

## РІШЕННЯ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПРАВАХ

**Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та статей 124—126 ЗК України обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правостановлюючих документів на цю земельну ділянку, а відсутність у зазначеної особи на час прийняття судом рішення таких документів свідчить про самовільне зайняття земельної ділянки**

## ПОСТАНОВА

Верховного Суду України від 22 листопада 2010 р.

(в и т я з)

У червні 2007 р. заступник прокурора Подільського району м. Києва звернувся до господарського суду із позовом в інтересах держави в особі Київської міської ради (далі — Міськрада) до обслуговуючого кооперативу «Автокооператив «Явір» (далі — ОК), третя особа — Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Міськради (Київської міської державної адміністрації), про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки площею 0,26 га по вул. Світлицького в м. Києві, яку відповідач використовує для експлуатації відкритої автостоянки без відповідного рішення Міськради та документів, що посвідчують таке право, про передачу зазначеної земельної ділянки позивачу та зобов'язання відповідача привести цю земельну ділянку у придатний для використання стан шляхом знесення самовільно збудованих споруд.

Суди розглядали справу неодноразово.

Останнім рішенням Господарського суду м. Києва від 4 березня 2009 р. позов задоволено.

Київський апеляційний господарський суд постановою від 20 травня 2009 р. рішення суду першої інстанції скасував, у задоволенні позову відмовив.

Вищий господарський суд України постановою від 26 листопада 2009 р. постанову апеляційного суду залишив без змін.

У заяві про перегляд Верховним Судом України постанови суду касаційної інстанції на підставах, передбачених п. 1 ст. 111<sup>16</sup> ГПК, з посиланням на неоднакове застосування судом касаційної інстанції положень ст. 1 Закону від 19 червня 2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (далі — Закон № 963-IV), статей 124, 125 ЗК, Генеральний прокурор України порушив питання про скасування постанови Вищого господарського суду України від 26 листопада 2009 р. та направлення справи на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Як приклад неоднакового застосування судами норм матеріального права до поданої заяви Генеральний прокурор України долучив копії постанов Верховного Суду України від 10 березня 2009 р. та від 28 березня 2006 р., а також копії постанов Вищого господарського суду України від 26 липня та від 11 серпня 2010 р., в яких суди касаційної інстанції за тих самих обставин, застосували ті самі положення закону, зробили протилежні та, на його думку, правильні висновки про відсутність підстав для відмови у задоволенні позовів про звільнення зайнятих земельних ділянок за відсутності у відповідача правостановлюючих документів на цю земельну ділянку.

Ухвалою від 13 вересня 2010 р. Вищий господарський суд України допустив до провадження господарську справу для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 26 листопада 2009 р.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представників осіб, які беруть участь у справі, перевірили наведені заявником обставини, Верховний Суд України дійшов висновку, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

На час прийняття рішення про відмову в задоволенні позову, з яким погодився суд касаційної інстанції, у ст. 1 Закону № 963-IV було передбачено, що самовільним зайняттям земельної ділянки є будь-які дії особи, які свідчать про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у натурі (на місцевості), до одержання документа, що посвідчує право на неї та до його державної реєстрації.

Згідно зі ст. 125 ЗК право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Порядок передачі в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, передбачений ст. 124 ЗК.

За ч. 1 зазначеної статті передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Документи, що посвідчують право на земельну ділянку, вказані у ст. 126 ЗК. Зокрема, право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, право постійного користування земельною ділянкою — державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, а право оренди земельної ділянки — договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Таким чином, згідно з наведеними вимогами закону обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правостановлюючих документів на цю земельну ділянку, а відсутність у неї таких документів на час прийняття судом рішення свідчить про самовільне зайняття земельної ділянки.

У справі, що розглядається, суди встановили, що на підставі рішення Міськради від 24 липня 1995 р. № 229 Шевченківська районна у м. Києві державна адміністрація розпорядженням від 8 червня 1998 р. № 802 доручила гаражно-будівельному кооперативу «Мрія» (далі — ГБК) вирішити питання благоустрою вул. Світлицького та влаштування вздовж неї ділянки тимчасового паркування автомобілів із зобов'язанням розробити та погодити в уста-

новленому порядку проект благоустрою зазначеної вулиці з організацією тимчасового паркування автомобілів.

Після реорганізації ГБК дозвільні документи були переоформлені на ОК, який фактично використовував спірну земельну ділянку під відкрити автостоянку без прийняття Міськрадою рішення про передачу спірної земельної ділянки йому в оренду та отримання правостановлюючих документів на неї.

Вищий господарський суд України, залишаючи без змін постанову апеляційного суду про відмову в задоволенні позову про зобов'язання ОК звільнити спірну земельну ділянку, виходив із того, що відповідач неодноразово звертався до голови Міськради із заявою про надання доручення відповідним службам оформити спірну земельну ділянку в довгострокову оренду, але ці заяви залишилися без правового реагування з боку Міськради, а рішення про відмову відповіду в наданні спірної земельної ділянки не приймалося.

Такий висновок Вищого господарського суду України суперечить наведеним вимогам закону та висновку касаційного суду у справі.

З урахуванням наведеного заява Генерального прокурора України підлягає задоволенню, а постанова Вищого господарського суду України від 26 листопада 2009 р. — скасуванню з направленням справи на новий касаційний розгляд.

Керуючись статтями 111<sup>23</sup>, 111<sup>24</sup>, 111<sup>26</sup> ГПК, Верховний Суд України заяву Генерального прокурора України задовольнив: постанову Вищого господарського суду України від 26 листопада 2009 р. скасував, а справу передав 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.

**Якщо умовами договору поруки передбачена можливість зміни розміру відсотків і строків їх сплати в порядку, визначеному кредитним договором, на забезпечення якого надана порука, то підстав для її припинення, передбачених ч. 1 ст. 559 ЦК України, немає**

#### ПОСТАНОВА

Верховного Суду України від 17 січня 2011 р.  
(в и т я з)

У лютому 2010 р. публічне акціонерне товариство «Дочірній банк Сбербанку Росії» (далі — Банк-1) заявило позов до відкритого акціонер-

ного товариства «Севастопольське підприємство «ЕРА» (далі — Підприємство), за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на пред-

мет спору, на стороні відповідача — товариства з обмеженою відповідальністю «Кепітал Форс» (далі — ТОВ-1), про стягнення заборгованості в сумі 13 тис. 948 доларів США (далі — долари), у тому числі: 8 тис. 373 долари становила заборгованість за кредитним договором від 8 грудня 2006 р. № 247-В/06 (далі — кредитний договір), з яких: 6 тис. доларів — заборгованість за кредитом, 2 тис. 373 долари — заборгованість за відсотками, та 7 тис. 575 доларів — заборгованість за договором про відкриття кредитної лінії від 8 грудня 2006 р. № 248-В/06 (далі — договір про відкриття кредитної лінії), з яких: 6 тис. доларів — заборгованість за кредитом, 1 тис. 575 доларів — заборгованість за відсотками.

Позовні вимоги мотивовані тим, що внаслідок невиконання ТОВ-1 своїх зобов'язань як правонаступника товариства з обмеженою відповідальністю «Чорноморський торговий дім» (далі — ТОВ-2) за кредитним договором та договором про відкриття кредитної лінії в частині повернення кредиту та сплати відсотків за його користування, у позивача виникло право на стягнення частини простроченої заборгованості з Підприємства як поручителя, який несе солідарну відповідальність перед Банком-1 на підставі договору поруки від 8 грудня 2006 р. (далі — договір поруки).

У процесі розгляду спору в порядку ст. 22 ГПК позивач уточнив позовні вимоги та просив суд стягнути з відповідача частину простроченої заборгованості у розмірі 4 млн 461 тис. 716 доларів, у тому числі: 2 млн 684 тис. 767 доларів становила заборгованість за кредитним договором, з яких: 2 млн 373 тис. доларів становила заборгованість за кредитом, 226 тис. 762 долари — заборгованість за відсотками, 85 тис. 5 доларів — пеня, та 1 млн 776 тис. 948 доларів — заборгованість за договором про відкриття кредитної лінії, з яких: 1 млн 575 тис. доларів — заборгованість за кредитом, 145 тис. 889 доларів — заборгованість за відсотками, 56 тис. 60 доларів — пеня.

Господарський суд м. Севастополя рішенням від 23 квітня 2010 р. у задоволенні позову відмовив повністю.

Севастопольський апеляційний господарський суд постановою від 23 червня 2010 р. зазначене рішення місцевого господарського суду залишив без змін.

Вищий господарський суд України постановою від 8 жовтня 2010 р. постанову Севастопольського апеляційного господарського суду та рішення Господарського суду м. Севастополя залишив без змін.

В основу постанови касаційного суду покладено висновки господарських судів про те, що порука припинилася на підставі ч. 1 ст. 559 ЦК, оскільки зміна зобов'язання відбулася без згоди поручителя, внаслідок чого збільшився обсяг його відповідальності.

Банк-1 у порядку ст. 111<sup>19</sup> ГПК подав заяву про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 8 жовтня 2010 р. з мотивів неоднакового застосування судом касаційної інстанції ч. 1 ст. 559 ЦК у правовідносинах, що виникають при зміні розміру відсотків за користування кредитом без згоди поручителя.

На обґрунтування неоднакового застосування касаційним судом норм матеріального права заявник надав постанови Вищого господарського суду України від 18 лютого 2010 р., від 2 березня та від 20 червня 2006 р., від 29 листопада 2007 р., в яких, зокрема, висловлено правову позицію, що внесення змін до кредитного договору в частині зміни відсоткової ставки не змінило розміру договірної відповідальності.

Вищий господарський суд України ухвалою від 26 листопада 2010 р. вирішив питання про допуск справи до провадження для перегляду Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 8 жовтня 2010 р.

Верховний Суд України ухвалами від 6 грудня 2010 р.: відкрив провадження з перегляду постанови Вищого господарського суду України від 8 жовтня 2010 р.; витребував матеріали справи; доручив голові Науково-консультативної ради при Верховному Суді України разом з відповідними фахівцями цієї ради підготувати науковий висновок щодо неоднакового застосування судом касаційної інстанції ч. 1 ст. 559 ЦК у правовідносинах, що виникають при зміні розміру відсотків за користування кредитом без згоди поручителя; визначив Національний банк України (далі — НБУ) органом державної влади, представники якого можуть дати пояснення в суді щодо суті правового регулювання ч. 1 ст. 559 ЦК у правовідносинах, що виникають при зміні розміру відсотків за користування кредитом без згоди поручителя.

Ухвалою Верховного Суду України від 20 грудня 2010 р. справу призначено до розгляду.

24 грудня 2010 р. до Верховного Суду України на виконання його ухвали від 6 грудня 2010 р. надійшли письмові пояснення НБУ, в яких висловлено думку про те, що коли договір поруки передбачає відповідальність поручителя перед

кредитором у тому обсязі, що і боржника за кредитним договором, включаючи можливість зміни відсотків за користування кредитом, то підстав для припинення поруки немає, оскільки наявна згода відповідати згідно зі зміненими умовами кредитного договору.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представників сторін, дослідивши доводи Банку-1, Верховний Суд України визнав, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

Господарські суди встановили, що відповідно до п. 1.1 кредитного договору, укладеного закритим акціонерним товариством «Банк НРБ» (далі — Банк-2) з ТОВ-2, зазначений банк зобов'язувався надати товариству (позичальнику) кредитні кошти в сумі 2 млн 390 тис. доларів, а позичальник зобов'язувався своєчасно та у повному обсязі виплачувати банку відсотки за користування кредитом, використати його за цільовим призначенням, виконати інші умови цього договору і своєчасно повернути кредит банку.

Розмір відсотків за користування кредитом становив 11 % річних зі строком погашення кредиту не пізніше 25 листопада 2013 р. (пункти 1.2, 1.3 договору).

8 грудня 2006 р. Банк-2 і ТОВ-2 уклали договір про відкриття кредитної лінії, за умовами якого цей банк відкрив позичальнику невідновлювану кредитну лінію в іноземній валюті, ліміт кредитної лінії становив 1 млн 585 тис. доларів.

Розмір відсотків за користування кредитом становив 11 % річних з кінцевим терміном повернення — 25 листопада 2013 р. (пункти 1.3, 1.4 договору).

Пунктами 2.1 кредитних договорів передбачено, що належне виконання позичальником зобов'язань за кредитними договорами забезпечується, зокрема, порукою Підприємства на повний розмір зобов'язань позичальника.

Господарські суди встановили, що 8 грудня 2006 р. Банк-2, правонаступником якого є Банк-1, та Підприємство уклали договір поруки, за умовами якого товариство як поручитель зобов'язувалося відповідати за виконання ТОВ-2, правонаступником якого є ТОВ-1, зобов'язань, які випливають з кредитних договорів.

Апеляційний господарський суд установив, що додатковими угодами від 25 грудня 2008 р. за № 1 до кредитного договору та договору про відкриття кредитної лінії, укладеними між Банком-2 та ТОВ-1 як правонаступником боржника — ТОВ-2, змінено, зокрема, розмір відсот-

ків за користування кредитом та встановлено відсоткову ставку у розмірі 12 % річних.

Вищий господарський суд України, залишаючи без змін прийняті у справі судові рішення, погодився з висновками господарських судів, що порука припинилася на підставі ч. 1 ст. 559 ЦК, оскільки зміна розміру відсотків за користування кредитом відбулася без згоди поручителя, внаслідок чого збільшився обсяг його відповідальності.

Проте із зазначеним висновком не можна погодитися з таких підстав.

Згідно зі ст. 553 ЦК за договором поруки поручитель поручається перед кредитором боржника за виконання ним свого обов'язку.

У разі порушення боржником зобов'язання, забезпеченого порукою, боржник і поручитель відповідають перед кредитором як солідарні боржники, якщо договором поруки не встановлено додаткову (субсидіарну) відповідальність поручителя (ч. 1 ст. 554 цього Кодексу).

Отже, порука є спеціальним заходом майнового характеру, що спрямований на забезпечення виконання основного зобов'язання, чим обумовлюється додатковий характер поруки стосовно основного зобов'язання.

Підставою для поруки є договір, що встановлює зобов'язальні правовідносини між особою, яка забезпечує виконання зобов'язання боржника, та кредитором боржника.

У ч. 2 ст. 553 ЦК встановлено, що порукою може забезпечуватися виконання зобов'язання частково або у повному обсязі.

Таким чином, обсяг зобов'язань поручителя визначається як умовами договору поруки, так і умовами основного договору, яким визначено обсяг зобов'язань боржника, забезпечення виконання яких здійснює поручитель.

Господарські суди встановили, що в п. 2.1 договору поруки визначено обсяг відповідальності поручителя за кредитним договором — 2 млн 390 тис. доларів, за договором про відкриття кредитної лінії — 1 млн 585 тис. доларів, зі сплати відсотків за зазначеними договорами в розмірі 11 % та кінцевим терміном повернення кредитів — 25 листопада 2013 р., і передбачено можливість зміни розміру відсотків та строків їх сплати в порядку статей 6 кредитних договорів.

Зазначена умова договору поруки є результатом домовленості сторін, які вільні у визначенні зобов'язань за договором та будь-яких інших умов своїх взаємовідносин, що не суперечать законодавству України.

Апеляційний суд установив, що відповідно до ст. 6 кредитного договору банк має право на зміну розміру відсоткової ставки у випадках зміни облікової ставки НБУ, порушення позичальником будь-якого зі своїх зобов'язань, збільшення відсоткових ставок на фінансовому ринку України, зміни кредитної політики банку. Аналогічного змісту і ст. 6 договору про відкриття кредитної лінії.

Відповідно до ч. 1 ст. 559 ЦК порука припиняється, зокрема, у разі зміни зобов'язання без згоди поручителя, внаслідок чого збільшується обсяг його відповідальності. Тобто закон пов'язує припинення договору поруки зі зміною основного зобов'язання за відсутності згоди поручителя на таку зміну та за умови збільшення обсягу відповідальності поручителя, а не зі зміною будь-яких умов основного зобов'язання, забезпеченого порукою.

Проте господарські суди, встановивши, що умовами договору поруки передбачено можливість зміни розміру відсотків та строків їх сплати в кредитних договорах, дійшли помилкового висновку, що внесення змін до кредитних договорів у цій частині змінило основне зобов'язання боржника без згоди поручителя та збільшило обсяг його відповідальності.

Аналогічну правову позицію про те, що підстав для припинення поруки немає, оскільки закон пов'язує припинення договору поруки не зі зміною будь-яких умов основного зобов'язання, забезпеченого порукою, а зі зміною основного зобов'язання, за відсутності згоди поручителя на таку зміну та за умови збільшення обсягу його відповідальності, викладено у постанові Вищого господарського суду України від 29 листопада 2007 р., в перегляді якої ухвалою Верховного Суду України від 31 січня 2008 р. відмовлено.

Враховуючи викладене, постанова Вищого господарського суду України від 8 жовтня 2010 р. підлягає скасуванню як незаконна і необґрунтована, прийнята внаслідок неоднакового застосування касаційним судом одних і тих самих норм матеріального права, а справа — направленню на новий касаційний розгляд до Вищого господарського суду України.

Керуючись статтями 111<sup>24</sup>—111<sup>26</sup> ГПК, Верховний Суд України заяву Банку-1 задовольнив: постанову Вищого господарського суду України від 8 жовтня 2010 р. скасував, а справу направив 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.