

## РІШЕННЯ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПРАВАХ

Виходячи із аналізу змісту положень ст. 16, частин 2, 3 ст. 84, частин 3, 4 ст. 142, ч. 8 ст. 149 та п. 12 розд. X «Перехідні положення» ЗК України у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, міська рада не мала повноважень щодо розпорядження спірною земельною ділянкою державної форми власності, а тому не могла вилучати її з користування державного підприємства та приймати рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, його затвердження та надання цієї земельної ділянки приватному підприємству на умовах оренди. Припинення права постійного землекористування державного підприємства могло бути здійснено власником земельної ділянки — державним органом виконавчої влади, а не органом місцевого самоврядування

### ПОСТАНОВА

Верховного Суду України від 26 березня 2012 р.

(в и т я г)

Верховний Суд України, розглянувши заяву Генерального прокурора України про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 20 вересня 2011 р. у справі № 5002-24/216-2011 за позовом заступника прокурора АР Крим в інтересах держави в особі Республіканського комітету з земельних ресурсів АР Крим до Ялтинської міської ради, приватного підприємства «АІР МАКС» (далі — ПП), третя особа — державне підприємство «Лівадія» (далі — ДП), про

визнання недійсними рішень, договору оренди земельної ділянки та спонукання до повернення земельної ділянки, встановив:

У січні 2011 р. заступник прокурора АР Крим звернувся до Господарського суду АР Крим з позовом про визнання недійсними: рішення Ялтинської міської ради від 2 серпня 2007 р. № 515 про надання ПП дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,8 га, яка розташована

у м. Ялті, для будівництва та обслуговування житлових будинків; рішення Ялтинської міської ради від 14 грудня 2007 р. № 170 про припинення права постійного користування ДП зазначеною земельною ділянкою; рішення Ялтинської міської ради від 18 грудня 2008 р. № 229 про затвердження проекту землеустрою щодо відведення ПП земельної ділянки та передачі її в оренду; договору оренди спірної земельної ділянки, укладеного 19 лютого 2009 р. між Ялтинською міською радою та ПП; зобов'язання ПП повернути ДП цю земельну ділянку.

Заступник прокурора АР Крим, пославшись на те, що Ялтинська міська рада не мала повноважень щодо розпорядження спірною земельною ділянкою державної форми власності, просив задовольнити позовні вимоги.

Господарський суд АР Крим рішенням від 16 березня 2011 р., залишив без змін постановою Севастопольського апеляційного господарського суду від 7 червня 2011 р., у задоволенні позову відмовив.

Вищий господарський суд України постановою від 20 вересня 2011 р. залишив без змін постанову апеляційного суду.

У заяві про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 20 вересня 2011 р. з підстави, передбаченої ст. 111<sup>16</sup> ГПК, Генеральний прокурор України, посиляючись на неоднакове застосування судом касаційної інстанції положень статей 84, 142 ЗК у подібних правовідносинах, просив скасувати цю постанову, а справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

На обґрунтування неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права Генеральний прокурор України надав копії постанов Вищого господарського суду України від 30 серпня 2010 р. у справі № 2-7/363-2010 та від 9 березня 2011 р. у справі № 2-29/1766.1-2010, в яких, на його думку, по-іншому ніж у справі, що переглядається, суд касаційної інстанції застосовував одні й ті ж норми матеріального права у подібних правовідносинах.

Вищий господарський суд України ухвалою від 2 лютого 2012 р. допустив до провадження господарську справу № 5002-24/216-2011 для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 20 вересня 2011 р.

Заслухавши суддю-доповідача, перевіривши наведені заявником обставини, Верховний

Суд України вважає, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

Предметом розгляду у цій справі є визнання недійсними рішень Ялтинської міської ради: від 2 серпня 2007 р. № 515, яким ПП надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,8 га, яка розташована у м. Ялті, для будівництва та обслуговування житлових будинків; від 14 грудня 2007 р. № 170 про припинення права постійного користування ДП зазначеною земельною ділянкою; від 18 грудня 2008 р. № 229 про затвердження проекту землеустрою щодо відведення ПП земельної ділянки та передачі її в оренду; договору оренди спірної земельної ділянки від 19 лютого 2009 р., укладеного між Ялтинською міською радою та ПП, з покладенням на ПП обов'язку повернути ДП цю земельну ділянку.

Відповідно до ч. 1 ст. 84 ЗК у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Крім того, відповідно до п. «ж» ч. 3 ст. 84 ЗК у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, до земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти.

У справі, що переглядається, суди встановили: ДП відповідно до свого статуту та на підставі наказу Міністерства аграрної політики України від 26 грудня 2005 р. № 747 «Про перейменування державних підприємств» є правонаступником майнових прав та обов'язків державного підприємства радгоспу-заводу «Лівадія», якому Ялтинською міською радою народних депутатів рішенням від 9 грудня 1999 р. № 39 було передано в постійне користування земельні ділянки загальною площею 118,43 га, про що видано державний акт на право постійного користування землею.

ДП, засноване на державній власності та підпорядковане Міністерству аграрної політики України, входить на добровільних засадах до складу Національного виробничо-аграрного об'єднання «Масандра».

Положення п. 6 розд. X «Перехідні положення» ЗК щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою Конституційний Суд України Рішенням

від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками) визнав неконституційним та зазначив, що юридичні особи на цій підставі не можуть втрачати раніше наданого їм права постійного користування земельною ділянкою.

У справі, що розглядається, суди встановили: виконавчий комітет Ялтинської міської ради звернувся до ДП листом від 21 травня 2007 р., в якому просив розглянути питання щодо можливості передати земельну ділянку площею 0,8 га до земель міської ради.

23 травня 2007 р. директор ДП надіслав Ялтинському міському голові лист, у якому не заперечував проти передачі зазначеної земельної ділянки до земель м. Ялти.

На підставі цього листа Ялтинською міською радою були прийняті оспорювані рішення.

Відповідно до ст. 141 ЗК підставами припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.

Згідно з частинами 3, 4 ст. 142 ЗК припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Пунктом 12 розд. X «Перехідні положення» ЗК у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, передбачалося, що до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, та земель, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Частиною 2 ст. 84 ЗК у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, визначено органи, через які держава набуває і реалізовує свої права на ці землі. Такими органами було визначено Кабінет Міністрів України, Раду міністрів АР Крим, обласні, Київську та Севастопольську міські, районні державні адміністрації, державні органи приватизації відповідно до закону.

Згідно з п. «а» ст. 16 та ч. 8 ст. 149 ЗК у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, до повноважень Ради міністрів АР Крим у галузі земельних відносин належало розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом. Рада міністрів АР Крим вилучала земельні ділянки державної власності, які перебували у постійному користуванні, в межах міст республіканського (АР Крим) значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами 5 та 9 цієї статті.

Отже, виходячи із аналізу змісту положень ст. 16, частин 2, 3 ст. 84, частин 3, 4 ст. 142, ч. 8 ст. 149 та п. 12 розд. X «Перехідні положення» ЗК у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, Ялтинська міська рада не мала повноважень щодо розпорядження спірною земельною ділянкою державної форми власності, а тому не могла вилучати її з користування ДП та приймати рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, його затвердження та надання цієї земельної ділянки ПП на умовах оренди. Припинення права постійного землекористування ДП могло бути здійснено власником земельної ділянки — державним органом виконавчої влади, а не органом місцевого самоврядування, при цьому не мало значення, чи знаходилась спірна земельна ділянка в межах міста або за його межами.

Усупереч наведеному застосуванню норм матеріального права Вищий господарський суд України, залишаючи без змін постанову Севастопольського апеляційного господарського суду від 7 червня 2011 р., погодився з висновком судів попередніх інстанцій про правомірність дій Ялтинської міської ради щодо розпорядження спірною земельною ділянкою.

Суд касаційної інстанції при вирішенні цієї справи неправильно застосував норми матеріального права.

Керуючись статтями 111<sup>23</sup>—111<sup>25</sup> ГПК, Верховний Суд України постановив: заяву Генерального прокурора України задовольнити; постанову Вищого господарського суду України від 20 вересня 2011 р. у справі № 5002-24/216-2011 скасувати; справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій п. 2 ч. 1 ст. 111<sup>16</sup> ГПК.

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» і Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», встановлюють процедуру передачі на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку як житлових комплексів, що перебували на балансі житлово-експлуатаційних контор та інших організацій, так і новозбудованих житлових комплексів; пов'язують їх передачу тільки з прийняттям таким об'єднанням відповідного рішення, встановлюють її обов'язковість та не покладають на об'єднання обов'язку визначати балансоутримувача будинку

#### ПОСТАНОВА

Судової палати у господарських справах Верховного Суду України  
від 27 квітня 2012 р.

(в и т я г)

У лютому 2011 р. об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Садиба Чернишова» (далі — ОСББ) звернулося до Господарського суду Харківської області із позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Агротрейд» (далі — ТОВ) про зобов'язання передати на баланс ОСББ житловий будинок, розташований по вул. Чернишевській у м. Харкові, та підписати акт приймання-передачі.

Позивач, пославшись на те, що загальними зборами співвласників цього будинку прийнято рішення про його прийняття на баланс ОСББ та самостійне управління, а забудовник ТОВ не виконав процедуру такої передачі, просив задовольнити його вимоги.

Господарський суд Харківської області рішенням від 18 квітня 2011 р. позов задовольнив.

Постановою Харківського апеляційного господарського суду від 19 травня 2011 р., залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України від 7 грудня 2011 р., рішення Господарського суду Харківської області від 18 квітня 2011 р. скасовано та прийнято нове рішення, яким у задоволенні позову відмовлено.

У заяві про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 7 грудня 2011 р. з підстави, передбаченої ст. 111<sup>16</sup> ГПК, ОСББ, пославшись на неоднакове застосування судом касаційної інстанції положень ст. 11 Закону від 29 листопада 2001 р. № 2866-III «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі — Закон № 2866-III), просило скасувати цю постанову та постанову Харківського апеляційного господарського суду від 19 травня 2011 р., а рішення Господарського суду Харківської області від 18 квітня 2011 р. залишити в силі.

До поданої заяви ОСББ долучило копію постанови Вищого господарського суду України від 25 квітня 2007 р. у справі № 15/119-8/61 та рішення Господарського суду м. Києва від 15 жовтня 2009 р. у справі № 16/121-6/317, у яких, на його думку, суд по-іншому застосував одні й ті ж норми матеріального права у подібних правовідносинах.

Вищий господарський суд України ухвалою від 6 березня 2012 р. допустив до провадження господарську справу № 5023/1171/11 за позовом ОСББ до ТОВ для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 7 грудня 2011 р.

Заслухавши суддю-доповідача, перевіривши наведені заявником обставини, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України вважає, що заява підлягає частковому задоволенню з огляду на таке.

ТОВ є замовником будівництва житлового будинку по вул. Чернишевській у м. Харкові та здійснювало його фінансування на підставі договору від 3 липня 2006 р., за яким генеральним підрядником було товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельна компанія «Велтон».

Будівництво зазначеного житлового будинку ТОВ фінансувало відповідно до статей 4 та 5 Закону від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII «Про інвестиційну діяльність» з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб шляхом емісії цільових облігацій підприємств.

Ці облігації за договорами купівлі-продажу ТОВ продало фізичним та юридичним особам, з якими одночасно уклало договори про резервування жилих і нежилых приміщень у будинку.

Після отримання свідоцтва про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил ТОВ за актами приймання-передачі передало кожному інвестору квартири та машино-місця в обмін на цільові облигації.

На підставі таких актів кожний інвестор отримав в органах місцевого самоврядування свідоцтво про право власності на нерухоме майно та зареєстрував його в комунальному підприємстві «Харківське міське бюро технічної інвентаризації».

Співвласники житлового будинку по вул. Чернишевській у м. Харкові створили ОСББ, що зареєстровано 5 липня 2010 р.

У силу ст. 4 Закону № 2866-III основна діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі — об'єднання) полягає у здійсненні функцій, що забезпечують реалізацію прав власників приміщень на володіння та користування спільним майном членів об'єднання, належне утримання будинку та прибудинкової території тощо.

Відповідно до ч. 1 ст. 11 Закону № 2866-III об'єднання після набуття статусу юридичної особи може прийняти на власний баланс весь житловий комплекс.

Житловий комплекс — єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс (ст. 1 Закону № 2866-III).

21 липня 2010 р. загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку по вул. Чернишевській у м. Харкові прийнято рішення про прийняття від забудовника на баланс ОСББ житлового будинку.

Частиною 6 ст. 11 Закону № 2866-III встановлено, що передача майна з балансу на баланс відбувається у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (далі — КМУ).

Постановою КМУ від 11 жовтня 2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» затверджено Порядок передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс (далі — Порядок).

Пунктами 2 та 5 Порядку передбачено, що передача житлового комплексу або його частини з балансу на баланс об'єднання співвласників

багатоквартирного будинку проводиться разом з планом земельної ділянки, технічним паспортом будинку та відповідною технічною документацією (інвентарна справа, акт прийняття в експлуатацію, плани зовнішніх мереж тощо) після прийняття загальними зборами об'єднання відповідного рішення та у двомісячний термін після надходження відповідного звернення від об'єднання.

Порядок встановлює процедуру передачі як житлових комплексів, що перебували на балансі житлово-експлуатаційних контор та інших організацій, так і новозбудованих житлових комплексів.

Закон № 2866-III і зазначений Порядок пов'язують передачу на баланс об'єднання житлових комплексів тільки з прийняттям ним відповідного рішення, встановлюють обов'язковість такої передачі та не покладають на нього обов'язку визначати балансоутримувача будинку.

Законом від 24 червня 2004 р. № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги» передбачено, що балансоутримувачем будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд є власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно із законом.

У справі встановлено, що відповідач ТОВ як замовник будівництва проводив облік житлового будинку по вул. Чернишевській у м. Харкові на рахунку «№ 26 — готова продукція»; отримав акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил; передав інвесторам квартири та машино-місця; має документи на оренду земельної ділянки та технічну документацію на обладнання будинку; використовує технічні приміщення будинку та 20 жовтня 2010 р. за актом приймання-передачі частково передав документацію щодо житлового будинку ОСББ, тобто вчинив дії як балансоутримувач новозбудованого будинку.

За таких обставин відповідач повинен був передати завершений будівництвом житловий будинок на баланс ОСББ.

У справі, що розглядається, Вищий господарський суд України, залишаючи без змін постанову Харківського апеляційного господарського суду від 19 травня 2011 р. про відмову у задоволенні позову, виходив з тих обставин, що до спірних правовідносин Порядок не застосовується та на час прийняття зазначених рішень спірний будинок не перебував на балансі відповідача.

На думку Верховного Суду України, такий висновок Вищого господарського суду України ґрунтується на неправильному застосуванні

норм матеріального права та суперечить правовій позиції цього ж суду касаційної інстанції у справі № 15/119-8/61.

Керуючись статтями 111<sup>16</sup>, 111<sup>23</sup>—111<sup>25</sup> ГПК, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України постановила: заяву ОСББ задовольнити частково, постанову Вищого господарського суду України від 7 грудня 2011 р. у справі № 5023/1171/11 скасувати, справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій п. 2 ч. 1 ст. 111<sup>16</sup> ГПК.