



ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ
ПОСТАНОВА

15.11.2011 р.

Справа N 9/60

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 "Товариство забудовників" - Томашевської М. О.), розглянувши касаційну скаргу ТОВ "Товариство забудовників" на постанову Київського апеляційного господарського суду від 6 липня 2011 року у справі N 9/60 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 "Житлодар", треті особи - ТОВ "Товариство забудовників", ТОВ "Квітучі схили", Міністерство культури та туризму України, Державна служба з питань національної культурної спадщини, Національний музей архітектури та побуту України, Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю агрокомбінат "Хотівський", про визнання недійсним рішення міської ради, державних актів на право власності на землю, **встановив:**

Рішенням господарського суду м. Києва від 11.04.2011 р. (суддя Бондаренко Г. П.) позов задоволено.

Визнано недійсним з моменту прийняття рішення Київської міської ради від 01.10.2007 року N 345/3179 "Про передачу земельних ділянок обслуговуючому кооперативу "Житлодар" для житлової забудови на вул. Комунальній у Голосіївському районі м. Києва".

Визнано недійсними державний акт на право власності на земельну ділянку від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264; державний акт на право власності на земельну ділянку від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264.

Визнано відсутність у Обслуговуючого кооперативу житлового кооперативу "Житлодар", Товариства з обмеженою відповідальністю "Товариство забудовників", Товариства з обмеженою відповідальністю "Квітучі схили" права власності на земельну ділянку площею 97,4368 га, розташовану за адресою: вул. Комунальна у Голосіївському районі м. Києва.

Зобов'язано Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) внести відомості до Державного земельного кадастру про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 01.10.2007 року N 345/3179 "Про передачу земельних ділянок обслуговуючому кооперативу "Житлодар" для житлової забудови на вул. Комунальній у Голосіївському районі м. Києва", державного акта на право власності на земельну ділянку (кадастровий номер 8 000 000 000:79:128:0058; вартістю за нормативною грошовою оцінкою 121786721,58 грн.) від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264, державного акта на право власності на земельну ділянку (кадастровий номер 8 000 000 000:79:128:0058; вартістю за нормативною грошовою оцінкою 121786721,58 грн.) від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264.

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 11.04.2011 р. в частині задоволення позовної вимоги про зобов'язання Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) внести відомості до Державного земельного кадастру про визнання недійсним рішення Київської міської ради від 01.10.2007 року N 345/3179 "Про передачу земельних ділянок обслуговуючому кооперативу "Житлодар" для житлової забудови на вул. Комунальній у Голосіївському районі м. Києва", державного акта на право власності на земельну ділянку від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264, державного акта на право власності на земельну ділянку від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264 скасовано.

Прийнято в цій частині вимог нове рішення. В позові в цій частині відмовлено.

В іншій частині рішення господарського суду м. Києва від 11.04.2011 р. залишено без зміни.

ТОВ "Товариство забудовників" в касаційній скарзі просить постанову апеляційного господарського суду та рішення господарського суду першої інстанції в частині залишення рішення без зміни 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 "Житлодар" 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 голови управління охорони культурної спадщини КМДА від 23.07.2007 р. та голови управління містобудування неправомірні, оскільки не ґрунтуються на вимогах ст. 34 ГПК України щодо належності доказів, тому висновок про передачу ОКЖК "Житлодар" 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 01.06.2011 р. підлягає скасуванню.

Прокурор у справі надав суду заперечення проти доводів скарги, 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 01.06.2011 р. касаційна інстанція скаргу не розглядає.

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

Предметом спору є рішення від 01.10.2007 р. Київської міської ради N 345/3179 "Про передачу обслуговуючому кооперативу житловому кооперативу "Житлодар" для житлової забудови на вул. Комунальний у Голосіївському районі м. Києва".

Зазначеним рішенням передано ОКЖК "Житлодар" земельні ділянки загальною площею 99,74 га на вул. Комунальний у Голосіївському районі м. Києва за рахунок земель Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю Агрокомбінату "Хотівський".

Земельну ділянку N 1 площею 98,68 га передано ОКЖК "Житлодар" у власність для житлової забудови, а ділянку N 2 площею 1,05 га передано ОКЖК "Житлодар" в довгострокову оренду на 49 років для рекреаційних цілей та благоустрою території.

Земельну ділянку передано у власність ОКЖК "Житлодар" 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 установленого 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 "Житлодар", 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 засновниками (членами) ОКЖК "Житлодар" є громадяни України ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3 та ОСОБА_4.

За даними Голосіївської та Печерської районних у місті Києві державних адміністрацій, ОСОБА_1, який зареєстрований за адресою: АДРЕСА_1; ОСОБА_2, який зареєстрований у гуртожитку за адресою: АДРЕСА_2; ОСОБА_3, яка зареєстрована у гуртожитку за адресою: АДРЕСА_2, як на час створення і державної реєстрації кооперативу, так і на момент прийняття Київською міською радою оскаржуваного рішення на квартирному обліку не перебували.

Відповідно до нової редакції статуту кооперативу його членами є ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_5, який зареєстрований за адресою: АДРЕСА_3.

08.07.2008 Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією зареєстровано нову редакцію статуту ОКЖК "Житлодар", про що зроблено реєстраційний запис N 10701050004028506. Згідно з наведеною редакцією членами кооперативу є: ОСОБА_6, ОСОБА_7, ОСОБА_5 та ОСОБА_8, зареєстрований за адресою: АДРЕСА_4.

Згідно з даними Оболонської, Шевченківської та Святошинської районних у місті Києві державних адміністрацій, ОСОБА_6, ОСОБА_7 та ОСОБА_8 на квартирному обліку у м. Києві не перебувають.

Таким чином, з встановлених обставин судом зроблено обґрунтований висновок, що ОКЖК "Житлодар"

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 застосуванню до спірних правовідносин.

Судом встановлено з листа Головного управління охорони культурної спадщини Київської міської державної адміністрації від 23.07.2007 N 5414, що земельна ділянка, яку передано для забудови ОКЖК "Житлодар", знаходиться в Феофаніє-Пирогівській історичній частині міста, зоні охоронюваного ландшафту, історичному ареалі міста, історичній місцевості "Пирогів", на території якої виявлено пам'ятки матеріальної культури залізного віку.

У висновку Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Київської міської державної адміністрації від 01.08.2007 N 19-7859 9т. 1 а. с. 140) 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 зазначено про 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 дисгармонуючих 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 Міністерства культури і туризму України, Національного музею архітектури та побуту України та Національної академії наук України на забудову охоронних зон музею.

Таким чином колегія суддів погоджується з висновком суду про те, що рішення Київської міської ради

від 01.10.2007 р. N 345/3179 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 ОКЖК "Житлодар" видано державний акт серія ЯЖ N 006264 на право власності на земельну ділянку площею 97,4368 га, вартістю за нормативною грошовою оцінкою 121786721,58 грн., зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 08.01.2008 за N 07-8-00183.

На підставі протоколу N 1 від 20.02.2008 р. на Загальних зборах учасників Товариства з обмеженою відповідальністю "Товариство забудовників" було вирішено створити Товариство з обмеженою відповідальністю "Товариство забудовників" учасником якого є ОКЖК "Житлодар". Земельну ділянку за адресою: вул. Комунальна у Голосіївському районі м. Києва загальною площею 97,4368 га. було внесено до статутного фонду ТОВ "Товариство забудовників".

30.10.2008 р. Товариству з обмеженою відповідальністю "Товариство забудовників" було підписано Київським міським головою державний акт серія ЯЖ N 030438 на право власності на земельну ділянку площею 97,4368 га, вартістю за нормативною грошовою оцінкою 121786721,58 грн., зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 08.01.2008 за N 07-8-00183.

На підставі протоколу N 2 від 29.07.2010 р. на Загальних зборах учасників Товариства з обмеженою відповідальністю "Квітучі схили", Товариством з обмеженою відповідальністю "Товариство забудовників" (як учасником ТОВ "Квітучі схили") було внесено до статутного фонду ТОВ "Квітучі схили" земельну ділянку за адресою: вул. Комунальна у Голосіївському районі м. Києва загальною площею 97,4368 га.

09.09.2010 р. Товариству з обмеженою відповідальністю "Квітучі схили" було підписано Київським міським головою державний акт серія ЯЖ N 011925 на право власності на земельну ділянку площею 97,4368 га, вартістю за нормативною грошовою оцінкою 121786721,58 грн., зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 08.01.2008 за N 07-8-001.

Враховуючи те, що державний акт виданий ОКЖХ "Житлодар" на право власності на земельну ділянку від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 006264 та державний акт виданий ТОВ "Квітучі схили" на право власності на земельну ділянку від 08.01.2008 року серії ЯЖ N 001925 на підставі рішення Київської міської ради від 01.10.2007 р. N 345/3179, яке визнане недійсним та таким що прийняте з порушеннями чинного законодавства України, оформлення права власності згідно державних актів виданих ТОВ "Квітучі схили" відбулось з порушенням норм чинного законодавства.

Колегія суддів погоджується з висновком місцевого суду про те, що позовні вимоги щодо визнання недійсними актів виданих ОКЖХ "Житлодар" та ТОВ "Квітучі схили" та вимог щодо визнання відсутності у ОКЖХ "Житлодар", ТОВ "Квітучі схили", Товариства з обмеженою відповідальністю "Товариства забудовників" права власності на земельні ділянки, щодо яких прийнято рішення Київською міською радою від 01.10.2007 р. N 345/3179 підлягають задоволенню.

Відповідно до ч. 2 ст. 111⁵ 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. 111⁷ 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 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 в задоволенні скарги слід відмовити, а оскаржувані судові рішення залишити без зміни.

Виходячи з викладеного, керуючись ст. ст. 108, 111⁵, 111⁷, 111⁸, 111⁹, 111¹¹ Господарського процесуального кодексу України, **постановив:**

Постанову Київського апеляційного господарського суду від 06.07.2011 р. у справі N 9/60 господарського суду м. Києва залишити без зміни, а касаційну скаргу без задоволення.

Судді:

Є. Чернов
В. Цвігун

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



КИЄВ **V** ЛАСТЬ