



Д. В. Ковальський,
кандидат юридичних наук, доцент,
головний спеціаліст відділу підготовки
та організаційно-протокольного забезпечення
проведення засідань Пленуму (секретаріат Пленуму),
зборів суддів, Науково-консультативної ради
та інших заходів

Про визнання недійсним рішення, свідоцтва про право власності на нерухоме майно та договору купівлі-продажу

У січні 2013 року міська рада (далі – позивач) звернулася до господарського суду з позовною заявою до виконкому міськради, ТОВ і ФОП (далі – відповідачі) про визнання недійсним п. 1.2 рішення виконавчого комітету міської ради від 01.08.2005 р. № 170 в частині оформлення права власності на автостоянку товариству з обмеженою відповідальністю; визнання недійсним свідоцтва на право власності на нерухоме майно від 03.08.2005 р.; визнання недійсним договору купівлі-продажу будівлі загальною площею 10 м² від 26.08.2005 р., укладеного між ТОВ та ФОП.

Позивач послався на те, що ТОВ не отримувало дозвільних документів на будівництво нежитлового приміщення загальною площею 10 м², об'єкт не введено в експлуатацію і є самочинним будівництвом, що, на думку позивача, в силу статей 331, 376 Цивільного кодексу України і з посиланням на приписи статей 16, 203, 215 Цивільного кодексу України є підставою для визнання недійсними оспорюваних документів.

Справа розглядалася господарськими судами неодноразово.

Рішенням господарського суду від 11.08.2014 р. позов задоволено. Визнано недійсним п. 1.2. рішення виконавчого комітету міської ради від 01.08.2005 р. № 170 в частині оформлення права власності на нерухо-

ме майно на автостоянку товариству з обмеженою відповідальністю. Визнано недійсним свідоцтво на право власності на нерухоме майно від 03.08.2005 р. на автостоянку: будівлю літ. А-1 загальною площею 10 м² товариству з обмеженою відповідальністю. Визнано недійсним договір купівлі-продажу будівлі загальною площею 10 м² від 26.08.05 р., укладений між ТОВ та ФОП.

Постановою апеляційного господарського суду від 18.11.2014 р. зазначене рішення суду першої інстанції залишено без змін.

У касаційній скарзі ФОП зазначив, що судами попередніх інстанцій порушено і неправильно застосовано норми матеріального та процесуального права, і тому просив прийняти ними судові рішення скасувати та в позові відмовити.

Заслухавши пояснення представника позивача та прокурора, дослідивши доводи касаційної скарги, перевіривши матеріали справи та прийняті в ній судові рішення. Вищий господарський суд України дійшов висновків, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з наступних підстав.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що згідно з п. 57 рішення виконавчого комітету міської ради від 23.01.2001 р. № 6 вирішено надати ТОВ земельну ділянку в тимчасове, довгострокове користування на умовах оренди строком на 10 років, площею

0,145 га, в тому числі 0,051 га – під зеленими насадженнями, для будівництва та обслуговування автостоянки.

23.01.2001 р. між виконавчим комітетом міської ради та ТОВ укладено договір на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), згідно з яким виконавчий комітет на підставі рішення від 23.01.2001 р. № 6 надав, а ТОВ прийняло в тимчасове користування земельну ділянку загальною площею 0,145 га та строком на десять років для будівництва та обслуговування автостоянки.

Генеральний план благоустрою стосовно автостоянки містить відмітки про погодження 18.01.2001 р. місцевою державною автоінспекцією та місцевим головним архітектором, 22.01.2001 р. – місцевою Державною екологічною інспекцією; у робочому проекті автомобільної стоянки на 10 автомобілів зазначено, що проектом передбачається будівництво будівель та споруд: автомобільна стоянка на 10 автомобілів з павільйоном для охоронця.

Пунктом 2.5 рішення виконавчого комітету міської ради від 23.01.2001 р. № 3 надано дозвіл на будівельні роботи згідно з розробленою проектно-кошторисною документацією ТОВ – з будівництва автостоянки біля молочної кухні.

Згідно з актом державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта від 16.09.2002 р., затвердженим рішенням виконавчого комітету міської ради від 18.09.2002 р. № 198, об'єкт ТОВ – платна автостоянка на 10 місць – прийнята в експлуатацію.

За заявою ТОВ, міжміським бюро технічної інвентаризації була проведена поточна інвентаризація автостоянки, за результатами якої оформлена інвентаризаційна справа на будівлю літ. А-1.

Рішенням виконавчого комітету міськради від 01.08.2005 р. № 170 «Про оформлення права власності на об'єкти нерухомості» (п. 1.2) доручено міжміському бюро технічної інвентаризації оформити свідоцтво про право власності на підставі проведеної технічної інвентаризації товариству з обмеженою відповідальністю на автостоянку.

Як також встановлено судами, 03.08.2005 р. виконавчим комітетом міської ради видано свідоцтво про право власності на нерухоме майно товариству з обмеженою відповідальністю на нежитлову будівлю, опис об'єкта: автостоянка: будівля літ. А-1, загальною площею 10 м².

04.08.2005 р. міжміським бюро технічної інвентаризації проведено реєстрацію права власності на нерухоме майно ТОВ на нежитлову будівлю.

08.08.2005 р. міжміським бюро технічної інвентаризації видано ТОВ витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно для відчуження нежитлової будівлі – автостоянка: будівля літ. А-1 площею 10 м².

26.08.2005 р. між ТОВ (продавець) та ФОП (покупець) укладено договір купівлі-продажу, за умовами якого продавець зобов'язується передати у власність покупця автостоянку: будівлю літерою А-1, загальною площею 10 м².

12.09.2005 р. міжміським бюро технічної інвентаризації здійснено реєстрацію права власності на нерухоме майно ФОП на нежитлову будівлю.

Крім того, судами встановлено, що 14.02.2006 р. між міською радою (орендодавець) і ФОП (орендар) укладено договір оренди земельних ділянок, за умовами якого орендодавець надав, а орендар прийняв у строкове платне користування земельні ділянки для експлуатації, зокрема, автостоянки площею 0,1307 га.

Згідно з листом управління архітектури та містобудування міської ради від 13 квітня 2012 року № 01-18/734 виконком міськради не приймав рішення про дозвіл на будівництво ТОВ приміщення охорони та що в архівних документах управління відсутні дані про погодження проектно-кошторисної документації за будови земельної ділянки та про введення в експлуатацію приміщення охорони.

Предметом даного судового розгляду є вимога про визнання недійсними п. 1.2 рішення виконавчого комітету міської ради в частині оформлення права власності на автостоянку, свідоцтва на право власності на нерухоме майно та договору купівлі-продажу будівлі, оскільки не було отримано дозвільні документи на будівництво нежитлового приміщення і не введено

його в експлуатацію, у зв'язку з чим таке будівництво є самочинним.

Вищий господарський суд України зазначив, що відповідно до частин 1, 2 ст. 376 Цивільного кодексу України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

За ч. 1 ст. 23 Закону України «Про планування і забудову територій» будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно з законодавством, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією.

Згідно з частинами 1–6 ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій», фізичні та юридичні особи, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування на земельних ділянках, що належать їм на праві власності чи користування, зобов'язані отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міської державної адміністрацій, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування (далі – дозвіл на будівництво).

Фізичні та юридичні особи, заінтересовані в здійсненні будівництва об'єктів містобудування, подають письмову заяву про надання дозволу на будівництво до виконавчого органу відповідної ради або Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

До заяви додається документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або документ про згоду власника земельної ділянки на забудову цієї ділянки. Перелік інших документів та матеріалів, необхідних для отримання дозволу на

будівництво, які додаються до письмової заяви, порядок їх розгляду визначаються регіональними правилами забудови.

У разі прийняття сільською, селищною чи міською радою рішення про надання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним законодавством, зазначене рішення одночасно є дозволом на будівництво цього об'єкта.

Дозвіл на будівництво дає право замовникам на отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт та отримання дозволу на виконання будівельних робіт у порядку, визначеному цим Законом.

Дозвіл на будівництво надається на підставі комплексного висновку відповідно до запропонованого будівництва містобудівної документації, державним будівельним нормам, місцевим правилам забудови (далі – комплексний висновок).

Як зазначив Вищий господарський суд України, ст. 22 Закону України «Про основи містобудування» визначено, що забудова земельних ділянок, які надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому земельним законодавством, та одержання дозволу на виконання будівельних робіт.

Відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про архітектурну діяльність» будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт) об'єкта архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектною документацією, державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів.

Відповідно до п. 20 Постанови Кабінету Міністрів України від 30.03.1994 р. № 198 «Про затвердження єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони» у межах смуги відчуження автомобільних (позаміських) доріг і червоних ліній міських вулиць і доріг заборони

няється розташовувати будь-які споруди або об'єкти без погодження з власниками автомобільних доріг та Державтоінспекцією.

Як встановлено обома судовими інстанціями, доказів надання згоди власника автомобільної дороги – міської ради – на розміщення спірного приміщення для охорони як об'єкта нерухомості сторонами не надано.

За робочим проектом спірна автостоянка є ділянкою з асфальтобетонним покриттям для стоянки 10-ти автомобілів з павільйоном для охорони та металевою огорожею по периметру автостоянки.

Згідно з ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», розміщені в межах червоних ліній автостоянки є елементом вулиці чи дороги, розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, в межах червоних ліній вулиць і доріг забороняється.

Частиною 1 ст. 188 Цивільного кодексу України встановлено: якщо кілька речей утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати його за призначенням, вони вважаються однією річчю (складна річ).

Виходячи з аналізу положень статей 179, 181, 188 Цивільного кодексу України та постанови Кабінету Міністрів України від 22.01.1996 р. № 115 «Про затвердження Правил зберігання транспортних засобів на автостоянках», автостоянка не є об'єктом нерухомого майна, оскільки утворюється за рахунок інших речей (огорожі, твердого покриття, освітлення, приміщень для обслуговування персоналу), які не є об'єктами нерухомого майна в розумінні ст. 181 Цивільного кодексу України, оскільки вони безпосередньо не пов'язані з земельною ділянкою.

Отже, спірна автостоянка і приміщення для охорони як її складова частина є елементом складної речі і разом з вулицею вважаються однією річчю, а тому не є окремим об'єктом нерухомого майна, на яке може виникати право власності.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що спірний об'єкт, приміщення для охорони (нежитлова будівля), збудоване ТОВ

без дотримання передбаченого законом порядку, без відповідної проектно-будівельної та дозвільної документації на будівництво нерухомого майна з істотним порушенням будівельних норм і правил, всупереч проектній документації, де передбачено будівництво «павільйону», з використанням спірної земельної ділянки не за її цільовим призначенням, яке згідно з рішенням виконкому міської ради від 23.01.2001 р. № 6 та договором на право тимчасового користування землею від 23.01.2001 р. не передбачає будівництва об'єктів нерухомості, є об'єктом нерухомості, а тому є самочинним будівництвом.

Виходячи із встановлених обставин справи, суди обох інстанцій дійшли обґрунтованого висновку щодо задоволення позову про визнання недійсним п. 1.2 рішення виконавчого комітету міської ради № 170 від 01.08.2005 р. у частині оформлення права власності на нерухоме майно на автостоянку товариству з обмеженою відповідальністю та виданого на підставі цього рішення свідоцтва на право власності на нерухоме майно від 03.08.2005 р., видане виконавчим комітетом міської ради.

Разом з цим Вищий господарський суд України зазначив, що ст. 203 Цивільного кодексу України визначено загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину, а саме: зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має вчинятися у формі, встановленій законом; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Відповідно до ст. 215 Цивільного кодексу України, підставою недійсності правочину є

недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами 1–3, 5 та 6 ст. 203 цього Кодексу.

Згідно зі ст. 328 Цивільного кодексу України, право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

Власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном (ч. 1 ст. 317 ЦК України).

Частиною 2 ст. 328 ЦК України визначено, що право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Таким чином, встановивши обставини неправомірності набуття у власність спірного майна ТОВ та, відповідно, й відсутності права укладати договір купівлі-продажу цього майна, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про наявність підстав для визнання недійсним договору купівлі-продажу будівлі загальною площею 10 м² від 26.08.2005 р.

За таких обставин, оскаржені судові рішення є законними й обґрунтованими, і тому підлягають залишенню без змін, а касаційна скарга – без задоволення.

* * *

За змістом положень статей 181, 182 Цивільного кодексу України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Стаття 376 Цивільного кодексу України (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) визначає житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Особа,

яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Загальні підстави та порядок набуття права власності на нове майно, створене з додержанням вимог закону, передбачено ст. 331 Цивільного кодексу України. Зокрема, встановлено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди, тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

З аналізу ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій» (який був чинним на час виникнення спірних правовідносин) убачається, що для здійснення будівництва об'єкта містобудування необхідним є отримання дозволу виконавчого органу відповідної ради, який надається на підставі комплексного висновку щодо відповідності запропонованого будівництва містобудівній документації, державним будівельним нормам, місцевим правилам забудови. Разом із тим дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не дає права на початок виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) підставою для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, є, зокрема, акти прийому нерухомого майна до експлуатації.

Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5 (чинним на час виникнення спірних правовідно-

син), передбачено, що реєстрації підлягають праву власності тільки на об'єкти нерухомого майна, будівництво яких закінчено та які прийняті в експлуатацію у встановленому порядку, за наявності матеріалів технічної інвентаризації. При цьому зазначено, що не підлягають реєстрації тимчасові споруди, а також споруди, не пов'язані фундаментом із землею. Тобто реєстрації підлягали саме капітальні споруди, на які може бути видано окреме свідоцтво про право власності.

Установивши, що приміщення для охорони на автостоянці збудовано як об'єкт нерухомості за відсутності дозвільної документації та відповідної згоди міської ради на його розміщення як окремого об'єкта нерухомого майна, оскільки усі рішення та дозволи ви-

конкому міськради стосувалися автомобільної стоянки на 10 автомобілів, суд дійшов обґрунтованого висновку про те, що спірний об'єкт є самочинним будівництвом, його не може бути визнано капітальною спорудою, на яку видається окреме свідоцтво про право власності, а тому недійсними є і правочини щодо відчуження цього об'єкта.

Крім того, Правила зберігання транспортних засобів на автостоянках, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 22 січня 1996 року № 115, регламентують організацію та порядок надання послуг щодо зберігання транспортних засобів (зокрема, п. 6 цих Правил встановлено певні вимоги до обладнання автостоянок) і не визначають правового статусу автостоянки як майна.

Про визнання банкрутом

Ухвалою господарського суду від 08.08.2012 р. порушено провадження у справі про банкрутство публічного акціонерного товариства (далі – Боржник) за заявою приватного підприємства (далі – Кредитор-1, Підприємство) та товариства з обмеженою відповідальністю «П» (далі – Кредитор-2, Товариство) в порядку загальних норм Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (в редакції до набрання чинності з 19.01.2013 р. внесених змін, далі – Закон про банкрутство), введено процедуру розпорядження майном, а розпорядником майна Боржника призначено арбітражного керуючого-1.

Ухвалою господарського суду від 11.09.2014 р. задоволено клопотання голови комітету кредиторів Боржника, затверджений звіт розпорядника майна Боржника – арбітражного керуючого-1, припинено процедуру розпорядження майном Боржника та повноваження розпорядника майна. При цьому введено процедуру санації стосовно Боржника, а керуючим санацією призначено арбітражного керуючого-1, якого зобов'язали провести процедуру санації відповідно до норм Закону про банкрутство.

Ухвалою господарського суду від

27.10.2014 р. задоволено клопотання голови комітету кредиторів – товариства з обмеженою відповідальністю «І»: звільнено арбітражного керуючого-1 від виконання обов'язків керуючого санацією Боржника та призначено керуючим санацією Боржника арбітражного керуючого-2, якому встановлено оплату послуг керуючого санацією Боржника за кожний місяць виконання ним своїх обов'язків у розмірі двох мінімальних заробітних плат за рахунок коштів, отриманих від продажу майна боржника або коштів, отриманих в результаті його виробничої діяльності.

При цьому зобов'язали арбітражного керуючого-1 у п'ятиденний строк у встановленому порядку передати новопризначеному керуючому санацією фінансово-господарську документацію, печатки, штампи Боржника, а керуючого санацією-2 зобов'язали в порядку і строк, передбачені статтями 17 та 18 Закону про банкрутство скласти план санації боржника, скликати збори кредиторів для його розгляду і схвалення, а схвалений зборами кредиторів план санації надати господарському суду на затвердження, тощо.

Не погодившись із цією ухвалою суду, арбітражний керуючий-1, товариство з обмеженою відповідальністю «К», дочірнє під-

приємство «З» звернулися до апеляційного господарського суду з апеляційними скаргами, в яких просили скасувати ухвалу господарського суду від 27.10.2014 р. та прийняти нове рішення, яким відмовити в задоволенні клопотання товариства з обмеженою відповідальністю «І» від 03.10.2014 р. в повному обсязі.

Постановою апеляційного господарського суду від 08.12.2014 р. апеляційні скарги залишено без задоволення, а ухвалу господарського суду від 27.10.2014 р. – без змін.

Не погоджуючись із вказаними судовими рішеннями попередніх інстанцій, арбітражний керуючий-1 звернувся до Вищого господарського суду України з касаційною скаргою, в якій просив скасувати як ухвалу господарського суду від 27.10.2014 р., так і постанову апеляційного господарського суду від 08.12.2014 р. в частині відмови ТОВ «І» у задоволенні клопотання від 03.10.2014 р. у повному обсязі.

Касаційна скарга була мотивована порушенням судами попередніх інстанцій норм матеріального права, зокрема, статтями 3¹, 16, 17 Закону про банкрутство, а також норм процесуального права.

Заслухавши пояснення представників скаржника, Боржника та кредитора – ТОВ «І», обговоривши доводи касаційної скарги, перевіrivши наявні матеріали справи, проаналізувавши застосування судами норм матеріального та процесуального права, колегія суддів Вищого господарського суду України дійшла висновку, що касаційна скарга не підлягає задоволенню, виходячи з наступного.

Задовольняючи клопотання комітету кредиторів Боржника – ТОВ «І» – про заміну керуючого санацією у справі, суди встановили, що з цього приводу головою комітету кредиторів було прийнято відповідне рішення, з яким суди, виходячи з передбачених нормами Закону про банкрутство повноважень комітету кредиторів, погодились.

При цьому суди вказали, що кандидатура арбітражного керуючого-2 для призначення керуючим санацією у даній справі відповідає вимогам Закону про банкрутство. Апеляцій-

ний суд до наведених висновків додав, що питання щодо заміни керуючого санацією у справі було вирішено за ініціативою нового складу комітету кредиторів Боржника – ТОВ «І», а збори кредиторів з вирішення питання про переобрання комітету кредиторів Боржника та збори комітету кредиторів з вирішення питання про заміну керуючого санацією відбулися відповідно до норм законодавства.

Заперечуючи такі висновки, скаржник вказував на те, що заміна керуючого санацією відбулась без оцінки роботи попереднього арбітражного керуючого, а збори комітету кредиторів 03.10.2014 р. – з вирішення питання про заміну керуючого санацією Боржника – були проведені головою комітету кредиторів одноосібно – без повідомлення про це інших учасників у справі, а на призначені на 10.10.2014 р. арбітражним керуючим збори комітету кредиторів представник голови комітету кредиторів не з'явився, тому прийняття будь-якого рішення на цих зборах було неможливим.

Однак суд касаційної інстанції не погодився із вказаними запереченнями, оскільки вони викладені всупереч встановлених судами обставин справи та застосованих при цьому норм законодавства.

Так, як було встановлено судами, вбачається з матеріалів справи та не заперчується скаржником, після введення стосовно Боржника процедури санації на скликанні арбітражним керуючим-1 та проведених 12.09.2014 р. зборах кредиторів відповідно до вимог ст. 16 Закону про банкрутство було вирішено переобрати комітет кредиторів Боржника, в результаті чого було вирішено припинити повноваження попереднього складу комітету кредиторів та обрати новий склад – також у кількості однієї особи-кредитора ТОВ «І», який на проведених в той же день зборах комітету кредиторів вирішив обрати головою комітету кредиторів вказане товариство.

У подальшому, за ініціативою вказаного голови комітету кредиторів були скликані та проведені за адресою розташування підприємства Боржника збори комітету кредиторів

03.10.2014 р., про що арбітражному керуючому-1 направлено лист від 26.09.2014 р. Саме на цих зборах комітетом кредиторів було прийнято рішення про погодження кандидатури арбітражного керуючого-2 для призначення керуючим санацією Боржника та вирішено звернутись до господарського суду із відповідним клопотанням.

При цьому суди вказали про відповідність вказаної кандидатури арбітражного керуючого вимогам Закону про банкрутство та подання ним у справі всіх необхідних заяв та доказів.

Саме вказане рішення комітету кредиторів від 03.10.2014 р. стало підставою для прийняття місцевим судом рішення про задоволення клопотання комітету кредиторів та призначення керуючим санацією Боржника арбітражного керуючого-2.

Стосовно ж застосованих при цьому судами норм законодавства колегія суддів Вишого господарського суду України зазначила наступне.

Відповідно до приписів ч. 2 ст. 17 Закону про банкрутство саме комітет кредиторів приймає рішення про погодження кандидатури керуючого санацією. Дана норма кореспондується і з приписами ч. 8 ст. 16 цього ж закону, що визначають компетенцію комітету кредиторів у справі про банкрутство. При цьому слід зазначити, що порядок скликання зборів комітету кредиторів прямо нормами Закону про банкрутство не визначений, однак визначені умови відповідності закону прийнятого на зборах комітету кредиторів рішення – ч. 9 ст. 16 вказаного закону – рішення зборів (комітету) кредиторів вважається прийнятим більшістю голосів кредиторів, якщо за нього проголосували присутні на зборах (комітеті) кредитори, кількість голосів яких визначається відповідно до ч. 4 цієї статті.

Виходячи з викладеного, посилення скажника на порушення порядку проведення зборів комітету кредиторів Боржника у складі його єдиного учасника – він же голова цього комітету – ТОВ «І», що відбулися 03.10.2014 р. за адресою розташування підприємства Боржника та про які було по-

відомлено арбітражного керуючого-1, є неналежним та суперечить наведеним нормам Закону про банкрутство.

Також, Вищий господарський суд України у цій справі вважає неправомірним твердження скажника про порушення передбачених нормами ч. 8 ст. 16 Закону про банкрутство прав осіб, що мають право брати участь у роботі (а не у засіданнях зборів) комітету кредиторів.

Жодних же інших порушень при прийнятті комітетом кредиторів згаданого рішення судами попередніх інстанцій не встановлено. При цьому слід наголосити на тому, що підставою вирішення судом питання щодо призначення керуючим санацією арбітражного керуючого-2 стала обставина прийняття комітетом кредиторів відповідного рішення (відповідно до своїх повноважень). Фактів та обставин незаконності формування або прийняття будь-яких рішень зборами комітету кредиторів (ні у першому його складі, ні у переобраному) судами не встановлювалось.

У зв'язку із цим слід погодитись із правомірними та обґрунтованими висновками судів в оскаржуваних рішеннях стосовно вирішення питання про звільнення арбітражного керуючого-1 від виконання обов'язків керуючого санацією у даній справі та призначення керуючим санацією Боржника арбітражного керуючого-2.

Вищий господарський суд України зазначив, що за таких обставин справи доводи касаційної скарги арбітражного керуючого-1 не спростовують висновків судів першої та апеляційної інстанцій, а тому оскаржувані ухвала та постанова цих судів підлягають залишенню без змін як такі, що відповідають нормам матеріального та процесуального права.

* * *

Відповідно до ч. 8 ст. 16 Закону про банкрутство до компетенції комітету кредиторів належить прийняття рішення про, зокрема, звернення до господарського суду з клопотанням про відкриття процедури санації, визнання боржника банкрутом і відкриття лік-

відаційної процедури, припинення повноважень арбітражного керуючого (розпорядника майна, керуючого санацією, ліквідатора) та про призначення нового арбітражного керуючого (розпорядника майна, керуючого санацією, ліквідатора), надання згоди на укладення арбітражним керуючим значних угод боржника чи угод боржника, щодо яких є заінтересованість.

Разом із цим, положеннями ч. 2 ст. 17 Закону про банкрутство передбачено, що саме комітет кредиторів приймає рішення про погодження кандидатури керуючого санацією.

Отже, звернення до господарського суду з клопотанням про припинення повноважень і призначення нового арбітражного керуючого (розпорядника майна, керуючого сана-

цією, ліквідатора) належить до компетенції комітету кредиторів.

Враховуючи наведені норми законодавства, а також установлені фактичні обставини у справі, суди дійшли обґрунтованого висновку про те, що комітет кредиторів при прийнятті рішення про припинення повноважень керуючого санацією боржника-І та призначення нового керуючого санацією діяв у межах повноважень, передбачених законом; зазначене рішення не порушило прав інших кредиторів боржника.

Враховуючи це, суд касаційної інстанції при вирішенні цієї справи правильно застосував норми матеріального права, тому у задоволенні заяви арбітражного керуючого-І було відмовлено.

Про визнання договорів іпотеки припиненими

МП звернулося до господарського суду із позовною заявою, в якій просить суд визнати договори іпотеки від 12.09.2009 р. №№ 22.1/357-3.7-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.3-08 припиненими.

МП вважає зобов'язання за кредитним договором від 23.12.2008 р. № 22.1/357-КЛТ-08 погашеним, оскільки ТОВ «К» ліквідовано, а ПАТ «РБ» не звернулося за захистом своїх прав щодо звернення стягнення на предмет іпотеки.

Рішенням господарського суду від 19.08.2014 р. визнано припиненими договори іпотеки №№ 22.1/357-3.3-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.7-08 від 12.03.2009 р., які укладені між ТОВ «К» Відкритим акціонерним товариством «РБ».

Постановою апеляційного господарського суду від 06.11.2014 р. скасовано рішення господарського суду від 19.08.2014 р. у справі та прийнято нове рішення, яким у позові відмовлено.

Не погоджуючись з постановою суду апеляційної інстанції, МП звернулося до Вишого господарського суду України з касаційною скаргою, в якій просило скасувати постанову апеляційного господарського суду від 06.11.2014 р. та залишити в силі рішення суду першої інстанції.

Обґрунтовуючи підстави звернення з касаційною скаргою, скаржник посилався на порушення судом апеляційної інстанції норм матеріального та процесуального права.

Ознайомившись з матеріалами та обставинами справи на предмет надання їм судами попередніх судових інстанцій належної юридичної оцінки та повноти встановлення обставин справи, дотримання норм матеріального та процесуального права, колегія суддів Вишого господарського суду України дійшла висновку, що касаційна скарга не підлягає задоволенню з наступних підстав.

Як встановлено судами попередніх інстанцій та вбачається з матеріалів справи, для забезпечення виконання зобов'язань Товариства з обмеженою відповідальністю «З» перед відповідачем за кредитним договором № 22.1/357-КЛТ-08 від 23.12.2008 р., 12.03.2009 р. між Товариством з обмеженою відповідальністю «К» та Відкритим акціонерним товариством «РБ» (правонаступником якого є Публічне акціонерне товариство «РБ») укладено договори іпотеки: № 22.1/357-3.7-08 на земельну ділянку з цільовим призначенням – для будівництва АЗС стаціонарного типу з комплексом обслуговування, площею 0,2700 га, що знахо-

диться на території З-ської сільської ради; № 22.1/357-3.6-08 на земельну ділянку з цільовим призначенням – для комерційного використання, площею 0,6000 га, що знаходиться на території М-ської сільської ради; № 22.1/357-3.5-08 на земельну ділянку з цільовим призначенням – для будівництва та обслуговування магазину, площею 0,5500 га, що знаходиться за межами населеного пункту П.; № 22.1/357-3.3-08 на земельну ділянку з цільовим призначенням – для розміщення АЗС з комплексом обслуговування та газозаправним пунктом, площею 0,6548 га, що знаходиться в с. С.

Рішенням господарського суду від 23.08.2011 р. відмовлено у задоволенні позову ТОВ «К» до ПАТ «РБ» і ТОВ «З» про визнання недійсними зазначених договорів іпотеки.

Постановою апеляційного господарського суду від 19.10.2011 р. рішення господарського суду від 23.08.2011 р. скасовано, прийнято нове рішення, яким задоволено позов ТОВ «К». Визнано недійсними договори іпотеки від 12.03.2009 р. №№ 22.1/357-3.7-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.3-08.

01.02.2012 р. між ТОВ «К» і МП укладено договори купівлі-продажу земельних ділянок, які передавалися в іпотеку:

- земельної ділянки площею 0,6548 га;
- земельної ділянки площею 0,5500 га;
- земельної ділянки площею 0,6000 га;
- земельної ділянки площею 0,2700 га.

Постановою Вишого господарського суду України від 19.03.2012 р. постанову апеляційного господарського суду від 19.10.2011 р. скасовано, а рішення господарського суду від 23.08.2011 р. залишено в силі.

МП, звертаючись до суду із позовом до ПАТ «РБ» про визнання припиненими договорів іпотеки №№ 22.1/357-3.3-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.7-08 від 12.03.2009 р. зазначило, що зобов'язання за кредитним договором від 23.12.2008 р. № 22.1/357-КЛТ-08 є припиненими у зв'язку із ліквідацією ТОВ «К» і на час укладення договорів купівлі-продажу було чинним

рішення суду про визнання договорів іпотеки недійсними.

Вищий господарський суд України зазначив, що частинами 1, 3 ст. 202 ГК України передбачено, що господарське зобов'язання припиняється, між іншим, виконанням, проведеним належним чином.

До відносин щодо припинення господарських зобов'язань застосовуються відповідні положення Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Згідно з ч. 1 ст. 598 ЦК України зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом.

Відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі: припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону; набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання іпотечного договору недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється; з інших підстав, передбачених цим Законом.

У разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права й несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки (ст. 23 Закону України «Про іпотеку»).

Як зазначив Вищий господарський суд України, при прийнятті постанови у справі апеляційний господарський суд, на відміну

від місцевого господарського суду, керуючись, зокрема, приписами наведених норм, на підставі ретельної оцінки поданих сторонами доказів, дослідивши умови договорів іпотеки №№ 22.1/357-3.3-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.7-08 від 12.03.2009 р., укладених між Товариством з обмеженою відповідальністю «К» та Відкритим акціонерним товариством «РБ», дослідивши умови договорів купівлі-продажу земельних ділянок від 01.02.2012 р., укладених між Товариством з обмеженою відповідальністю «К» та МП; встановивши, що відповідно до приписів ст. 23 Закону України «Про іпотеку» позивач набув статус іпотекодавця за договорами іпотеки №№ 22.1/357-3.3-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.7-08 від 12.03.2009 р. у зв'язку із переходом до нього права власності на предмет іпотеки за спірними договорами; беручи до уваги те, що зобов'язання за кредитним договором № 22.1/357-КЛТ-08 від 23.12.2008 р. не виконано; дійшов обґрунтованого висновку про відсутність підстав для визнання договорів іпотеки №№ 22.1/357-3.3-08, 22.1/357-3.5-08, 22.1/357-3.6-08, 22.1/357-3.7-08 від 12.03.2009 р. припиненими та правомірно відмовив у позові.

Посилання скаржника у касаційній скарзі на те, що зобов'язання Товариства з обмеженою відповідальністю «К» за спірними договорами іпотеки припинилися у зв'язку із ліквідацією останнього, не приймаються колегією суддів суду Вишого господарського суду України до уваги, оскільки, як вбачається з матеріалів справи, позивач придбав у Товариства з обмеженою відповідальністю «К» земельні ділянки, які є предметом іпотеки за спірними договорами 01.02.2012 р., в той час як рішення учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «К» про ліквідацію Товариства з обмеженою відповідальністю «К» прийнято 27.11.2013 р..

Тобто, на час прийняття рішення учасниками про ліквідацію Товариства з обмеженою відповідальністю «К» земельні ділянки, які є предметом іпотеки за спірними договорами, вже належали позивачу на праві власності.

Всі інші доводи МП, викладені в касаційній скарзі, були предметом дослідження суду апеляційної інстанції, їм дана належна оцінка, тому вони були відхилені як необґрунтовані та такі, що не спростовують зроблених апеляційним господарським судом висновків.

З огляду на те, що під час розгляду справи фактичні її обставини були встановлені судом апеляційної інстанції на підставі повного і об'єктивного дослідження поданих доказів, висновки суду відповідають цим обставинам і їм дана належна юридична оцінка з правильним застосуванням норм матеріального і процесуального права, Вищий господарський суд України не вбачає підстав для задоволення касаційної скарги МП.

* * *

Відповідно до ст. 572 Цивільного кодексу України в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставного майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи (ч. 1 ст. 575 Цивільного кодексу України).

Частиною 5 ст. 3 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечно-го договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 609 Цивільного кодексу України зобов'язання припиняється ліквідацією юридичної особи (боржника або кредитора), крім випадків, коли законом або іншими нормативно-правовими актами виконання зобов'язання ліквідованої юридичної особи покладається на іншу юридичну особу, зокрема, за зобов'язаннями про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю.

Згідно з ч. 1 ст. 17 Закону України «Про іпотеку», іпотека припиняється у разі припи-

нення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 593 Цивільного кодексу України право застави припиняється у разі припинення зобов'язання, забезпеченого заставою.

Аналіз наведених правових норм дає можливість зробити висновок про те, що ліквідація третьою особою-іпотекодавця після відчуження ним предмету іпотеки не припиняє право іпотеки і не може бути підставою для припинення забезпеченого іпотекою основного зобов'язання.

Слід зазначити, що ст. 23 Закону України «Про іпотеку» визначено, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця та має всі його права й несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Згідно із ч. 1 ст. 4 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, яка була чинною на час укладення договору іпотеки) обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначені правові, економічні та організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 цього Закону права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Аналогічні положення містяться й у ч. 2 ст. 3 Закону України «Про іпотеку», відпо-

відно до якої взаємні права й обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону.

Крім того, порядок державної реєстрації іпотек під час виникнення спірних правовідносин регулювався Тимчасовим порядком державної реєстрації іпотек, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 410 (втратив чинність 01.01.2013 р.) та Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868.

Відповідно до частин 1, 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» записи до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

Пунктами 74, 75 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868, передбачено, що рішення суду щодо обтяження прав на нерухоме майно, яке набрало законної сили, є документом, що підтверджує вишикнення, перехід та припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Якщо судовий акт скасовано, то він не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення.

За таких умов у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек, який виключено на підставі незаконного рішення суду, оскільки відпала підстава виключення цього запису.

Це означає, що іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису в Державний реєстр іпотек.

Зазначений висновок узгоджується і з положенням ст. 204 Цивільного кодексу України, яка закріплює презумпцію правомірності правочину. Ця презумпція означає, що вчинений правочин вважається правомірним, тобто таким, що породжує, змінює або припиняє цивільні права й обов'язки, доки ця презумпція не буде спростована, зокрема, на підставі рішення суду, яке набрало законної сили.

Таким чином, у разі неспростування презумпції правомірності договору (а у випадку, що переглядається, – у зв'язку зі скасуванням судового рішення) всі права, набуті сто-

ронами правочину за цим договором, повинні безперешкодно здійснюватися, а створені обов'язки підлягають виконанню.

Відтак ухвалення судом рішення про недійсність договору іпотеки, яке згодом було скасоване, не спростовує презумпції правомірності правочину, а договір іпотеки (права й обов'язки сторін) залишається чинним з моменту його первинної реєстрації в Державному реєстрі іпотек.

З огляду на викладене, Вищий господарський суд України дійшов правильного висновку про збереження обтяження земельних ділянок іпотекою.