



08/15657
11597
8971

ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ

01043, м. Київ-43, вул. П. Орлика, 4

07.10.2015 № 3-497гс15

Господарський суд міста Києва

вул. Б. Хмельницького, 44-Б,
м. Київ, 01030

Вищий господарський суд України

вул. О. Копиленка, 6, м. Київ, 01016

**Заступнику Генерального прокурора
України**

вул. Різницька, 13/15, м. Київ, 01011

Заступника прокурора м. Києва

вул. Предславинська, 45/9, м. Київ, 03150

✓ **Київської міської державної адміністрації**

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

Київської міської ради

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

Товариству з обмеженою

відповідальністю «Укрінвестресурс»

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

Товариству з обмеженою

відповідальністю «М-Плазма»

б-р. Марії Приймаченко, 1/27, кім. 204,
м. Київ, 01133

Товариству з обмеженою

відповідальністю «Грін Плазма»

вул. Червоноармійська, 9/2, м. Київ, 01004

Компанія «GPP DEVELOPERS LTD»

вул. Червоноармійська, 9/2, м. Київ, 01004

Верховний Суд України
Управління документального забезпечення

Вих №1820/0/11-15 від 09.10.2015

Київська міська державна
адміністрація
15.10.2015 № 33069



93021



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

Повертаємо справу з постановою Верховного Суду України від 23 вересня 2015 року.

Додаток: справа № 910/9670/24 у 3-х томах – на першу адресу; копія постанови Верховного Суду України від 23 вересня 2015 року на 6 арк. – іншим адресатам.

**Головний спеціаліст канцелярії
управління забезпечення діяльності
Судової палати у господарських справах**

В.П. Миколайчук



ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

23 вересня 2015 року

м. Київ

Судова палата у господарських справах Верховного Суду України у складі:

головуючого Жайворонок Т.Є.,
суддів: Барбари В.П., Колесника П.І.,
 Бердник І.С., Потильчака О.І.,
 Ємця А.А., Шицького І.Б., –

розглянувши у відкритому судовому засіданні заяву заступника Генерального прокурора України про перегляд Верховним Судом України рішення господарського суду м. Києва від 14 жовтня 2014 року, постанови Київського апеляційного господарського суду від 23 грудня 2014 року та постанови Вищого господарського суду України від 1 квітня 2015 року у справі № 910/9670/24 за позовом заступника прокурора м. Києва в інтересах держави в особі виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації, далі – КМДА) до Київської міської ради, товариства з обмеженою відповідальністю «Укрінвестресурс» (далі – ТОВ «Укрінвестресурс»), товариства з обмеженою відповідальністю «Грін Плаза» (далі – ТОВ «Грін Плаза»), треті особи на стороні відповідача, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору: компанія «GDD DEVELOPERS LTD», Міністерство юстиції України, про визнання незаконними та скасування рішень, визнання недійсними договорів та зобов'язання вчинити певні дії,

в с т а н о в и л а:

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 господарського суду м. Києва від 14 жовтня 2014 року, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 23 грудня 2014 року, в задоволенні позову відмовлено.

Постановою Вищого господарського суду України від 1 квітня 2015 року постанову суду апеляційної інстанції залишено без змін.

Ухвалою судді Верховного Суду України від 9 липня 2015 року справу № 910/9670/14 допущено до провадження Верховного Суду України, відкрито провадження у справі та здійснено підготовку справи до розгляду.

У заяві про перегляд з підстав, передбачених п. п. 1, 3 ч. 1 ст. 111¹⁶ Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України), заступник Генерального прокурора України просить скасувати всі судові рішення, посилаючись на неоднакове і неправильне застосування судом касаційної інстанції ст. ст. 32, 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. ст. 53, 150 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), положень Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, та ухвалити нове рішення про задоволення позову.

В обґрунтування заяви надано копію постанови Вищого господарського суду України від 6 листопада 2012 року у справі № 51/520 та зроблено посилання на невідповідність рішення суду касаційної інстанції висновку, викладеному в постанові Верховного Суду України від 22 лютого 2015 року у справі № 910/3460/14 (№ 3-44гс15).

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представників сторін, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України вважає, що заява підлягає частковому задоволенню.

У справі, що розглядається, судом встановлено, що на підставі позитивного висновку постійної комісії Київської міської ради з питань земельних відносин (протокол від 21 листопада 2006 року) 1 грудня 2006 року Київським міським головою надано згоду № Д-2042 ТОВ «Укрінвестресурс» *на розроблення документації із землеустрою щодо передачі* цьому товариству *в оренду на 10 років* земельної ділянки 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

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

Погодження Головного управління житлового забезпечення КМДА від 15 січня 2007 року № 044/114/405;

– 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;

– 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;

– погодження дочірнього підприємства «Інститут Генерального плану м. Києва» відкритого акціонерного товариства «Київпроект» від 18 січня 2007 року № 70

– погодження Київської міської санітарно-епідеміологічної станції Міністерства охорони здоров'я від 18 січня 2007 року № 239;

– 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;

– погодження Головного управління охорони культурної спадщини від 17 січня 2007 року № 243, яким установлено, 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 ст. ст. 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 ст. ст. 17, 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини». Замовнику перед проектуванням необхідно виконати історико-містобудівне обґрунтування;

– 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;

– 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.

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, торговельного, 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, торговельного, 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, торговельного, 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, торговельного, 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.

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

– 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 Олеся 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. Олеся Гончара. Потім між вул. Олеся 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.

Установивши наведені обставини, суд касаційної інстанції погодився із висновками судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для задоволення позову з огляду на дотримання під час відведення й відчуження спірної земельної ділянки вимог земельного законодавства та законодавства, що регулює відносини у сфері охорони культурної спадщини.

Вирішуючи справу № 51/520, суд касаційної інстанції за аналогічних підстав і предмета позову виходив із того, що земельна ділянка, яка розташована в архітектурній, археологічній охоронних зонах, в межах державного історико-архітектурного заповідника, на території пам'ятки археології національного значення, на підставі ст. ст. 53, 54 ЗК України відноситься до земель історико-культурного призначення. Ураховуючи ці обставини, рішення Київської міської ради про передачу земельних ділянок, про внесення змін до договору оренди та про продаж земельної ділянки (прийняті у 2007, 2009 роках) порушують право власності територіальної громади м. Києва на землі історико-культурного призначення та особливо цінні землі, суперечать інтересам держави у сфері контролю за використанням та охороною земель. Крім того, всупереч Конвенції про охорону всесвітньої культурної та природної спадщини про вилучення земельної ділянки з архітектурної охоронної зони не було проінформовано Комітет всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Викладене свідчить про неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що спричинило до ухвалення різних судових рішень у подібних правовідносинах.

Усуваючи зазначені розбіжності, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України виходить із такого.

За змістом положень ст. ст. 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.

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.

Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законом.

Землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель.

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.

Законом України «Про охорону культурної спадщини» (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) встановлено, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, комплексів (ансамблів) навколо них повинні встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

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 (ст. 32).

При цьому ст. 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 ст. 34 зазначеного Закону *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, так і 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, постановами Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1761, від 13 березня 2002 року № 318.

Беручи до уваги викладене, у справі, що розглядається, суди помилково виходили із того, що під час відведення та відчуження спірної земельної ділянки було дотримано вимог земельного законодавства та законодавства, що регулює відносини у сфері охорони культурної спадщини.

Крім того, ст. 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 ст. 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 п. 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 п. 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.

Таким чином, у справі, яка розглядається, суд касаційної інстанції дійшов помилкового висновку, що земельна ділянка площею 0,55 га, передана в оренду ТОВ «Укрінвестресурс» згідно з рішенням Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785, не відносилась до земель історико-культурного призначення, щодо яких встановлено особливий режим використання, та щодо неї не встановлено обов'язковості повідомлення Комітету всесвітньої спадщини про майбутні перетворення.

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.

У постанові Верховного Суду України від 22 лютого 2015 року в справі № 910/3460/14 (№ 3-44гс15), на яку міститься посилання у заяві про перегляд, висловлено правовий висновок, згідно з яким 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 (ч. 2 ст. 54 ЗК України). Офісно-житловий комплекс із приміщеннями соціально-громадського призначення та

підземною автостоянкою не відноситься до особливо важливих споруд, а тому відведення земельної ділянки для цієї мети є порушенням ст. ст. 53, 54 ЗК України і ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини». Про заплановане будівництво на землях історико-культурного призначення Київська міська рада зобов'язана інформувати Секретаріат ЮНЕСКО.

Такого висновку у зазначеній справі Верховний Суд України дійшов, зважаючи на те, що земельна ділянка у пров. Киянівському, 12а, у Шевченківському районі м. Києва в своїй частині розташовується в центральному історичному ареалі міста, в архітектурній охоронній зоні, археологічній охоронній зоні; на території державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ» (постанова Ради Міністрів УРСР від 18 травня 1987 року № 183, рішення КМДА від 17 травня 2002 року № 979); на території пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра» (наказ Міністерства культури і туризму України від 3 лютого 2010 року № 58/0/16-10 у редакції наказу Міністерства культури і туризму України від 16 червня 2010 року № 453/0/16-10); на території пам'ятки археології «Культурний шар Копирева кінця XI-XIII ст.» (рішення виконавчого органу Київської міськради народних депутатів від 17 листопада 1987 року № 1112, рішення виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 27 січня 1970 року № 159) та у межах охоронної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Київ; Собор Святої Софії та прилеглі монастирські будівлі, Києво-Печерська Лавра» (наказ Міністерства культури України від 5 липня 2011 року № 511/0/16-11). Тобто ця земельна ділянка частково належить до земель історико-культурного призначення національного та місцевого значення на підставі положень ст. 53 ЗК України та ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини», які визначають поняття та склад земель історико-культурного призначення.

Викладене дає підстави для висновку, що у справі, яка розглядається, суд касаційної інстанції допустив неоднакове й неправильне застосування норм матеріального права, а ухвалені судові рішення підлягають скасуванню.

Разом із тим, оскаржуваним рішенням Київської міської ради від 8 лютого 2007 року № 124/785 ТОВ «Укрінвестресурс» передано земельну ділянку загальною площею 0,55 га, яка відповідно до умов оспорюваного договору оренди складається із трьох ділянок, які мають різне призначення та можуть мати різний режим охорони для кожного виду об'єктів культурної спадщини як в цілому, так і в частині кожної площі. Натомість судами попередніх інстанцій не встановлено, які саме види об'єктів культурної спадщини розташовано на кожній зі спірних земельних ділянок, що унеможливило остаточне вирішення спору.

Загальними вимогами процесуального права, закріпленими у ст. ст. 32–34, 43, 82, 84 ГПК України, визначено обов'язковість встановлення судом під час вирішення спору обставин, що мають значення для справи, надання їм юридичної оцінки, а також оцінки всіх доказів, розрахунків, з яких суд виходив при вирішенні позовів.

Водночас відповідно до ст. 111²³ ГПК України Верховний Суд України розглядає справи за правилами перегляду судових рішень у касаційному порядку, а тому не може встановлювати обставини справи, збирати й перевіряти докази та надавати їм оцінку.

Відсутність у Верховного Суду України процесуальної можливості з'ясувати дійсні обставини справи перешкоджає ухвалити нове рішення, в якому необхідно дати висновок про правильність застосування норм матеріального права залежно від встановлених судами попередніх інстанцій обставин відповідно до наданих їм процесуальних повноважень.

Зважаючи на це, справу слід передати на розгляд суду першої інстанції згідно з пп. «а» п. 1 ч. 2 ст. 111²⁵ ГПК України.

Керуючись ст. ст. 111²³, 111²⁴, 111²⁵ ГПК України, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України

ПОСТАНОВИЛА:

Заяву заступника Генерального прокурора України про перегляд Верховним Судом України рішення господарського суду м. Києва від 14 жовтня 2014 року, постанови Київського апеляційного господарського суду від 23 грудня 2014 року та постанови Вищого господарського суду України від 1 квітня 2015 року у справі № 910/9670/24 задовольнити частково.

Рішення господарського суду м. Києва від 14 жовтня 2014 року, постанову Київського апеляційного господарського суду від 23 грудня 2014 року та постанову Вищого господарського суду України від 1 квітня 2015 року у справі № 910/9670/24 скасувати.

Справу № 910/9670/24 передати на розгляд до господарського суду м. Києва.


Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки з підстави, передбаченої п. 4 ч. 1 ст. 111¹⁶ ГПК України.

Головуючий


Т.С. Жайворонок

Судді:


В.П. Барбара


І.С. Берднік


А.А. Ємець


П.І. Колесник


О.І. Потильчак


І.Б. Шицький

ВЕРХОВНИЙ СУД
УКРАЇНИ
вул. П. Орлика, 4
м. Київ-43, 01043

ВЕРХОВНИЙ СУД
УКРАЇНИ
ВУЛ. П. ОРЛИКА, 4-А
М. КИЇВ, 01043



Київської міської державної адміністрації
вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

P



КИЇВ 43

01043 2445769 0

№№ вкладених документів

Вих №1820/0/11-15 (6);

№ конверта 38549/0/

