



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА

01054, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-В, тел. (044) 284-18-98, E-mail: inbox@ki.arbitr.gov.ua

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

м. Київ

02.07.2021 Справа № 910/2330/21

Господарський суд міста Києва у складі судді Баранова Д.О., за участю секретаря судового засідання Зарудньої О.О., розглянувши матеріали господарської справи

за позовом Міністерства молоді та спорту України (01601, м. Київ, вул. Еспланадна, буд. 42; ідентифікаційний код 38649881)

до Київської міської ради (01044, м. Київ, вул. Хрещатик, буд.36; ідентифікаційний код 22883141)

третя особа-1, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача - Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 10; ідентифікаційний код 19020407)

третя особа-2, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача - Товариство з обмеженою відповідальністю "Укрсоцбудінвест" (01601, м. Київ, вул. Мечнікова, буд. 2, літ. А; ідентифікаційний код 33745177)

за участю Київської міської прокуратури (03150, м. Київ, вул. Предславинська, будинок 45/9; ідентифікаційний код 02910019)

про визнання нечинним рішення

Представники сторін:

від позивача: Мних Н.М.

від відповідача та третя особа-1: Трохимчук В.С.

від третьої особи 2: Салій М.В.

прокурор: Синюк І.А.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

До Господарського суду міста Києва звернулось Міністерство молоді та спорту України з позовом до Київської міської ради, в якому позивач просить суд визнати нечинним рішення Київської міської ради від 30.07.2020 № 425/950, яким надано згоду на внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 № 712.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 23.02.2021 позовну заяву Міністерства молоді та спорту України залишено без руху, позивачу встановлено п'ятиденний строк з дня вручення ухвали для усунення недоліку шляхом подання до суду доказів направлення (опис вкладення та фіскальний чек) копії позовної заяви з доданими до неї документами на адресу відповідача.

02.03.2021 до Господарського суду міста Києва надійшла заява позивача про усунення недоліків позовної заяви.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 12.03.2021 позовну заяву прийнято до розгляду, відкрито провадження у справі, підготовче засідання призначено на 07.04.2021.

01.04.2021 до Господарського суду міста Києва від відповідача надійшов відзив на позовну заяву, в якому відповідач просить суд відмовити у задоволенні позовних вимог, а також заява про залучення третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору до участі у розгляді справи.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 07.04.2021 заяву Київської міської ради про залучення до участі у розгляді справи третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача задоволено та відповідно залучено до участі у розгляді справи у якості третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача - Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Товариство з обмеженою відповідальністю "Укрсоцбудінвест", підготовче засідання відкладено на 28.04.2021.

20.04.2021 до Господарського суду міста Києва від позивача надійшли докази надіслання третім особам копії позовної заяви з доданими до неї доказами.

23.04.2021 до Господарського суду міста Києва від Київської місцевої прокуратури надійшло клопотання про ознайомлення з матеріалами справи.

27.04.2021 до Господарського суду міста Києва надійшли письмові пояснення третьої особи-2 на позовну заяву.

У зв'язку з перебуванням судді Баранова Д.О. на лікарняному, а в подальшому у відпустці підготовче засідання 28.04.2021 не відбулося.

29.04.2021 до Господарського суду міста Києва надійшло клопотання третьої особи-2 про долучення документів до пояснень третьої особи.

12.05.2021 до Господарського суду міста Києва надійшла заява Київської міської прокуратури про вступ прокурора в справу.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 17.05.2021 підготовче засідання у даній справі призначено на 28.05.2021.

За наслідками розгляду у підготовчому засіданні 28.05.2021 заяви Київської міської прокуратури про вступ прокурора в справу, не видаляючись до нарадчої кімнати судом постановлено про задоволення заяви Київської міської прокуратури про вступ прокурора у справу, подальший розгляд справи здійснюватиметься за участю Київської міської прокуратури (дана інформація занесена до протоколу судового засідання 28.05.2021).

У підготовчому засіданні 28.05.2021 оголошено перерву до 09.06.2021.

08.06.2021 до Господарського суду міста Києва надійшли пояснення Київської міської прокуратури щодо позовної заяви.

08.06.2021 до Господарського суду міста Києва надійшло клопотання позивача про витребування доказів.

Ухвалою Господарського суду міста Києва від 09.06.2021 закрито підготовче провадження та призначено справу до судового розгляду по суті на 02.07.2021.

У судовому засіданні 02.07.2021 представник позивача підтримав позовні вимоги та просив суд про їх задоволення.

Представник відповідача та третьої особи-1 заперечив щодо задоволення заявлених позовних вимог та просив суд відмовити в задоволенні позовних вимог.

Представник третьої особи-2 також заперечив щодо заявлених позовних вимог, просив суд відмовити в їх задоволенні.

Прокурор просив суд задовольнити позовні вимоги.

Таким чином, приймаючи до уваги, що матеріали справи містять достатньо документів для розгляду справи у судовому засіданні 02.07.2021 відповідно до ст. 240 Господарського процесуального кодексу України судом проголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Дослідивши матеріали справи, заслухавши пояснення представників позивача, відповідача, третьої особи-1 та 2, а також прокурора, Господарський суд міста Києва

ВСТАНОВИВ:

20.12.2001 розпорядженням Київської міської державної адміністрації № 2756 затверджено акт приймання-передачі до комунальної власності територіальної громади міста Києва об'єкта соціальної інфраструктури незавершеного будівництва - критої спортивної арени.

29.10.2005 між ДП "Центральна учбово-тренувальна база по ковзанярському спорту "Льодовий стадіон" та ТОВ "Укрсоцбудінвест" укладено інвестиційний договір № 01-11/2005.

26.03.2010 між ТОВ "Укрсоцбудінвест" та Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) укладено договір № 712 купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва нерухомого майна - крита спортивна арена за адресою: м. Київ, проспект Академіка Глушкова, 9.

08.10.2015 рішенням Київської міської ради за № 136/2039 "Про надання згоди на внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва" ТОВ "Укрсоцбудінвест" було продовжено строк завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивна арена, що знаходиться за адресою проспект Академіка Глушкова 9 на 5 років до 26.03.2020 року.

22.12.2016 рішенням Київської міської ради за № 786/1790 "Про питання використання об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивна споруда" розірвано договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 за № 712 укладений між ТОВ "Укрсоцбудінвест" та Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) у зв'язку з порушенням ТОВ "Укрсоцбудінвест" строків договірних зобов'язань.

Не погодившись із вищезазначеним рішенням виконавчого органу Київської міської ради від 22.12.2016 ТОВ "Укрсоцбудінвест" звернулося до Господарського суду міста Києва з позовною заявою за участю третіх осіб без самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача: Департаменту комунальної власності міста Києва; Державного підприємства "Центральна учбово-тренувальна база по ковзанярському спорту "Льодовий стадіон"; Міністерства молоді та спорту України; Департаменту земельних ресурсів про визнання незаконним акту органу місцевого самоврядування.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 20.02.2017 у задоволенні позову ТОВ "Укрсоцбудінвест" відмовлено повністю. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.06.2017 рішення Господарського суду міста Києва від 20.02.2017 скасовано та задоволено в повному обсязі позовні вимоги ТОВ "Укрсоцбудінвест".

Ухвалою Вищого господарського суду України від 24.07.2017 касаційну скаргу Київської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 19.06.2017 повернуто скажнику, оскільки судовий збір не було зараховано із-за допущеної Київською міською радою помилки в банківських реквізитах.

30.07.2020 рішенням Київської міської ради за № 425/9504 надано згоду на внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 № 712, укладеним між ТОВ "Укрсоцбудінвест" та Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), з урахуванням договору про внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 27. 11.2015 за реєстровим № 2307 в частині:

1.1. Викладення абзацу 4 розділу 5 договору купівлі-продажу в такій редакції:

"Здійснити будівництво та реконструкцію об'єкта незавершеного будівництва зі збереженням спортивного профілю, а саме: будівництво та реконструкція багатофункціонального спортивного комплексу, у складі якого універсальна спортивна Арена (площею 10000 кв.м на 5000 місць) відповідно до європейських стандартів, з можливістю проведення спортивних змагань по хокею та баскетболу міжнародного рівня.

1.2. Продовження до 26 березня 2030 року ТОВ "Укрсоцбудінвест" строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва, що знаходиться за адресою: м. Київ, проспект Глушкова Академіка, 9.

1.3. Продовження до 26 березня 2030 року ТОВ "Укрсоцбудінвест" строку здійснення інвестиційного вкладу у будівництво та реконструкцію, розмір якого в повному обсязі перераховується з урахуванням індексу інфляції від 27 листопада 2015 року до дати укладання договору про внесення змін до договору купівлі-продажу та його нотаріального посвідчення".

В обґрунтування необхідності звернення до суду з даним позовом позивач вказує, що рішення Київської міської ради від 30.07.2020 № 425/9504 щодо повторної пролонгації договору на 10 років прийнято з перевищенням наданих відповідачу повноважень та у непередбачений законом спосіб, у порушення Конституції України та Земельного кодексу України.

Можливість задоволення позовних вимог та відповідно визнання недійсним спірного рішення позивач пов'язує з наступними обставинами:

- порушення означеним вище законних інтересів ДП "Центральна учбово-тренувальна база по ковзанярському спорту "Льодовий стадіон" та Міністерства молоді та спорту України, як органу у сфері управління якого перебуває вищезазначене державне підприємство;
- невиконання відповідачем умов договору в частині проведення, завершення будівництва та введення об'єкта приватизації в експлуатацію;
- в результаті бездіяльності покупця допущено псування об'єкта приватизації, у зв'язку з чим, відповідно до норм чинного законодавства та п. 11.3 договору купівлі-продажу від 26.03.2010 та у зв'язку з невиконанням покупцем умов договору, він підлягає розірванню у встановленому законодавством порядку, а отже продовження строку було протиправним;
- рішення відповідача суперечить положенням Земельному кодексу України та Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та прийнято з порушенням встановленого законом

порядку володіння, користування і розпорядження землями, у зв'язку з чим має бути визнано недійсним.

Із поданого відповідачем відзиву вбачається, що останній заперечує щодо задоволення позовних вимог вказуючи:

- оскаржуване рішення є повністю законним та обґрунтованим, прийнятим відповідно до вимог законодавства України та регламенту Київської міської ради;
- Київська міська рада діяла в межах повноважень передбачених законодавством України
- позивачем не обґрунтовано яким чином оскаржуване рішення порушує його права та охоронювані інтереси;
- позивачем не вказано, які саме права його як землевласника або землекористувача порушені, так само, як і не надано докази такого володіння або користування.

У поданих поясненнях третя особа-2 заперечує щодо задоволення позовних вимог, вважає позовну заяву безпідставною, необґрунтованою та такою, що подана особою, яка не мала права звернення на позов, права якої взагалі не порушено, обґрунтовуючи це слідуючим:

- прийняття оскаржуваного рішення жодним чином не впливає на права та обов'язки позивача, оскільки майно більше ніж 20 років тому вибуло з його володіння;
- в процесі судового розгляду справи № 910/253/17 судом вже було встановлено факт того, що зі сторони третьої особи відсутнє порушення умов договору щодо строків завершення будівництва, оскільки, завершення будівництва не є можливим не з його волі, а внаслідок неналежного виконання зобов'язань зі сторони органів державної влади. Враховуючи приписи ч. 4 ст. 75 ГПК України, відповідний факт не підлягає доказуванню;
- прийняття оспорюваного рішення відбулося з дотриманням всіх законодавчих вимог щодо оформлення змін до договорів купівлі-продажу, укладених в процесі приватизації.

У поданих прокуратурою поясненнях прокурор вказує про тривале невиконання договору від 26.03.2010 № 712 ТОВ "Укрсоцбудінвест", яке є на даний час власником об'єкта незавершеного будівництва, приймаючи оскаржуване рішення Київська міська рада діяла всупереч інтересів територіальної громади міста Києва та держави. Наразі дії органу місцевого самоврядування свідчать про неналежну реалізацію наданих законодавством повноважень щодо захисту комунальної власності та збереження комунального майна, що як наслідок може призвести до завдання значних збитків державі обумовлених невиконанням умов договору та втрати об'єкта спортивної інфраструктури.

Так, статтею 86 Господарського процесуального кодексу України вказано, суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному, об'єктивному та безпосередньому дослідженні наявних у справі доказів. Жодні докази не мають для суду задалегідь встановленої сили. Суд оцінює належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також вірогідність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності.

Оцінюючи подані докази та наведені обґрунтування за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді всіх обставин справи в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, суд вважає, що позовні вимоги не підлягають задоволенню, виходячи з наступного.

Відповідно до ч. 2 ст. 2 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами сіл, селищ, міст як безпосередньо, так і

через сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст.

Статтею 10 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" визначено, що сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами.

Згідно ст. 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

Частинами 1, 5 ст. 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" передбачено, що територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження.

Органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами орава комунальної власності.

Відповідно до ст. 9 Закону України "Про столицю України - місто-герой Київ" у місті Києві діють представницькі органи місцевого самоврядування - Київська міська рада, районні в місті ради (у разі їх утворення), які є юридичними особами.

Таким чином, Київська міська рада є представником територіальної громади міста Києва, яка приймає рішення в межах своїх повноважень.

Рішенням Київської ради від 08.02.2007 № 62/723 "Про програму приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва на 2007-2010 роки" до групи "Д" розділу "Головне управління комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) до Переліку об'єктів, що перебувають у комунальній власності та підлягають приватизації внесено об'єкт незавершеного будівництва - крита спортивна арена, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Академіка Глушкова, 9 та підлягає приватизації шляхом продажу на аукціоні

Основною умовою приватизації визначено збереження профілю - льодова арена (відповідно до вимог Європейської федерації з хокею). Додаткові умови: реконструкція протягом 5-ти років; інвестиційний вклад 25 млн. умовних одиниць з розстрочкою на термін реконструкції та будівництва - 5 років.

20.01.2009 на виконання зазначеного рішення Київської міської ради, Головним управлінням комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) проведено аукціон з продажу об'єкта незавершеного будівництва.

Переможцем аукціону, який відбувся 20.01.2009 було визначено ТОВ "Укрсоцбудінвест".

26.03.2010 між ТОВ "Укрсоцбудінвест" (покупець) та Головним управлінням комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) (продавець) укладено договір № 712 купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва нерухомого майна - крита спортивна арена, посвідчений нотаріусом Київського міського нотаріального округу Матвеевим В.А. за реєстровим номером 712.

Відповідно до умов договору, ТОВ "Укрсоцбудінвест" придбало у Головного управління комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради об'єкт незавершеного будівництва за адресою: м. Київ, проспект Академіка Глушкова, 9 вартістю 27 818 208, 00 грн.

Згідно п. 5.1. даного договору, покупець зобов'язувався: сплатити ціну продажу критої спортивної арени; завершити будівництво критої спортивної арени із збереженням профілю; здійснити реконструкцію критої спортивної арени протягом п'яти років з моменту посвідчення договору; здійснити інвестиційний вклад у розмірі 25 000 000, 00 у.о.

26.04.2010 продавець передав покупцю криту спортивну арену за актом приймання-передачі № 615.

ТОВ "Укрсоцбудінвест" сплатило повну вартість об'єкта незавершеного будівництва відповідно до п. 2.1. договору купівлі-продажу. Вказаного факту ніким із сторін не спростовується та не заперечується.

Так, згідно п. 3.1. договору, передача об'єкта незавершеного будівництва здійснюється продавцем покупцю у п'ятиденний термін після повної слати вартості.

Виконавши свої зобов'язання з оплати, 13.05.2010 на підставі договору купівлі-продажу ТОВ "Укрсоцбудінвест" зареєструвало право власності на об'єкт незавершеного будівництва, що підтверджується реєстраційним посвідченням № 032058 Київського міського бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкт.

27.11.2015 між ТОВ "Укрсоцбудінвест" та Департаментом комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради укладено договір посвідчений нотаріусом Київського міського нотаріального округу Матвеевим В.А. за № 2307 про внесення змін до договору, продовження строків будівництва до 26.03.2020 та визначення розміру інвестиційного вкладу ТОВ "Укрсоцбудінвест" у сумі 383 662 125, 00 грн.

Пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" визначено, що приватизація (продаж) об'єктів, щодо яких рішення про приватизацію було прийнято до набрання чинності цим Законом, здійснюється та завершується відповідно до вимог цього Закону, крім випадків визначених цим пунктом.

Відповідно до ч. 1 ст. 26 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна" укладення та внесення змін до договорів купівлі-продажу здійснюються відповідно до вимог законодавства.

Зміни, що вносяться до договорів купівлі-продажу, укладених у процесі приватизації, здійснюються в порядку, що затверджується Фондом державного майна України, та не можуть передбачати: зменшення відповідальності покупця за невиконання ним зобов'язань; зменшення загального обсягу інвестицій, визначених договором купівлі-продажу.

Наказом Фонду державного майна України від 18.10.2018 № 1328, затверджено Порядок внесення змін до договорів купівлі-продажу державного (комунального) майна (далі - Порядок), згідно з яким право внесення пропозицій щодо змін умов договору купівлі-продажу мають орган приватизації, який уклав договір купівлі-продажу, та власник.

Відповідно до Порядку зміни до договорів купівлі-продажу щодо перенесення строків виконання зобов'язань на пізніший строк порівняно зі строком, установленим договором купівлі-продажу, вносяться за таких умов: обґрунтованість необхідності внесення таких змін; недопущення зменшення суми встановлених умовами договору купівлі-продажу зобов'язань, що може виникнути внаслідок можливих протягом періоду їх виконання інфляційних процесів.

Якщо внесення змін до договору купівлі-продажу передбачає продовження строків виконання інвестиційних зобов'язань, при укладанні договору про внесення змін враховується індекс інфляції (на дату фактичного виконання зобов'язань).

Разом з тим, Порядком передбачено, що орган приватизації у двотижневий строк з дати надходження пропозицій щодо внесення змін до договору купівлі-продажу у разі відсутності необхідних документів для прийняття остаточного рішення повідомляє про це заявника листом.

Для прийняття рішення про внесення змін до договору купівлі-продажу Фонд може затребувати такі документи: техніко-економічне обґрунтування внесення змін до договору купівлі-продажу; уточнений бізнес-план розвитку підприємства в частині інвестиційних зобов'язань; звіт про стан виконання договірних умов на день подання пропозиції про внесення змін до договору купівлі-продажу та підтвердні документи; проект договору про внесення змін до договору купівлі-продажу; письмову згоду з проектом договору про внесення змін керівника товариства, пакет акцій якого був об'єктом купівлі-продажу (відповідно до статуту - письмова згода керівника, рішення правління або загальних зборів); інші документи.

У разі внесення змін до договорів купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва щодо продовження строків будівництва заявник, крім документів, визначених у цьому пункті, надає рішення органу місцевого самоврядування про відповідну згоду.

Визначені органом приватизації документи власник подає до органу приватизації, де їх реєструють в установленому законодавством порядку.

У двадцятиденний строк після одержання від власника всіх потрібних документів їх розглядає орган приватизації. Якщо зауваження відсутні, договір про внесення змін підписується органом приватизації.

Відтак, системний аналіз наведених вище правових актів дає підстави для висновку, що до повноважень Київської міської ради належить надання згоди на продовження строку будівництва за умов обґрунтованості необхідності внесення таких змін та недопущення зменшення суми встановлених умовами договору купівлі-продажу зобов'язань, що може виникнути внаслідок можливих протягом періоду їх виконання інфляційних процесів.

14.02.2019 ТОВ "Укрсоцбудінвест" звернулося із листом № 14/02/19 до Департаменту, в якому просило продовжити товариству строк завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва на 20 років - до 26.03.2040 року. (Аналогічне звернення від 26.05.2020).

Приписами ст. 11 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07.07.2016 № 579/579 та ч. 4 ст. 5 Положення про постійні комісії Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 19.06.2014 № 9/9, Департаментом направлено звернення ТОВ "Укрсоцбудінвест" на розгляд до профільної комісії Київської міської ради з питань власності для розгляду питання про укладення правочину (внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 року, зі змінами та доповненнями) в частині продовження товариству строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивна арена, що знаходиться за адресою: м. Київ, просп. Академіка Глушкова, 9.

Частиною 4 статті 5 Положення про постійні комісії Київської міської ради, Постійна комісія Київської міської ради з питань власності вивчає, попередньо розглядає, бере участь у підготовці та готує проекти рішень Київської міської ради, надає висновки та рекомендації, здійснює контроль за виконанням рішень ради, її виконавчого органу, зокрема, з питань володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності (включаючи питання приватизації, управління, надання і оренду (суборенду), застави, страхування, концесії).

За результатами розгляду означеного питання, Постійна комісія Київської міської ради з питань власності (протокол № 47/182 від 03.12.2019) вирішила доручити Департаменту підготувати проект рішення Київської міської ради про продовження строку завершення будівництва - об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивна арена на просп. Академіка Глушкова, 9 до 26.03.2030.

На виконання вказаного рішення, відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, відповідний проект рішення Київської міської ради, було подано на розгляд Київської міської ради та пройшов передбачену регламентом Київської міської ради процедуру погодження.

На пленарному засіданні XI сесії Київської міської ради VIII скликання, 30.07.2020 проект рішення Київської міської ради "Про надання згоди на внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва" (08/231-1530/ПР від 18.06.2020) розглянуто як невідкладний та прийнято.

Разом з тим, суд відзначає, що в обґрунтування необхідності продовження строку виконання зобов'язань за договором купівлі-продажу міститься в пояснювальній записці до проекту оскаржуваного рішення, а саме те, що рішення підготовлено на підставі опрацювання звернення ТОВ "Укрсоцбудінвест" щодо обставин та причин, що унеможливили виконання покупцем зобов'язань за договором купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивна арена, що знаходиться за м. Київ, проспект Глушкова Академіка, 9 від 26.03.2010 пов'язаних з неврегульованістю питання, щодо поділу земельної ділянки на якій розташовується об'єкт приватизації, закріпленої за попереднім забудовником цього комплексу ДП "Центральна учбово-тренувальна база по ковзанярському спорту "Льодовий стадіон" (орган управління майном Державного підприємства є Міністерство молоді та спорту України) та яка по сьогоднішній день залишилась у постійному користуванні цього ж підприємства (державний акт на право постійного користування від 24.06.1999, реєстраційний № 79-4-00024), щодо необхідності уточнення зобов'язань товариства, відповідно до рішення постійної комісії Київської міської ради з питань власності (протокол № 47/182 від 03.12.2019).

Стосовно вимоги Порядку про недопущення зменшення суми встановлених умовами договору купівлі-продажу зобов'язань, що може виникнути внаслідок можливих протягом періоду їх виконання інфляційних процесів, то суд вказує, що відповідно до пункту 1.2. оскаржуваного рішення Київська міська рада вирішила: "... Продовження до 26.03.2030 ТОВ "Укрсоцбудінвест" строку здійснення інвестиційного вкладу у будівництво та реконструкцію, розмір якого в повному обсязі перераховується з урахуванням індексу інфляції від 27.11.2015 до дати укладання договору про внесення змін до договору купівлі-продажу та нотаріального посвідчення...".

У зв'язку з чим, 30.07.2020 рішенням Київської міської ради за № 425/9504 надано згоду на внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 № 712, укладеним між ТОВ "Укрсоцбудінвест" та Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), з урахуванням договору про внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 27.11.2015 за реєстровим № 2307 в частині:

1.1. Викладення абзацу 4 розділу 5 договору купівлі-продажу в такій редакції:

"Здійснити будівництво та реконструкцію об'єкта незавершеного будівництва зі збереженням спортивного профілю, а саме: будівництво та реконструкція багатофункціонального спортивного комплексу, у складі якого універсальна спортивна Арена (площею 10000 кв.м на 5000 місць) відповідно до європейських стандартів, з можливістю проведення спортивних змагань по хокею та баскетболу міжнародного рівня.

1.2. Продовження до 26 березня 2030 року ТОВ "Укрсоцбудінвест" строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва, що знаходиться за адресою: м. Київ, проспект Глушкова Академіка, 9.

1.3. Продовження до 26 березня 2030 року ТОВ "Укрсоцбудінвест" строку здійснення інвестиційного вкладу у будівництво та реконструкцію, розмір якого в повному обсязі перераховується з урахуванням індексу інфляції від 27 листопада 2015 року до дати укладання договору про внесення змін до договору купівлі-продажу та його нотаріального посвідчення".

1.4. Доповнити розділ 5 Договору зобов'язанням ТОВ "Укрсоцбудінвест" щодо укладання з виконавчим органом Київської міської ради (КМДА) договору про співпрацю та безкоштовне надання для потреб міста Києва багатофункціонального спортивного комплексу, у складі якого універсальна спортивна Арена.

На виконання вищевказаного рішення, 12.08.2020 між ТОВ "Укрсоцбудінвест" та Департаментом комунальної власності міста Києва виконавчого органу Київської міської ради було укладено договір, посвідчений нотаріусом Київського міського нотаріального округу Матвеевим В.А. за № 486 про внесення змін до договору купівлі-продажу від 26.03.2010 № 712.

Відповідно до умов вищевказаного договору, сторони домовилися викласти абзац 6, пункту 5.1., розділу 5 договору в редакції, яка передбачає збільшення розміру інвестиційного вкладу у будівництво та реконструкцію об'єкта незавершеного будівництва до 596 709 842, 00 грн. та продовжити строк договору до 26.03.2030 року.

Що стосується тверджень позивача стосовно того, що в результаті бездіяльності покупця допущено псування об'єкта приватизації, у зв'язку з чим, відповідно до норм чинного законодавства та п. 11.3 договору купівлі-продажу від 26.03.2010 він підлягає розірванню у встановленому законодавством порядку, то суд з такими доводами не погоджується з огляду на наступне.

Як про це вказує третя особа-2 та що у свою чергу встановлено судом, рішенням Київської міської ради III сесії VIII скликання від 22.12.2016 № 786/1790 "Про питання використання об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивна споруда" розірвано договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 № 712.

Не погоджуючись із вказаним рішенням, ТОВ "Укрсоцбудінвест" звернулося до Господарського суду міста Києва з позовною заявою до Київської міської ради за участю ДП "Центральна учбово-тренувальна база по ковзанярському спорту "Льодовий стадіон"; Міністерства молоді та спорту України; Департаменту земельних ресурсів про визнання незаконним акту органу місцевого самоврядування про визнання протиправним та скасування вищевказаного рішення.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 20.02.2017 у справі № 910/253/17 у задоволенні вказаного позову ТОВ "Укрсоцбудінвест" відмовлено.

Водночас, постановою Київського апеляційного господарського суду від 19.06.2017 у справі № 910/253/17 рішення Господарського суду міста Києва від 20.02.2017 скасовано, позовні вимоги ТОВ "Укрсоцбудінвест" задоволено в повному обсязі, визнано протиправним та скасовано рішення Київської міської ради III сесії VIII скликання від 22.12.2016 № 786/1790 "Про питання використання об'єкта незавершеного будівництва - крита спортивні споруда".

Судом апеляційної інстанції у даній постанові вказано наступне:

"...Також, колегія суддів звертає увагу, що виконання інвестиційних зобов'язань можливе за умови переходу до позивача права користування земельною ділянкою під забудову в порядку, визначеному земельним законодавством.

В той же час, як вбачається з матеріалів справи, позивач не може приступити до виконання інвестиційних зобов'язань, в зв'язку з невиконанням з боку органів державної влади вимог закону щодо передачі земельної ділянки для будівництва...".

Відповідно до ч. ст. 75 Господарського процесуального кодексу України, обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Таким чином, суд вказує, що в процесі судового розгляду справи № 910/253/17 судом вже було встановлено факт того, що зі сторони третьої особи - ТОВ "Укрсоцбудінвест" відсутнє порушення умов договору щодо строків завершення будівництва, оскільки, завершення будівництва не є можливим не з його волі, а внаслідок, неналежного виконання зобов'язань зі сторони органів державної влади.

Відтак, враховуючи приписи ч. 4 ст. 75 Господарського процесуального кодексу України, відповідний факт не потребує повторного доказування при розгляді даної справи.

Крім того, позивачем не надано жодного доказу на підтвердження обставин щодо псування об'єкта приватизації внаслідок бездіяльності ТОВ "Укрсоцбудінвест".

Статтю 74 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається, як на підставу своїх вимог та заперечень.

Відповідно до ст. 76, 77 Господарського процесуального кодексу України, належними є докази, на підставі яких можна встановити обставини, які входять в предмет доказування. Суд не бере до розгляду докази, які не стосуються предмета доказування. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування.

Втім, позивачем під час розгляду справи не надано належних та допустимих доказів у підтвердження своїх позовних вимог, зокрема, того, що оспорюване рішення прийнято з перевищенням наданих відповідачу повноважень та у непередбачений законом спосіб.

При цьому, суд відзначає, що у викладі підстав для прийняття рішення суду необхідно дати відповідь на доречні аргументи та доводи сторін, здатні вплинути на вирішення спору; виклад підстав для прийняття рішення не повинен неодмінно бути довгим, оскільки необхідно знайти належний баланс між стислістю та правильним розумінням ухваленого рішення; обов'язок суддів наводити підстави для своїх рішень не означає необхідності відповідати на кожен аргумент заявника на підтримку кожної підстави; обсяг цього обов'язку суду може змінюватися залежно від характеру рішення. Згідно з практикою Європейського суду з прав людини очікуваний обсяг обґрунтування залежить від різних доводів, що їх може наводити кожна зі сторін, а також від різних правових положень, звичаїв та доктринальних принципів, а крім того, ще й від різних практик підготовки та представлення рішень у різних країнах.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 28.05.2020 у справі № 909/636/16.

Аналізуючи питання обсягу дослідження доводів учасників справи та їх відображення у судовому рішенні, суд першої інстанції спирається на висновки, що зробив Європейський суд з прав людини від 18.07.2006р. у справі «Проніна проти України», в якому Європейський суд з прав людини зазначив, що п.1 ст.6 Конвенції зобов'язує суди давати обґрунтування своїх рішень, але це не може сприйматись як вимога надавати детальну відповідь на кожен аргумент. Межі цього обов'язку можуть бути різними в залежності від характеру рішення. Крім того, необхідно брати до уваги різноманітність аргументів, які сторона може представити в суд, та відмінності, які існують у державах-учасниках, з огляду на положення законодавства, традиції, юридичні висновки, викладення та формулювання рішень.

У рішенні Європейського суду з прав людини «Серявін та інші проти України» вказано, що усталеною практикою Європейського суду з прав людини, яка відображає принцип, пов'язаний з

належним здійсненням правосуддя, у рішеннях судів та інших органів з вирішення спорів мають бути належним чином зазначені підстави, на яких вони ґрунтуються. Хоча пункт 1 статті 6 Конвенції зобов'язує суди обґрунтовувати свої рішення, його не можна тлумачити як такий, що вимагає детальної відповіді на кожен аргумент. Міра, до якої суд має виконати обов'язок щодо обґрунтування рішення, може бути різною в залежності від характеру рішення (рішення у справі «Руїс Торіха проти Іспанії» (Ruiz Torija v. Spain) від 9 грудня 1994 року, серія А, N303-А, п. 29).

Аналогічна правова позиція викладена у постанові від 13.03.2018 Верховного Суду по справі № 910/13407/17.

Отже, з огляду на вищевикладене та встановлені фактичні обставини справи, суд дає вичерпну відповідь на всі питання, що входять до предмета доказування у даній справі та виникають при кваліфікації спірних відносин, як у матеріально-правовому, так і у процесуальному сенсах.

Отже, з огляду на викладене вище, суд дійшов висновку, що прийняття оспорюваного рішення відбулося з дотриманням всіх законодавчих вимог щодо оформлення змін до договорів купівлі-продажу, укладених в процесі приватизації, оскільки, відсутнє зменшення відповідальності покупця за невиконання зобов'язань та загального обсягу інвестицій, адже, угодою прийнятою на виконання даного рішення передбачається збільшення розміру вкладу з 383 662 125, 00 грн. до 596 709 842, 00 грн. Внесення змін щодо строків виконання зобов'язання є необхідним у зв'язку з об'єктивною неможливістю приступити до виконання інвестиційних зобов'язань, зважаючи на невиконання з боку органів державної влади вимог щодо передачі земельної ділянки для будівництва. Також, відсутнє зменшення суми встановлених умовами договору купівлі-продажу зобов'язань, внаслідок можливих протягом періоду їх виконання інфляційних процесів, адже, відповідною додатковою угодою, прийнятою на виконання оспорюваного рішення, передбачено, що розмір інвестиційного вкладу в повному обсязі перераховується з урахуванням індексу інфляції від 27.11.2015 до дати укладання договору про внесення змін до договору купівлі-продажу та його нотаріального посвідчення.

При цьому, суд зазначає, що іншим доводам сторін оцінка судом не надається, адже, вони не спростовують встановлених судом обставин, та не впливають на результат прийнятого рішення.

Статтю 13 Господарського процесуального кодексу України встановлено, що судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності сторін. Учасники справи мають рівні права щодо здійснення всіх процесуальних прав та обов'язків, передбачених цим Кодексом. Кожна сторона повинна довести обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених законом.

Витрати по сплаті судового збору відповідно до ст. 129 Господарського процесуального кодексу України, покладаються на позивача.

Керуючись статтями 74, 76-80, 129, 236-242 Господарського процесуального кодексу України, Господарський суд міста Києва

ВИРІШИВ:

1. У задоволенні позову Міністерства молоді та спорту України (01601, м. Київ, вул. Еспланадна, буд. 42; ідентифікаційний код 38649881) до Київської міської ради (01044, м. Київ, вул. Хрещатик, буд.36; ідентифікаційний код 22883141) про визнання нечинним рішення Київської міської ради від 30.07.2020 № 425/9504 яким надано згоду на внесення змін до договору купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва від 26.03.2010 № 712 - відмовити.

2. Судові витрати позивачу не відшкодовуються.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо

його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Апеляційна скарга на рішення суду подається протягом двадцяти днів з дня його проголошення безпосередньо до суду апеляційної інстанції. Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини рішення суду, або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Повний текст рішення складено: 09.07.2021

Суддя

Д.О. Баранов