



ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ  
ПОСТАНОВА

15.11.2011 р.

N 50/175

Вищий господарський суд України в складі колегії суддів - Овечкіна В. Е., Чернова Є. В., Цвігун В. Л. (за участю представників: Генеральної прокуратури України - Орленко А. О., ГУ земельних ресурсів КМДА - Базелюк Н. Е., Київської міської ради - Ткаченко А. Т., Державного комітету України із земельних ресурсів - Сьомочкіна О. С., ТОВ "Чарівний край" - Томашевської М. О.), розглянувши касаційну скаргу ТОВ "Чарівний край" на постанову Київського апеляційного господарського суду від 6 липня 2011 року у справі N 50/175 господарського суду м. Києва за позовом заступника Генерального прокурора України в інтересах держави в особі Державного комітету України із земельних ресурсів до Київської міської ради, Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу "Тарасівець", треті особи - ТОВ "Об'єднання забудовників", ТОВ "Чарівне містечко", ТОВ "Чарівний край", Міністерство культури та туризму України, Державна служба з питань національної культурної спадщини, Національний музей архітектури та побуту України, про визнання недійсними рішення міської ради, державних актів на право власності на землю,

**ВСТАНОВИВ:**

Рішенням господарського суду м. Києва від 25.05.2011 р. (суддя - Головатюк Л. Д.) позов задоволено частково.

Визнано недійсним з моменту прийняття рішення Київської міської ради від 01.10.2007 N 349/3183 "Про передачу обслуговуючому кооперативу житлового кооперативу "Тарасівець" земельної ділянки для житлової забудови на вул. Академіка Заболотного у Голосіївському районі м. Києва".

Визнано недійсними видані обслуговуючому кооперативу житлового кооперативу "Тарасівець" державні акти на право власності на земельні ділянки серії ЯЖ N 006288 та N 006289, зареєстровані 08.01.2008 Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за NN 07-8-00175 та 07-8-00176.

Визнано недійсним виданий Товариству з обмеженою відповідальністю "Чарівне містечко" державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯЖ N 011933, зареєстрований 08.09.2010 Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за N 07-8-00403.

Визнано недійсним виданий Товариству з обмеженою відповідальністю "Чарівний край" державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯЖ N 011931, зареєстрований 08.09.2010 Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за N 07-8-00402.

Визнано відсутність у Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу "Тарасівець", Товариства з обмеженою відповідальністю "Об'єднання забудовників", Товариства з обмеженою відповідальністю "Чарівне містечко" та Товариства з обмеженою відповідальністю "Чарівний край" права власності на земельні ділянки, що розташовані за адресою: вул. Академіка Заболотного у Голосіївському районі міста Києва, площею 18,8525 га, кадастровий номер: 8 000 000 000:79:098:0034, вартістю за нормативною грошовою оцінкою 48003178,13 грн.; вул. Академіка Заболотного у Голосіївському районі міста Києва, площею 24,0450 га, кадастровий номер: 8 000 000 000:79:101:0001, вартістю за нормативною грошовою оцінкою 53877631,50 грн.

В іншій частині позову відмовлено.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 06.07.2011 р. (судді Ткаченко Б. О., Лобань О. І., Федорчук Р. В.) рішення господарського суду м. Києва від 25.05.2011 р. залишено без зміни.

ТОВ "Чарівний край" в касаційній скарзі просить постанову апеляційного господарського суду та рішення господарського суду першої інстанції в частині задоволення позову скасувати з підстав порушення норм матеріального та процесуального права, в позові відмовити.

Скаржник доводить, що судом не неправомірно застосовано до спірних правовідносин ст. ст. 133, 134, 137 Житлового кодексу УРСР, порушено ст. 24 Конституції України, оскільки право особи на вступ до житлового кооперативу не залежить від місця проживання, тому висновок суду про те, що особи не зареєстровані в м. Києві не мали права вступати до кооперативу неправомірний; при дослідженні правовідносин щодо створення житлового кооперативу суд повинен застосовувати норми Закону України "Про кооперацію", ЦК України, оскільки ст. ст. 133, 134, 137 Житлового кодексу УРСР суперечать ст. 24 Конституції України, ст. ст. 7, 8, 10 Закону України "Про кооперацію", тому застосуванню не підлягають; неправильно застосовано ст. 41 Земельного кодексу України, оскільки в ній не міститься прямої вимоги щодо права на безоплатне отримання земельної ділянки лише кооперативами; порушено ст. 134 Житлового кодексу УРСР, оскільки питання забезпечення членів ОКЖК "Тарасівець" житловою площею не досліджувалось, тому висновок суду, що члени кооперативу не потребували поліпшення житлових умов безпідставний; порушено ст. 32 Закону України "Про охорону культурної спадщини", ст. 19 Земельного кодексу України, оскільки спірні земельні ділянки не знаходяться в межах зон охорони музею, посилання суду на висновки головлуправління охорони культурної спадщини КМДА від 23.07.2007 р. та головлуправління містобудування неправомірні, оскільки не ґрунтуються на вимогах ст. 34 ГПК України щодо належності доказів, тому висновок про передачу ОКЖК "Тарасівець" земельних ділянок в межах зон охоронюваного ландшафту музею народної архітектури та побуту НАН України безпідставний; скаржник доводить обставини не належності спірних земельних ділянок до земель природно-заповідного фонду, оскільки такі перебували в оренді СТОВ агрокомбінат "Хотівський", який від них відмовився; судом неправильно застосовано ст. 228 ЦК України при кваліфікації правочинів щодо внесення земельних ділянок в статутний капітал господарського товариства як таких, що порушують публічний порядок, оскільки доказів вини та наміру порушити публічний порядок сторін спірних правочинів не встановлено; судом порушено ст. 155 Земельного кодексу України, оскільки акт на право власності на землю не відноситься до таких, що встановлює, змінює чи припиняє правовідносини, тому визнання такого акта недійсним неправомірне; порушено ст. 152 Земельного кодексу України, оскільки позивач не перебуває у зобов'язальних відносинах з відповідачами, тому застосування обраного способу захисту як визнання права відсутнім не відповідає закону, спірні земельні ділянки не відносяться до власності територіальної громади м. Києва, тому відсутні підстави для захисту права територіальної громади на земельні ділянки, відповідачами права позивача не порушено, тому він є неналежним позивачем; судом неправильно застосовано ст. ст. 257, 267 ЦК України та безпідставно поновлено пропущений строк позовної давності; судами порушено ст. 12 ГПК України, оскільки спір, предметом якого є рішення міської ради з земельних питань, господарському суду не підвідомчий, так як відноситься до компетенції суду адміністративної юрисдикції; порушено ст. 58 ГПК України, оскільки неправильно об'єднано в провадженні господарського суду вимоги про визнання права власності відсутнім з вимогами про визнання рішення ради недійсним; судом порушено ст. ст. 33, 66 ГПК України, неправомірно вжито заходи забезпечення позову у вигляді накладення арешту на спірні земельні ділянки та заборони вчиняти будь-які дії зі спірними земельними ділянками, оскільки обставин, що можуть утруднити чи унеможливити виконання судового рішення не доведено, стадія виконання рішення у даному спорі не передбачена, тому ухвала господарського суду м. Києва від 26.04.2011 р. підлягає скасуванню.

Прокурор у справі надав суду заперечення від 15.11.2011 N 05/1/2-8672-11 якими проти доводів скарги заперечує, вважає, що судові рішення відповідають нормам законодавства, висновки судів у справі ґрунтуються на правильному застосуванні норм права і просить в задоволенні скарги відмовити, а оскаржувані судові рішення залишити без зміни.

Міністерство культури та туризму України у поясненнях по суті спору просить розглянути спір без участі свого представника.

Державна служба з питань національної культурної спадщини у поясненнях по суті спору просить розглянути спір без участі свого представника.

Відповідно до ст. 107 Господарського процесуального кодексу України сторони, прокурор, треті особи, особи, які не брали участі у справі, але щодо яких суд вирішив питання про їх права та обов'язки, мають право подати касаційну скаргу на:

- 1) рішення місцевого господарського суду після їх перегляду в апеляційному порядку та постанови апеляційного господарського суду, ухвалені за результатами апеляційного розгляду;
- 2) ухвали місцевого господарського суду, зазначені в частині першій статті 106 цього Кодексу, після їх перегляду в апеляційному порядку та постанови апеляційного господарського суду, ухвалені за результатами апеляційного розгляду.

Розділ XIII "Перехідні положення Закону України "Про судоустрій і статус суддів" від 07.07.2010 N 2453-VI не передбачає право оскарження судового рішення господарського суду першої інстанції в порядку іншому, ніж визначений ст. 107 Господарського процесуального кодексу України.

Таким чином, ухвала може бути предметом касаційного перегляду тільки після перегляду в апеляційному порядку і самостійним предметом перегляду у касаційному порядку бути не може, тому в частині вимог про перегляд в касаційному порядку ухвали господарського суду м. Києва від 26.04.2011 р. касаційна інстанція скаргу не розглядає.

Вищий господарський суд України у відкритому судовому засіданні дослідив матеріали справи, доводи касаційної скарги в межах вимог скарги, вважає, що скарга не підлягає задоволенню, виходячи з наступного.

Предметом спору є рішення від 01.10.2007 р. Київської міської ради N 349/3183 "Про передачу обслуговуючому кооперативу житловому кооперативу "Тарасівець" земельної ділянки для житлової забудови на вул. Академіка Заболотного у Голосіївському районі м. Києва".

Вказаним рішенням Київська міська рада також віднесла зазначену земельну ділянку до земель запасу житлової та громадської забудови з виключенням її з категорії земель сільськогосподарського призначення та затвердила проект землеустрою щодо відведення її ОКЖК "Тарасівець" для житлової забудови.

Земельну ділянку передано у власність ОКЖК "Тарасівець" безоплатно, у відповідності до ст. 41 Земельного кодексу України, якою передбачено, що житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Частиною 2 статті 6 Закону України "Про кооперацію" визначено, що відповідно до завдань та характеру діяльності кооперативи поділяються на такі типи: виробничі, обслуговуючі та споживчі; за напрямками діяльності кооперативи можуть бути житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торговельно-закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо.

Відповідно до статей 133, 137 Житлового кодексу Української РСР громадяни, які потребують поліпшення житлових умов, вправі вступити до житлово-будівельного кооперативу і одержати в ньому квартиру. Однією із умов вступу до житлово-будівельного кооперативу є перебування на квартирному обліку в даному населеному пункті.

Житлово-будівельний кооператив діє на основі статуту, прийнятого відповідно до Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу загальними зборами громадян, які вступають до організованого кооперативу і зареєстрованого в установленому порядку. Кількість членів кооперативу повинна бути відповідною кількості квартир у будинку. Квартири, які надаються членам кооперативу повинні відповідати граничному розміру жилої площі, сумі пайового внеску та кількості членів сім'ї.

Згідно з розділом 2 зареєстрованого Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією 08.06.2007 статуту ОКЖК "Тарасівець", метою його створення є забезпечення житлом членів кооперативу та членів їх сімей шляхом будівництва багатоквартирного жилого будинку (будинків), будівництва одноквартирних і двоквартирних жилих будинків садибного типу або багатоквартирних блокованих жилих будинків з надвірними будівлями, або котеджів за власні кошти кооперативу або з допомогою банківського кредиту, наступної експлуатації та управління будинками кооперативу.

Відповідно до п. 4.2 статуту ОКЖК "Тарасівець" (в редакції від 2010 року) засновниками (членами) ОКЖК "Тарасівець" є громадяни України ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4.

За даними Печерської районної у місті Києві державної адміністрації, ОСОБА\_2, яка зареєстрована за адресою: АДРЕСА\_1; ОСОБА\_4 який зареєстрований за адресою: АДРЕСА\_2; ОСОБА\_3, який зареєстрований за адресою: АДРЕСА\_3, як на час створення і державної реєстрації кооперативу, так і на момент прийняття Київською міською радою оскаржуваного рішення на квартирному обліку не перебували.

Більше того, як вбачається із указанного пункту статуту ОСОБА\_1 на час проведення реєстрації статуту кооперативу взагалі не проживав у м. Києві, зареєстрований за адресою: АДРЕСА\_4, а тому не міг бути взятий на квартирний облік у м. Києві.

Таким чином, з встановлених обставин судом зроблено обґрунтований висновок, що ОКЖК "Тарасівець" не створювався як житлово-будівельний кооператив відповідно до Житлового кодексу УРСР.

Враховуючи встановлені обставини суд також вірно застосував положення ст. 41 Земельного кодексу України, згідно з якими житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність, при вирішенні питання щодо надання безоплатно земельної ділянки слід враховувати саме мету створення кооперативу, яка має відповідати встановленим вимогам до порядку створення такого кооперативу.

Враховуючи наведене, судова колегія погоджується з висновком суду щодо невідповідності вимогам чинного законодавства підстав набуття земельних ділянок житлово-будівельними кооперативами при прийнятті оскаржуваного рішення Київською міською радою згідно ст. 41 ЗК України.

З огляду на це касаційна інстанція відхиляє доводи скаржника про неправомірне застосування до спірних правовідносин норм Житлового кодексу УРСР, оскільки такі не спростовують правильності правових висновків суду щодо змісту зазначених норм права та їх застосування до спірних правовідносин.

Судом встановлено з листа Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації від 23.07.2007 N 5418, що земельна ділянка, яку передано для забудови ОКЖК "Тарасівець", знаходиться в історичному ареалі міста, зоні охоронюваного ландшафту, охоронній зоні Музею народної архітектури та побуту України, безпосередньо межує з його територією, історичній місцевості "Пирогів".

У висновку Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Київської міської державної адміністрації від 17.07.2007 N 19-7164 зазначено про те, що земельна ділянка, що пропонується для відведення, розташована в зоні охоронюваного ландшафту Музею народної архітектури та побуту НАН України - резервній території щодо розвитку музею. Також констатовано необхідність отримання згоди Міністерства культури та туризму України й забезпечення дотримання вимог Указу Президента України "Про невідкладні заходи щодо розвитку Державного музею народної архітектури та побуту України" від 25.06.2007 N 553/2007.

Отже, спірна земельна ділянка розташована в зоні охоронюваного ландшафту Музею народної архітектури та побуту України (на даний час - Національний музей архітектури та побуту НАН України згідно з Указом Президента України від 21.07.2008 N 644/2008), а отже, порушує режим використання охоронних зон цього музею.

Відповідно до п. 13 Додатка 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 N 979 "Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 N 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві" в зонах охоронюваного природного ландшафту не дозволяється будь-яке будівництво, що негативно впливає на характер ландшафту, передбачається збереження, регулювання рослинності, заходи щодо зміцнення берегових територій, схилів ярів, знесення дисгармоніюючих будинків і споруд, що спотворюють історичний ландшафт. Проектування та будівництво нових житлових районів, промислових та інших об'єктів обмежується.

Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо розвитку Державного музею народної архітектури та побуту України" від 25.06.2007 N 553/2007 з метою забезпечення розвитку Державного музею народної архітектури та побуту України, збереження історико-культурної спадщини, створення належних умов для зберігання музейних експонатів Кабінету Міністрів України та Київській міській державній адміністрації доручено забезпечити вирішення до 01.07.2007 відповідно до законодавства питань щодо впорядкування землекористування на території цього музею та прилеглих до нього територій, уточнення меж земельних ділянок інших землекористувачів, припинення незаконного користування земельними ділянками на території музею та в його охоронних зонах.

Відповідно до ст. ст. 54, 112 Земельного кодексу України навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони із заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель. Охоронні зони створюються серед іншого навколо об'єктів культурної спадщини з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів. Правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

Однак, всупереч вимогам вищенаведеного законодавства, Київською міською радою прийнято рішення про передачу спірної земельної ділянки ОКЖК "Тарасівець" для будівництва об'єктів, чим фактично вилучено частину території, передбаченої для розвитку цього музею, що призвело до позбавлення музею наданих відповідачеві-3 земель.

Крім того, відсутні висновки та згода Національного музею архітектури та побуту України та Національної академії наук України на забудову охоронних зон музею.

Доводи скарги про те, що законодавством встановлено лише особливості та не заборонено будівництво в охоронних зонах, зокрема, на спірних земельних ділянках, не спростовують висновку суду щодо не дотримання міською радою вимог законодавства з питань щодо впорядкування землекористування на території музею та прилеглих до нього територій, його охоронних зонах.

Таким чином колегія суддів погоджується з висновком суду про те, що рішення Київської міської ради від 01.10.2007 р. N 349/3183 не відповідає вимогам чинного законодавства, що згідно з ч. 2 ст. 144 Конституції України, ч. 3 ст. 152 ЗК України, ч. 10 ст. 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" є підставою для визнання його недійсним.

Згідно з ч. 1 ст. 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті.

На підставі оспорюваного рішення Київської міської ради, ОКЖК "Тарасівець" було видано державні

акти на право власності на земельні ділянки серії ЯЖ NN 006288 та 006289, зареєстровані 08.01.2008 Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за NN 07-8-00175 та 07-8-00176.

Головним управлінням земельних ресурсів в межах повноважень, передбачених рішенням Київської міської ради від 19.12.2002 р. N 182/342 "Про затвердження Положення про Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації)" та враховуючи, що вказаний державний акт на право власності на земельну ділянку (яка передана зазначеним рішенням у власність ОКЖК "Тарасівець") був підписаний Київським міським головою, здійснено реєстрацію та видачу державних актів на право власності на земельну ділянку за NN 07-8-00175 та 07-8-00176 від 08.01.2008.

В подальшому ОКЖК "Тарасівець" після отримання ним вказаних державних актів вніс спірні земельні ділянки до статутного капіталу ТОВ "Об'єднання забудовників".

ТОВ "Об'єднання забудовників" земельну ділянку площею 18,8525 га внесло до статутного капіталу ТОВ "Чарівне містечко".

Крім того, ТОВ "Об'єднання забудовників" земельну ділянку площею 24,0450 га внесло до статутного капіталу ТОВ "Чарівний край".

Відповідно до пункту "б" частини 1 статті 82 ЗК України юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду.

При цьому, у випадку внесення земельної ділянки до статутного капіталу юридичної особи укладення якихось цивільно-правової угоди не потребується.

Частиною 2 статті 328 ЦК України встановлено, що право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Враховуючи те, що спірні земельні ділянки передано у приватну власність для житлової забудови, що суперечить вимогам законодавства, зазначені правочини є такими, що порушують публічний порядок, тобто нікчемними, а тому підлягають визнанню судом недійсними.

Зважаючи на те, що право власності до ТОВ "Чарівне містечко", ТОВ "Об'єднання забудовників" та ТОВ "Чарівний край" перейшло за нікчемними правочинами, вказані державні акти підлягають визнанню недійсними.

Колегія суддів погоджується з висновком місцевого суду про те, що позовні вимоги щодо визнання недійсними актів виданих ОКЖК "Тарасівець", ТОВ "Об'єднання забудовників", ТОВ "Чарівне містечко" та ТОВ "Чарівний край" та вимог щодо визнання відсутності у ОКЖК "Тарасівець", ТОВ "Об'єднання забудовників", ТОВ "Чарівне містечко" та ТОВ "Чарівний край", права власності на земельні ділянки, щодо яких прийнято рішення Київською міською радою від 01.10.2007 р. N 349/3183 підлягають задоволенню.

Відповідно до ч. 2 ст. 111<sup>5</sup> ГПК України касаційна інстанція використовує процесуальні права суду першої інстанції виключно для перевірки юридичної оцінки обставин справи та повноти їх встановлення у рішенні або постанові господарського суду.

Відповідно до ч. 2 ст. 111<sup>7</sup> ГПК України касаційна інстанція не має права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові господарського суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати нові докази або додатково перевіряти докази.

Касаційна інстанція дійшла висновку, що суди попередніх інстанцій при вирішенні даної справи правильно застосували норми матеріального права, наведені скаржниками доводи в якості підстав для скасування оскаржуваних судових рішень не приймаються, оскільки правильності правових висновків суду щодо недодержання органом місцевого самоврядування, юридичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю, не спростовують, тому суд дійшов висновку, що в задоволенні скарги слід відмовити, а оскаржувані судові рішення залишити без зміни.

Виходячи з викладеного, керуючись ст. ст. 108, 111<sup>5</sup>, 111<sup>7</sup>, 111<sup>8</sup>, 111<sup>9</sup>, 111<sup>11</sup> Господарського процесуального кодексу України, **постановив:**

Постанову Київського апеляційного господарського суду від 06.07.2011 р. та рішення господарського суду м. Києва від 25.05.2011 р. у справі N 50/175 господарського суду м. Києва залишити без зміни, а касаційну скаргу - без задоволення.

Головуючий, суддя  
Судді:

В. Овечкін  
Є. Чернов  
В. Цвігун

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021  
© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021



# КИЄВ **V** ЛАСТЬ