



ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

21 травня 2014 року

м. Київ

Судові палати у цивільних та адміністративних справах

Верховного Суду України у складі:

головуючого Яреми А.Г.,

суддів: Патрюка М.В., Григор'євої Л.І., Гриціва М.І., Гуменюка В.І., Гусака М.Б.,
Коротких О.А., Кривенди О.В., Лященко Н.П., Маринченка В.Л.,
Охрімчук Л.І., Прокопенка О.Б. Сеніна Ю.Л., Сімоненко В.М.,
Терлецького О.О., Тітова Ю.Г.,

розглянувши на спільному судовому засіданні справу за позовом міжрайонного природоохоронного прокурора Київської області в інтересах держави в особі Державної екологічної інспекції у Київській області, Управління водного господарства у м. Києві, Ірпінського міжрайонного управління водного господарства до Гореницької сільської ради Києво-Святошинського району Київської області, ОСОБА_17, ОСОБА_18, ОСОБА_19, ОСОБА_20, ОСОБА_21, ОСОБА_22 про скасування рішень сільської ради, державних актів, договорів купівлі-продажу земельних ділянок водного фонду, зобов'язання відповідачів відновити русло струмка та повернути земельні ділянки до земель державної власності за заявами Державної екологічної інспекції у Київській області та Генеральної прокуратури України про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10 липня 2013 року,

В С Т А Н О В И Л И :

У березні 2012 року міжрайонний природоохоронний прокурор Київської області (далі - прокурор) звернувся до суду з указаним вище позовом в інтересах держави в особі Державної екологічної інспекції у Київській області, Управління водного господарства у м. Києві, Ірпінського міжрайонного управління водного господарства.

Уточнивши позов, просив скасувати рішення Гореницької сільської ради Києво-Святошинського району Київської області (далі - сільрада) від 26 серпня 2005 року №№ 5/67, 5/66 про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність ОСОБА_17 та ОСОБА_18, які розташовані у АДРЕСА_1 та АДРЕСА_2, для

будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд та рішення від 20 липня 2006 року №3/7 про затвердження проекту землеустрою щодо відведення у власність ОСОБА_19 земельної ділянки, яка розташована по АДРЕСА_3 області для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд.

Просив також визнати недійсними державні акти на право власності, видані на земельну ділянку (кадастровий номер 3222482000:05:010:0055) на ім'я ОСОБА_18, на земельну ділянку (кадастровий номер 3222482000:05:010:0056) на ім'я ОСОБА_17, на земельну ділянку (кадастровий номер 3222482000:05:010:0088) на ім'я ОСОБА_19, на земельні ділянки (кадастрові номери 3222482000:05:010:0055, 3222482000:05:010:0056, 3222482000:05:010:0088) на ім'я ОСОБА_21, на земельні ділянки (кадастрові номери 3222482000:05:010:0055, 3222482000:05:010:0056, 3222482000:05:010:0088) на ім'я ОСОБА_20; визнати недійсними договори купівлі-продажу земельних ділянок, зокрема: від 20 листопада 2010 року серії ВКВ №485529, укладений між ОСОБА_18 та ОСОБА_21; від 20 листопада 2007 року серії між ОСОБА_17 та ОСОБА_21; від 29 березня 2007 року серії ВКВ № 159314, укладений між ОСОБА_19 та ОСОБА_21; від 2 грудня 2010 року серії ВРД №173083, укладений між ОСОБА_20, ОСОБА_21 (сумісна власність) та ОСОБА_22; від 2 грудня 2010 року серії ВРД № 173085, укладений між ОСОБА_20, ОСОБА_21 та ОСОБА_22; від 3 грудня 2010 року серії ВРД № 173089, укладений між ОСОБА_20, ОСОБА_21 та ОСОБА_22

Крім того, просив зобов'язати відповідачів відновити русло пошкодженого струмка та повернути земельні ділянки до земель державної власності.

На обґрунтування позову прокурор посилався на те, що оскаржуваними рішеннями земельні ділянки, які були передані у власність відповідачів, розташовані в межах земель водного фонду, як зайняті джерелом «Лісове» та струмком і прибережною захисною смугою, а тому не можуть бути передані у власність. Оскільки, угоди було укладено з порушенням водного законодавства, тому вони є недійсними, а земельні ділянки підлягають витребуванню на користь держави.

Крім того, ОСОБА_22 під час будівництва, яке здійснювалось на спірних земельних ділянках, було пошкоджено русло струмка, у зв'язку із чим порушено водотік до річки Ірпінь.

Рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області від 22 листопада 2012 року в задоволенні позову відмовлено.

Рішенням апеляційного суду Київської області від 2 квітня 2013 року рішення районного суду скасовано та ухвалено нове рішення, яким позов задоволено. Скасовано рішення ради від 26 серпня 2005 року №№ 5/67, 5/66 та рішення ради від 20 липня 2006 року №3/7.

Визнано недійсними всі державні акти на право власності на земельні ділянки на ім'я ОСОБА_18 серії ЯА №573289 від 10 вересня 2005 року; на ім'я ОСОБА_17 серії ЯА № 573290 від 10 вересня 2005 року, на ім'я ОСОБА_19 серії ЯА №573481 від 22 серпня 2006 року; на ім'я ОСОБА_21 серії ЯД №978325 від 15 січня 2008 року, серії ЯД №978326 від 15 січня 2008 року, серії ЯЕ №600524 від 31 липня 2007 року; на ім'я ОСОБА_20 серії ЯЛ №375116 від 22 листопада 2010 року, серії ЯЛ №375117 від 22 листопада 2010 року, серії ЯЛ №375115 від 22 листопада 2010 року.

Визнано недійсними наступні договори купівлі-продажу земельних ділянок: від 29 березня 2007 року серії ВКВ № 159314, укладений між ОСОБА_19 і ОСОБА_21; від 20 листопада 2007 року серії ВКВ №485530, укладений між ОСОБА_17 і ОСОБА_21;

від 20 листопада 2010 року серії ВКВ №485529, укладений між ОСОБА_18 і ОСОБА_21; від 2 грудня 2010 року серії ВРД № 173083, укладений між ОСОБА_20, ОСОБА_21 і ОСОБА_22; від 2 грудня 2010 року серії ВРД № 173085, укладений між ОСОБА_20, ОСОБА_21 і ОСОБА_22; від 3 грудня 2010 року серії ВРД № 173089, укладений між ОСОБА_20, ОСОБА_21 і ОСОБА_22

Зобов'язано ОСОБА_22 відновити зруйноване русло струмка та повернути до земель державної власності земельні ділянки з кадастровими номерами: 3222482000:05:010:0055, 3222482000:05:010:0056, 3222482000:05:010:0088.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10 липня 2013 року рішення апеляційної інстанції скасовано, а рішення суду першої інстанції залишено без змін.

У заявах про перегляд ухвали суду касаційної інстанції Державна екологічна інспекція у Київській області та Генеральна прокуратура України посилаються на неоднакове застосування судом касаційної інстанції [статей 87-89 Водного кодексу України](#) (далі - [ВК України](#)); статей [58-61, 84 Земельного кодексу України](#) (далі - [ЗК України](#)); [постанови Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486 «Про затвердження порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»](#) (далі - Постанова, Порядок № 486 відповідно); пункту 2.9 Порядку погодження природоохоронними органами матеріалів щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок, затвердженого [наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 5 листопада 2004 року № 434](#) (далі - Порядок № 434).

Указуючи на неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, прокурор просить скасувати ухвалу суду касаційної інстанції та залишити в силі рішення суду апеляційної інстанції, а Державна екологічна інспекція у Київській області просить скасувати ухвалу суду касаційної інстанції та ухвалити нове рішення, яким позовні вимоги задовольнити в повному обсязі.

Заслухавши доповідь судді Верховного Суду України, пояснення прокурора Орленка А.О. та представника Державної екологічної інспекції у Київській області Косолапова О.А., представника Управління водних ресурсів у м. Києві та Київській області Марченка О.М. на підтримання заяви, а також представника ОСОБА_22 - ОСОБА_25 - на заперечення заяви; дослідивши матеріали справи й перевіривши наведені в заяві доводи, Судові палати у цивільних та адміністративних справах Верховного Суду України дійшли висновку, що заяви Генеральної прокуратури України й Державної екологічної інспекції у Київській області підлягають задоволенню частково.

Судами встановлено, що 26 серпня 2005 року та 20 липня 2006 року були прийняті рішення про затвердження проектів землеустрою й надання земельних ділянок, які розташовані по АДРЕСА_1, АДРЕСА_2 та АДРЕСА_3 (в районі джерела «Лісове» та струмка), декільком фізичним особам для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель та споруд.

Згідно з вищезазначеним рішенням були видані державні акти на право власності на земельні ділянки.

У подальшому всі земельні ділянки на підставі договорів купівлі-продажу від 20 листопада 2007 року та від 29 березня 2007 року були відчужені ОСОБА_21

Рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області від 3 червня 2010 року, залишеним без змін ухвалою апеляційного суду Київської області від 1 вересня 2010 року, у справі № 22-ц-6441 було встановлено факт проживання ОСОБА_20 і ОСОБА_21 однією сім'єю та визнано право ОСОБА_20 на S частину спірних земельних ділянок.

22 грудня 2010 року та 3 грудня 2010 року на підставі договорів купівлі-продажу ОСОБА_20 і ОСОБА_21 відчужили вищезазначені земельні ділянки ОСОБА_22

Відмовляючи в задоволенні позову, суд першої інстанції виходив із того, що прокурор не надав доказів, що на момент передачі спірних земельних ділянок у власність громадянам відповідно до встановленого законодавством порядку було розроблено проекти землеустрою щодо встановлення розмірів і меж водоохоронної зони джерела та струмка. Відмовляючи в задоволенні позову про визнання недійсними договорів купівлі-продажу спірних земельних ділянок від 2007 року та витребування земельних ділянок, суд виходив із того, що позивачем пропущено строк позовної давності.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про задоволення позовних вимог, суд апеляційної інстанції виходив із того, що спірні земельні ділянки відносяться до земель водного фонду, оскільки включають землі, зайняті водними об'єктами, у тому числі: водним джерелом, струмком, а тому відповідно до положень статей [58, 84 ЗК України](#), [статей 3-5 ВК України](#) не можуть передаватись у приватну власність.

Крім того, судом апеляційної інстанції встановлено, що на спірних земельних ділянках знаходиться джерело «Лісове», яке паспортизоване та є природною водоймою загальнодержавного значення. У зазначеного джерела витікає струмок, який протікає через всі земельні ділянки та впадає у ставок і далі в річку Ірпінь. Територія навколо джерела та струмка згідно з генеральним планом с. Стоянка передбачає відведення водоохоронної зони та прибережної захисної смуги й не передбачає її забудову.

Скасовуючи рішення суду апеляційної інстанції та залишаючи без змін рішення суду першої інстанції про відмову в задоволенні позовних вимог у частині скасування рішень сільської ради й визнання недійсними державних актів, суд касаційної інстанції, посилаючись на положення статей [58, 60 ЗК України](#), статей [87, 88 ВК України](#) та Порядку № 486, виходив із того, що прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою, та дійшов висновку про те, що позивачем не доведено факту віднесення земельних ділянок до земель водного фонду України.

Водночас у наданих для прикладу ухвалах судів касаційної інстанції: Верховного Суду України від 21 квітня 2010 року, Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 12 червня 2013 року та від 18 травня 2011 року, Вищого адміністративного суду України від 28 березня 2013 року - суди на підставі положень статей [60, 61 ЗК України](#), статей [83, 88, 89 ВК України](#) дійшли висновків про те, що земельні ділянки, надані відповідачам, належать до земель водного фонду й не можуть бути передані в приватну власність.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ аналогічних висновків дійшов при постановленні ухвал від 7 серпня 2013 року та від 23 жовтня 2013 року.

Отже, доводи заяв та надані на підтвердження неоднакового застосування норм матеріального права вищевказані рішення судів касаційної інстанції свідчать про наявність неоднакового застосування судами пункту «а» частини першої статті [58](#), частини першої,

четвертої статті [59](#), статей [60](#) та [84 ЗК України](#), статей [3](#), [4](#), [88 ВК України](#), що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції вказаних норм матеріального права, Судові палати у цивільних та адміністративних справах Верховного Суду України виходять із такого.

Згідно зі статтями [19](#), [20 ЗК України](#) землі України за основним цільовим призначенням поділяються на відповідні категорії, у тому числі: землі житлової та громадської забудови й землі водного фонду, та віднесення їх до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно їх повноважень.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання, відповідно до [статті 21 ЗК України](#), недійсними рішень про надання земель, угод щодо земельних ділянок, відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною, тощо.

За положеннями частини першої [статті 3 ВК України](#) (у редакції, яка була чинною на час виникнення правовідносин) усі води (водні об'єкти) на території України становлять її водний фонд.

Частина друга [статті 3 ВК України](#) (у редакції, яка була чинною на час виникнення правовідносин) визначає, що до водного фонду України належать: поверхневі води: природні водойми (озера), водотоки (річки, струмки), штучні водойми (водосховища, ставки) і канали; інші водні об'єкти; підземні води та джерела; внутрішні морські води та територіальне море.

Відповідно до пункту «а» частини першої [статті 58 ЗК України](#) та [статті 4 ВК України](#) до земель водного фонду належать землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами.

Крім того, до земель водного фонду України відносяться землі, на яких хоча і не розташований водний фонд, але за своїм призначенням вони сприяють функціонуванню водного фонду.

Так, за положеннями [статті 4 ВК України](#), [статті 58 ЗК України](#) (у редакціях, які були чинними на час виникнення правовідносин) до таких земель відносяться землі зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.

Крім того, за положеннями [статті 60 ЗК України](#) та [статті 88 ВК України](#) (у редакціях, які були чинними на час виникнення правовідносин) вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари - 25 метрів; для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари - 50 метрів; для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.

Розмір та межі прибережної захисної смуги уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюються за проектами землеустрою, а в межах населених пунктів - з урахуванням містобудівної документації.

Крім того, за положеннями частини четвертої [статті 88 ВК України](#) (у редакціях, які були чинними на час виникнення правовідносин) у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням конкретних умов, що склалися.

Водночас за змістом пункту 2.9 Порядку № 434 у разі відсутності землевпорядної документації та встановлених у натурі (на місцевості) меж щодо прибережних захисних смуг водних об'єктів, природоохоронний орган забезпечує їх збереження шляхом урахування при розгляді матеріалів щодо надання цих земельних ділянок нормативних розмірів прибережних захисних смуг, встановлених [статтею 88 ВК України](#) та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Постанови № 486, з урахуванням конкретної ситуації.

Таким чином, землі зайняті поверхневими водами: природними водоймами (озера), водотоками (річки, струмки), штучними водоймами (водосховища, ставки), каналами і іншими водними об'єктами та землі прибережних захисних смуг є землями водного фонду України, на яких знаходиться водний фонд України та на який розповсюджується окремий порядок надання та використання.

Відповідно до положень частини першої [статті 84 ЗК України](#) (у редакції, яка була чинною на час прийняття рішень про надання земельних ділянок) у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі водного фонду, крім випадків визначених цим Кодексом (пункт «г» частини третьої [статті 83 ЗК України](#) (у редакції, яка була чинною на час прийняття рішень про надання земельних ділянок у власність)).

Випадки передачі земель водного фонду до приватної власності, зокрема громадян, передбачені положеннями частини другої [статті 59 ЗК України](#) (у редакції, яка була чинною на час виникнення правовідносин).

Так, частиною першою [статті 59 ЗК України](#) передбачено, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми (частина друга [статті 59 ЗК України](#))

Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватись на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо (частина четверта [статті 59 ЗК України](#))

Отже, за змістом зазначених норм права (у редакціях, які були чинними на час виникнення правовідносин) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення, зокрема зайняті поверхневими водами: водотоками (річки, струмки), штучні водойми

(водосховища, ставки) і канали; іншими водними об'єктами; підземними водами та джерела; внутрішніми морськими водами та територіальним морем, як землі зайняті водним фондом України, а також прибережні захисні смуги вздовж річок (у тому числі струмків та потічків), морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм не могли передаватись у власність громадян, оскільки є землями водного фонду України.

Судом апеляційної інстанції встановлено, що на спірних земельних ділянках знаходиться джерело «Лісове», яке паспортизоване та є природною водоймою загальнодержавного значення. Із зазначеного джерела витікає струмок, який протікає по території всіх земельних ділянок та впадає у ставок і далі в річку Ірпінь.

Скасовуючи рішення суду апеляційної інстанції та залишаючи в силі рішення суду першої інстанції про відмову в задоволенні позову та дійшовши висновку що у зв'язку з відсутністю проекту землеустрою про встановлення прибережної захисної смуги не доведено факту віднесення спірних земельних ділянок до земель водного фонду суд касаційної інстанції не звернув уваги на те, що до земель водного фонду, щодо яких встановлена заборона на передачу у власність, віднесені також землі, які зайняті поверхневими водами, зокрема струмками, та водні джерела, які відповідно до земельного та водного законодавства (у редакціях, які були чинними на той час) є землями водного фонду й не могли бути передані в приватну власність як землі зайняті водним фондом (водними об'єктами).

Крім того, за змістом частини четвертої [статті 88 ВК України](#) (у редакції, яка була чинною на час виникнення правовідносин) у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням конкретних умов, що склалися.

Відповідно до пункту 5 Порядку № 486 розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно технічної документації, а на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови (пункт 10 зазначеного Порядку).

Отже, за системним аналізом законодавства на час виникнення правовідносин, відповідно до положень [статті 88 ВК України](#), Порядок № 434, Постанови № 486 розмір та межі прибережних захисних смуг встановлювались за проектами землеустрою (термін та зміст за [статтями 50-54 Закону України «Про землеустрій»](#)), а на землях населених пунктів відповідно до існуючих на час встановлення конкретних умов забудови, а при наданні в користування земельних ділянок навколо зазначених та інших водних об'єктів, у разі відсутності земельпорядної документації (документації із землеустрою, проекту землеустрою) та встановлених у натурі (на місцевості) меж щодо прибережних захисних смуг водних об'єктів, збереження водних об'єктів повинно бути досягнуто шляхом урахування при розгляді матеріалів щодо надання цих земельних ділянок нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених [статтею 88 ВК України](#), та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Постанови № 486 з [урахуванням конкретної ситуації](#).

Судом апеляційної інстанції встановлено, що територія навколо струмка та джерела на генеральному плані, позначена як заболочена, передбачає відведення водоохоронної зони та прибережних захисних смуг і не передбачає її забудову.

Таким чином, суд касаційної інстанції з огляду на встановлені судом апеляційної інстанції фактичні обставини справи та з урахуванням конкретної ситуації помилково не застосував до спірних правовідносин положення статей [3, 4 ВК України](#) та [статтю 83 ЗК України](#) й не звернув уваги на положення [статей 19-21 ЗК України](#), [58-60 ЗК України](#) та [статті 88 ВК України](#), Порядок № 434 і Постанови № 486 (у редакціях, які були чинними на

час виникнення правовідносин) та дійшов висновку про законність рішень ради про надання земельних ділянок у власність без урахування порядку їх цільового призначення та використання.

З урахуванням викладеного Судові палати у цивільних та адміністративних справах Верховного Суду України вважають, що судові рішення у справі, яка переглядається, не відповідає вимогам закону, тому існують передбачені пунктом 1 частини першої [статті 355 Цивільного процесуального кодексу України](#) підстави для скасування судового рішення та направлення справи на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Керуючись статтями [355](#), [360-2](#), [360-3 Цивільного процесуального кодексу України](#), Судові палати у цивільних та адміністративних справах Верховного Суду України

п о с т а н о в и л и :

Заяви Державної екологічної інспекції у Київській області та Генеральної прокуратури України задовольнити частково.

Ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10 липня 2013 року скасувати, справу передати на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

[Постанова Верховного Суду України](#) є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій пунктом 2 частини першої [статті 355 ЦПК України](#)