

ДОЛУЧИТИ ДО СПРАВИ
СУДЯ П. М. ШКУРДОВА

8.06.16

Шкурдова

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
самостійних вимог:**

Міністерство юстиції України
вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

ДОДАТКОВІ ПОЯСНЕННЯ
у господарській справі № 910/9670/14

В провадженні Господарського суду м. Києва знаходиться справа № 910/9670/14 за позовною заявою Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі Київської міської адміністрації (далі – Позивач) до Київської міської ради (далі – Відповідач 1), Товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» (далі – Відповідач 2), Товариства з обмеженою відповідальністю «М-ПЛАЗА» (далі – Відповідач 3), Товариства з

08 ЧЕР 2016
ОДЕРЖАНО
08-9/81/16

обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» (далі – Відповідач 4, разом – Відповідачі), треті особи, що не заявляють самостійних вимог щодо предмету спору: Міністерство юстиції України, Компанія «GPP DEVELOPERS LTD»:

- про визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради від 08.02.2007 № 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 за вказаною адресою, укладеного між Київською міською радою та Товариством з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс», зареєстрованого 30.03.2007 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 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. за вказаною адресою;
- 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. за вказаною адресою;
- визнання незаконним та скасування рішення Київської міської ради № 481/1142 від 26.04.2007 «Про продаж земельної ділянки Товариству з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами за вказаною адресою;
- визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення площею 0,2549 га за вказаною адресою, 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 і зареєстрованого у реєстрі за № 1537;
- визнання недійсним акту на право власності на земельну ділянку серії КВ № 140488 від 16.10.2007, 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. за вказаною адресою;
 - 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 за вказаною адресою.

У відповідності до частини другої статті 22 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України) сторони мають право знайомитися з матеріалами справи, робити з них витяги, знімати копії, брати участь в господарських засіданнях, подавати докази, брати участь у їх дослідженні, заявляти клопотання, давати усні та письмові пояснення господарському суду, наводити свої доводи і міркування з усіх питань, що виникають у ході судового процесу, заперечувати проти клопотань та доводів інших учасників судового процесу, оскаржувати судові рішення господарського суду в встановленому цим Кодексом порядку, а також користуватися іншими процесуальними правами, наданими цим Кодексом.

10.05.2016 року представником Товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» (Відповідач 4) подано відзив на позовну заяву.

Користуючись своїм правом, передбаченим статтею 22 ГПК України, Позивач, враховуючи наданий Відповідачем 4 відзив, надає наступні письмові пояснення щодо обставин наведених у відзиві на позовну заяву.

Щодо знаходження земельної ділянки, яка є предметом розгляду справи № 910/9670/14, у державній власності.

Відповідач 4 у відзиві на позовну заяву зазначив, що земельна ділянка площею 0, 5512 га розташована за адресою: м. Київ, вул. Михайлівська, 24-26 та Михайлівській площі, відноситься до земель комунальної власності, а тому, враховуючи те, що позов подано в інтересах Київської державної адміністрації, яке не є розпорядником земель комунальної власності, остання не є тією особою, права якої порушено.

Однак, з такими висновками Відповідача 4 погодитися категорично не можна з огляду на наступні обставини.

Л. А. К. 1 / 12

У відповідності 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 розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), а також з межами охоронної зони Софійського собору.

У відповідності до листа Державної служби з питань національної культурної спадщини Міністерства культури та туризму України від 19.01.2007 року № 22-105/35 (наявний у матеріалах справи) земельна ділянка площею 0, 5512 га розташована за адресою: м. Київ, вул. Михайлівська, 24-26 та Михайлівській площі 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.

Таким чином, земельна ділянка, яка є предметом розгляду справи №910/9670/14, розташована на території пам'ятки археології національного значення.

З такою ж позицією погодився Верховний Суд України у Постанові від 23.09.2015р. зазначивши, що «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».

У відповідності до статті 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини» 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.

У відповідності до статті 6 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (чинний на момент виникнення правовідносин) при розмежуванні земель державної та комунальної власності не можуть передаватися до земель комунальної власності землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення.

Враховуючи статус об'єктів, які розташовані та знаходяться в межах земельної ділянки, яка є предметом спору, остання віднесена до земель

державної власності, а не до комунальної власності, а тому позиція Відповідача 4 з даного питання є помилковою та такою, що не заслуговує на увагу.

Щодо відсутності підстав для застосування строку позовної давності до виниклих правовідносин.

Відповідно до статті 256 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) позовна давність – це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

Згідно з статтею 261 ЦК України перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила.

Враховуючи той факт, що відносини, які є предметом спору № 910/9670/14 виникли 08.02.2007 року, тобто з моменту коли було винесено рішення Київської міської ради № 124/785, таким чином строк позовної давності мав обраховуватися з цієї дати.

Однак, в період існування даних правовідносин була чинною наступна редакція статті 268 ЦК України, у відповідності до змісту частини четвертої, позовна давність не поширюється на вимоги власника або іншої особи про визнання незаконним правового акту органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, яким порушено його право.

З внесенням змін до ЦК України Законом України від 20.12.2011 року «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку здійснення судочинства» втратила чинність норма частини четвертої статті 268 ЦК України.

Вищеназваним Законом також було встановлено, що протягом трьох років з дня набрання чинності цим законом особа має право звернутися до суду з позовом про визнання незаконним правового акту органу державної влади, органу місцевого самоврядування, яким порушено право власності або інше речове право (пункт 5 Прикінцевих та перехідних положень).

Закон України від 20.12.2011 року «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку здійснення судочинства» набув чинності **15.01.2012 року.**

Позов у справі № 910/9670/14 подано до Господарського суду м. Києва **20.05.2014 року**, тобто в рамках строку позовної давності, який передбачений чинним законодавством України.

Також, є необґрунтованими посилання Відповідача 4 на ту обставину, що до даних правовідносин застосовується загальний строк позовної давності, який повинен обчислюватися з 2007 року, адже земельна ділянка, що є предметом спору є комунальною, а не державною власністю.

Однак, предметом позовної заяви у рамках розгляду справи № 910/9670/14 є визнання незаконним правового акту органу державної влади – Київської міської ради, яким порушено право власності, а пункт 5 Прикінцевих

та перехідних положень не встановлює, що це повинна бути державна власність, а тому дана норма підлягає застосуванню до виниклих правовідносин.

Щодо віднесення земельної ділянки, що є предметом спору в рамках розгляду справи № 910/9670/14, до категорії земель історико-культурного призначення.

У відзиві на позовну заяву Відповідач 4 зазначає, що земельна ділянка, яка є предметом спору, не відноситься до земель історико-культурного призначення. З такою позицією погодитися не можна, з огляду на наступні обставини.

У відповідності до листа Державної служби з питань національної культурної спадщини Міністерства культури та туризму України від 19.01.2007 року № 22-105/35 (наявний у матеріалах справи) земельна ділянка площею 0,5512 га розташована за адресою: м. Київ, вул. Михайлівська, 24-26 та Михайлівській площі 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.

У відповідності до статті 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» території пам'яток, охоронних зон, заповідників, музеїв-заповідників, охоронювані археологічні території належать до земель історико-культурного призначення.

Окрім іншого, у Постанові від 23.09.2015 року Верховний Суд України використав, як преюдиціальну обставину, тобто ту, що не підлягає повторному встановленню, віднесення земельних ділянок, розташованих в межах охоронної зони ансамблю споруд собору Софія Київська до категорії земель історико-культурного призначення – особливо цінних земель. Дана обставина була встановлена на підставі Постанови Окружного адміністративного суду міста Києва від 29.10.2010 року у справі № 2а-8698/10/2670.

Таким чином, Київська міська рада, приймаючи рішення про відведення вищеназваної земельної ділянки в оренду, а в подальшому і продаж її частини мала обов'язок керуватися наступними приписами чинного законодавства України.

У відповідності до частин першої та другої статті 150 Земельного Кодексу України (далі – ЗК України) землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель. *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 для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних та 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.

Таким чином, враховуючи те, що Відповідач 2 мав намір побудувати на земельній ділянці готельно-офісний комплекс з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземними та підземними паркінгами, Київська міська рада не мала права надавати згоду на передачу землі для цієї цілі, адже це порушує вимоги статті 150 ЗК України.

У відповідності до частини другої статті 54 ЗК України на землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню.

Готельно-офісний центр з наземними та підземними паркінгами не відноситься до особливо важливих споруд та до об'єктів, визначених частини другої статті 150 ЗК України, а тому передача земельної ділянки для цих цілей порушує правило щодо цільового використання земель цієї категорії.

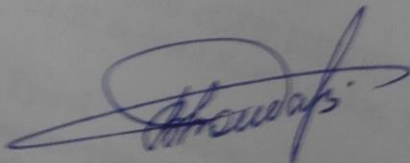
Враховуючи вище викладене, Київська міська рада, надаючи дозвіл викупити земельну ділянку площею 0,2549 га, грубо порушила вимоги чинного законодавства України, а саме (1) на землях історико-культурного призначення – особливо цінних землях заборонено будівництво об'єктів не передбачених частини другої статті 150 ЗК України; (2) особливо цінні землі даної категорії передаються у приватну власність лише за відповідною Постановою Кабінету Міністрів України; (3) будівництво готельно-офісного центру порушує цільове використання земель даної категорії.

На підставі викладеного та керуючись ст. 22 ГПК України,

ПРОШУ:

Задовольнити позовні вимоги Заступника прокурора міста Києва в інтересах держави в особі виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської адміністрації) у справі №910/9670/14 в повному обсязі.

Представник Київської
міської державної
адміністрації



В. Бондаренко

Шкурдова

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
самостійних вимог:**

Міністерство юстиції України
вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

ДОДАТКОВІ ПОЯСНЕННЯ
у господарській справі № 910/9670/14
/ стосовно належності земельних ділянок /

Рішенням Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785 передано товариству з обмеженою відповідальністю «УКРінвестресурс» 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,

08 ЧЕР 2016

ОДЕРЖАНО
06.04/80/16

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.

/ т. 1 а.с. 38-39 /

Як вбачається із згоди на розроблення документації із землеустрою Д-2042 від 1 грудня 2006 року та технічних умов на розроблення документації із землеустрою Д-2042 від 26 грудня 2006 року первинно земельна ділянка 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 відводилась площею **0,554 га** під одним кадастровим номером **8000000000:91:017:002**.

/ т. 1 а.с. 94-95, 97 /

Відповідно до договору оренди земельних ділянок від 30 березня 2007 року № 91-6-00644 у оренду передані земельні ділянки:

- 8000000000:91:017:0002 – 2697 кв.м.

- 8000000000:82:013:0067 – 266 кв.м.

для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини;

- 8000000000:82:013:0021 – 2549 кв.м.

для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами.

/ т. 1 а.с. 40 /

При цьому, слід зазначити наступне: пунктом 1 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785 припинено Головному управлінню житлового забезпечення виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) право користування земельною ділянкою площею 0,25 га і **віднесено** цю земельну ділянку до земель запасу житлової та громадської забудови. Тобто, **факт віднесення** земельної ділянки **8000000000:82:013:0021** до земель запасу житлової та громадської забудови має чітку дату: **8 лютого 2007 року**.

/ т. 1 а.с. 38 /

Відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 31 травня 2007 року земельна ділянка 8000000000:82:013:0021 – 2549 кв.м. продана із земель державної власності (п. 1.1 Договору).

/ т. 1 а.с. 54 /

Всі 3 земельні ділянки (8000000000:91:017:0002 – 2697 кв.м., 8000000000:82:013:0067 – 266 кв.м., 8000000000:82:013:0021 – 2549 кв.м.) у відповідності до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 належить до **архітектурного заповідника «Комплекс пам'яток архітектури з природним ландшафтом Михайлівської гори»** (пункт 1.1.13 пункту 1.1 розділу 1 додатку 1), **археологічного заповідника «Михайлівська гора»** (пункт 1.2.2 пункту 1.2 розділу 1 додатку 1), **архітектурної охоронної зони «Город Ярослава»** (пункт 2.1.1 пункту 2.1 розділу 2 додатку 1), **археологічної охоронної зони** центральної частини міста Києва (пункт 2.2.1 пункту 2.2 розділу 2 додатку 1).

При цьому, **всі 3 земельні ділянки** (8000000000:91:017:0002 – 2697 кв.м., 8000000000:82:013:0067 – 266 кв.м., 8000000000:82:013:0021 – 2549 кв.м.) відповідно до наказу Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076, плану зонування земель (витяг з бази даних міського земельного кадастру від 20 лютого 2012 року) **віднесено до особливо суворої охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві та обліковані як землі історико-культурного призначення** відповідно до постанови Окружного адміністративного суду міста Києва від 29 жовтня 2010 року № 2а-8698/10/2670. При цьому, відповідно до наказу Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076 територія охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві є **одночасно і археологічною охоронною зоною**.

/ т. 1 а.с. 69-71 /

Таким чином, усі 3 земельні ділянки об'єднані належністю до особливо суворої охоронної зони ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві категорії земель історико-культурного призначення.

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, в межах вул. Костельної, майдану Незалежності, вулиць Новопушкінської (зараз Бориса Грінченка), Прорізної, Ярославів Вал, Львівської площі) є пам'яткою археології національного значення.

Постановою Кабінету Міністрів України від 03 вересня 2009 року № 928 «Про занесення пам'яток історії, монументального мистецтва та археології національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України»

уточнено межі об'єкту «Культурний шар «Міста Ярослава» - в межах вул. Костельної, майдану Незалежності, вулиць Б. Грінченка, Прорізної, Ярославого Валу та Львівської площі та присвоєно номер 260028-Н.

Зазначені межі співпадають з межами Города Ярослава, визначеними розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), а також з межами охоронної зони Софійського собору.

Таким чином, усі 3 земельні ділянки об'єднані належністю до меж об'єкту «Культурний шар «Міста Ярослава», який є пам'яткою археології національного значення, категорії земель історико-культурного призначення.

Крім цього, відповідно до пункту 14 додатку 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Статус історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва» історико-культурні заповідники і охоронні зони пам'яток історії та культури **належать до земель історико-культурного призначення**, включаються до державного земельного кадастру, проектів землеустрою та іншої землевпорядної документації.

Відповідно до статті 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (в редакції 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.

Тобто, всі 3 земельні ділянки одночасно є і особливо суворою охоронною зоною пам'ятки національного значення – Софійського собору в м. Києві, і частиною пам'ятки археології національного значення - «Культурний шар «Міста Ярослава» (260028-Н).

Землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель у відповідності до пункту «г» частини першої статті 150 Земельного кодексу України.

Крім того, про належність земельних ділянок до земель історико-культурного призначення та особливо цінних земель **свідчить і погодження** Головного управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17 січня 2007 року № 243.

/ т. 1 а.с. 111-112 /

Таким чином, усі 3 земельні ділянки об'єднані належністю до особливо цінних земель.

Слід зазначити, що на належність земельних ділянок до вказаних категорій зверталась увага у погодженні Державної служби з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України від 19 січня 2007 року № 22-105/35.

/т. 1 а.с. 113 /

Відповідно до частини першої статті 13 Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (далі - Реєстр) за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки. Із занесенням до Реєстру на об'єкт культурної спадщини, на всі його складові елементи, що становлять предмет його охорони, поширюється правовий статус пам'ятки.

Тобто, з 27 грудня 2001 року на всі 3 земельні ділянки поширився правовий статус пам'ятки.

Відповідно до частини першої статті 18 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (на час виникнення спірних правовідносин) пам'ятка національного значення, що перебуває у державній чи комунальній власності і потребує спеціального режиму охорони, може надаватися у користування за погодженням з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно до частини першої статті 317 ЦК України власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном, що становить зміст права власності.

Відповідно до частини першої статті 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Разом із тим, за змістом частини другої статті 150 ЗК України встановлено особливий порядок відчуження земельних ділянок особливо цінних земель, а саме за погодженням із Верховною Радою України.

Це свідчить про те, що Київська міська рада (як і будь-яка інша місцева рада) не має права розпоряджатися особливо цінними землями на власний розсуд, оскільки це потребує погодження іншим органом – Верховною Радою України.

Наведене дозволяє твердити про наявність у Київської міської ради (як і у будь-якої іншої місцевої ради) права володіння і користування особливо цінними землями, проте відсутності права розпорядження ними на власний розсуд, що, в свою чергу, не кореспондується із приписами статей 317, 319 ЦК України.

Разом із тим, це кореспондується із пунктом 1.1 Договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення від 31 травня 2007 року, відповідно до якого земельна ділянка 8000000000:82:013:0021 продана із земель державної власності.

Крім того, про належність земельних ділянок до державної власності свідчить і погодження Головного управління охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17 січня 2007 року № 243.

/т. 1 а.с. 111-112 /

Відповідно до частини другої статті 54 ЗК України (на час спірних виникнення правовідносин) навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання цих земель.

Відповідно до частини першої статті 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини» пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця.

Відповідно до підпункту 5.1 пункту 5 додатку 2 до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979 «Статус історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури на території м. Києва» 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.

Відповідно до пункту 9 того ж додатку 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.

Крім того, відповідно до рішення Київської міської ради від 24 вересня 2015 року № 20/1923 **припинено договір оренди земельних ділянок від 30.03.2007 N 91-6-00644 (зі змінами)** площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) та площею 0,0266 га (кадастровий номер 8000000000:82:013:0067), укладений між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «УКРІнвестресурс» на підставі рішень Київської міської ради від 08.02.2007 № 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

м. Києва» та від 26.04.2007 № 481/1142 «Про продаж земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «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».

Віднесено земельну ділянку площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) до земель запасу рекреаційного призначення, а земельну ділянку площею 0,0266 га (кадастровий номер 8000000000:82:013:0067) до земель запасу житлової та громадської забудови.

Підставою прийняття рішення Київської міської ради від 24 вересня 2015 року № 20/1923 є систематична несплата за оренду землі, численні скарги громадян з приводу передбаченої забудови земельних ділянок, а також невиконання товариством з обмеженою відповідальністю «УКРІНВЕСТРЕСУРС» умов, визначених пунктом 8.4 договору оренди земельних ділянок від 30.03.2007 № 91-6-00644 (зі змінами), а саме: завершити забудову земельних ділянок та реконструкцію і облаштування об'єкта в строки, встановлені проектною документацією, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації договору, тобто статті 9, 141 Земельного кодексу України, стаття 31 Закону України «Про оренду землі», стаття 416 Цивільного кодексу України.

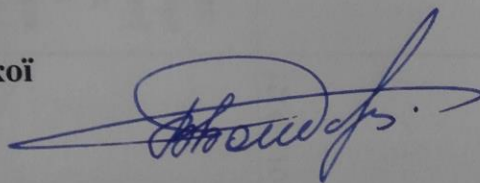
Згідно з інформацією Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного земельного кадастру **право власності на земельні ділянки** площею 0,2697 га (кадастровий номер 8000000000:91:017:0002) та площею 0,0266 га (кадастровий номер 8000000000:82:013:0067) **zareєстроване** 01 лютого 2016 року за територіальною громадою міста Києва в особі Київської міської ради.

На підставі викладеного та керуючись ст. 22 ГПК України,

ПРОШУ:

Задовольнити позовні вимоги Заступника прокурора міста Києва в в інтересах держави в особі виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської адміністрації) у справі № 910/9670/14 в повному обсязі.

**Представник Київської
міської державної
адміністрації**



В. Бондаренко

Земельна ділянка	Категорія земель та цільове призначення за рішеннями ради (дата)	міській землі, не надані у власність чи користування, зокрема площею 0,27 га в межах зеленої зони міста (пункт 3 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	для реконструкції та облаштування скверу без права капітальної забудови його наземної частини (пункт 3 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	архітектурний заповідник «Комплекс пам'яток архітектури з природним ландшафтом Михайлівської гори», археологічний заповідник «Михайлівська гора», архітектурна охоронна зона «Город Ярослав», археологічна охоронна зона центральної частини міста Києва (розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17 травня 2002 року № 979)	особливо охоронна зона ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві (наказ Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076)	особливо цінні землі (стаття 150 ЗК України)
8000000000:91:017:0002 - 2697 кв.м.	зелена зона міста (пункт 40 таблиці 2 Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста – рішення Київської міської ради від 19 липня 2005 року № 806/3381)	землі міської забудови (пункт 50 рішення Київської міської ради від 12 лютого 2004 року № 59/1269)	для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами (пункт 3 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	архітектурний заповідник «Комплекс пам'яток архітектури з природним ландшафтом Михайлівської гори», археологічний заповідник «Михайлівська гора», архітектурна охоронна зона «Город Ярослав», археологічна охоронна зона центральної частини міста Києва	особливо охоронна зона ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві (наказ Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076)	особливо цінні землі (стаття 150 ЗК України)
8000000000:82:013:0067 - 266 кв.м.	землі міської забудови (пункт 50 рішення Київської міської ради від 12 лютого 2004 року № 59/1269)	землі запасу житлової та громадської забудови (пункт 1 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами (пункт 3 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	архітектурний заповідник «Комплекс пам'яток архітектури з природним ландшафтом Михайлівської гори», археологічний заповідник «Михайлівська гора», архітектурна охоронна зона «Город Ярослав», археологічна охоронна зона центральної частини міста Києва	особливо охоронна зона ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві (наказ Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076)	особливо цінні землі (стаття 150 ЗК України)
8000000000:82:013:0021 - 2549 кв.м.	землі міської забудови (пункт 50 рішення Київської міської ради від 12 лютого 2004 року № 59/1269)	землі запасу житлової та громадської забудови (пункт 1 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями громадського, торговельного, соціального призначення, з наземним і підземним паркінгами (пункт 3 рішення Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785)	архітектурний заповідник «Комплекс пам'яток архітектури з природним ландшафтом Михайлівської гори», археологічний заповідник «Михайлівська гора», архітектурна охоронна зона «Город Ярослав», археологічна охоронна зона центральної частини міста Києва	особливо охоронна зона ансамблю споруд Софійського собору в м. Києві (наказ Міністерства культури і туризму України від 23 грудня 2005 року № 1076)	особливо цінні землі (стаття 150 ЗК України)