, популяризацію й передачу майбутнім поколінням культур і природної спадщини, що зазначена у статтях 1 і 2, яка перебуває на її території, покладається насамперед на неї.

12 грудня 1990 року рішенням 14-ої сесії Міжурядового комітету ЮНЕСКО архітектурний ансамбль Софіївського собору та монастирський комплекс Києво-Печерської Лаври було внесено до списку Всесвітньої спадщини Конвенції про охорону всесвітньої культурної та природної спадщини (об'єкт № 527).

Згідно з пунктом 107 Провідних настанов ЮНЕСКО щодо втілення у життя Конвенції про всесвітню спадщину хоча буферні (охоронні) зони зазвичай не є частиною надбання, запропонованого для занесення, **будь-яка зміна буферної зони, здійснена після занесення надбання до Списку всесвітньої спадщини, має бути схвалена Комітетом всесвітньої спадщини.**

Україна як держава, яка внесла пам'ятку до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, згідно з пунктом 172 зазначених Провідних настанов **добровільно взяла на себе зобов'язання з інформування Комітету всесвітньої спадщини через Секретаріат ЮНЕСКО про наміри розпочати або дозволити в зоні, що охороняється Конвенцією, значні роботи з відновлення чи нового будівництва, які могли би вплинути на цінність об'єкта всесвітньої спадщини.**

*Відповідно до статті 19 Закону України «Про міжнародні договори» **чинні міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства і застосовуються у порядку, передбаченому для норм національного законодавства. Якщо міжнародним договором України, який набрав чинності в установленому порядку, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені у відповідному акті законодавства України, то застосовуються правила міжнародного договору.***

Відповідно до частини першої статті 16 Закону України «Про міжнародні договори» міністерства та інші центральні органи виконавчої влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інші органи державної влади, до відання яких віднесені питання, що регулюються міжнародними договорами України, **забезпечують дотримання і виконання зобов'язань, взятих за**

міжнародними договорами України, стежать за здійсненням прав, які впливають з таких договорів для України, і за виконанням іншими сторонами міжнародних договорів України їхніх зобов'язань.

Разом із тим, інформування Комітету всесвітньої спадщини через Секретаріат ЮНЕСКО про наміри розпочати або дозволити в зоні, що охороняється Конвенцією, значні роботи з відновлення чи нового будівництва всупереч статті 4 Конвенції ЮНЕСКО про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини та пункту 107 Провідних настанов ЮНЕСКО щодо втілення у життя Конвенції про всесвітню спадщину і, як наслідок статті 16 Закону України «Про міжнародні договори», проведено не було.

Згідно статті 203 Цивільного кодексу України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Нормами статті 215 Цивільного кодексу України визначено, що підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.

Відповідно до статті 216 ЦК України недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Частиною другою цієї ж статті передбачено, що у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину.

Згідно частини першої статті 207 Господарського кодексу України господарське зобов'язання, що не відповідає вимогам закону, або вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, або укладено учасниками господарських відносин з порушенням хоча б одним з них господарської компетенції (спеціальної правосуб'єктності), може бути на вимогу однієї із сторін, або відповідного органу державної влади визнано судом недійсним повністю або в частині.

3. Київська міська державна адміністрація також висловлює свою правову позицію стосовно окремих заперечень ТОВ «Грін-Плаза».

Що стосується посилань ТОВ «Грін-Плаза» на непідвідомчість справи господарському суду, слід визначити наступне.

З положень статей 13, 14, 140, 142, 143 Конституції України, статей 11, 16, 167, 169, 374 ЦК України, статей 2, 8, 48, 133, 148, 152, 197 ГК України, статей 80, 84, 123, 124, 127, 128 ЗК України випливає, що **органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у правовідносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності (наданні земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність або в користування, відчуженні земельних ділянок державної або**

комунальної власності, укладенні, зміні, розірванні договорів купівлі-продажу, ренти, оренди земельної ділянки та інших договорів щодо земельних ділянок, встановленні сервітуту, суперфіцію, емфітевзису, в тому числі прийнятті державними органами та органами місцевого самоврядування відповідних рішень) діють як органи, через які держава або територіальна громада реалізують повноваження власника земельних ділянок. Такий висновок викладений у пункті 1.2.2 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин».

Реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. Отже, у таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами, у тому числі з суб'єктами підприємницької діяльності.

Таким чином, **справи у спорах за участю державних органів та органів місцевого самоврядування, що виникають з правовідносин, у яких державні органи та органи місцевого самоврядування реалізують повноваження власника землі, а також в інших спорах, які виникають із земельних відносин приватноправового характеру, за відповідності складу сторін спору статті 1 ГПК України підвідомчі господарським судам.**

Відповідно до пункту 2.4 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 року № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» з позовами про визнання недійсними правочинів щодо земельних ділянок мають право звертатися сторони цих правочинів (договорів), а також інші зацікавлені особи, зокрема, особи, що мають право на придбання земельної ділянки, яка є предметом спірного договору. При цьому інтерес такої особи стосовно придбання у власність земельної ділянки має бути законним, не суперечити Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам, а також відповідати критеріям охоронюваного законом інтересу, офіційне тлумачення якого надане в резолютивній частині Рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 № 18-рп/2004 (справа № 1-10/2004).

Відповідно до пункту 1 резолютивної частини Рішення Конституційного Суду України від 01.12.2004 № 18-рп/2004 поняття «охоронюваний законом інтерес», що вживається в частині першій статті 4 Цивільного процесуального кодексу України та інших законах України у логічно-смісловому зв'язку з поняттям «права», треба розуміти як прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, як зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві простий легітимний дозвіл, що є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам,

справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам.

Відповідно до статті 10-1 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» виконавчим органом Київської міської ради є Київська міська державна адміністрація, яка паралельно виконує функції державної виконавчої влади, що є особливістю здійснення виконавчої влади в місті Києві.

Відповідно до пунктів «в», «є», «ж» статті 17 ЗК України до повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить, зокрема, координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; координація діяльності державних органів земельних ресурсів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Таким чином, посилання ТОВ «Грін-Плаза» не підкріплені нормами законодавства України.

Окремо Київська міська державна адміністрація звертає увагу суду, що постановою судової колегії у господарських справах Верховного Суду України від 23 вересня 2015 року у справі № 3-496гс15 встановлено неоднакове й неправильне застосування норм матеріального права судом касаційної інстанції у даній справі.

Відповідно до частини третьої статті 111²⁵ ГПК України у постанові Верховного Суду України, прийнятій за результатами розгляду заяви про перегляд судового рішення з підстави, передбаченої пунктами 1 і 2 частини першої статті 111¹⁶ цього Кодексу, має міститися висновок про те, як саме повинна застосовуватися норма права, що була неоднаково застосована.

Відповідно до частини третьої статті 82 та частини першої статті 111²⁸ ГПК України при виборі і застосуванні правової норми до спірних правовідносин суд враховує висновки Верховного Суду України, викладені у постановках, прийнятих за результатами розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстав, передбачених пунктами 1 і 2 частини першої статті 111¹⁶ цього Кодексу.

У зв'язку із викладеним, Київська міська державна адміністрація просить задовольнити позовні вимоги заступника прокурора міста Києва у повному обсязі.

Додаток: копія довіреності

**Представник Київської
міської державної
адміністрації**

В. Бондаренко