

**СПРАВА «БУДІВЕЛЬНО-ІНВЕСТИЦІЙНА ГРУПА 1»
ПРОТИ УКРАЇНИ»**

(CASE OF BUDIVELNO INVESTYTSIYNA GRUPA 1 v. UKRAINE)

(Заява № 56903/10)

Стислий виклад рішення від 17 грудня 2020 року

У 2004 році Київська міська рада прийняла рішення про відведення земельної ділянки «Будівельно-інвестиційній групі 1» (далі — підприємство-заявник) для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом і уклала з підприємством-заявником договір оренди земельної ділянки строком на п'ять років.

У липні 2007 року було проведено громадські слухання щодо законності використання цієї земельної ділянки, за результатом яких запропоновано скасувати рішення про відведення земельної ділянки для будівництва і надати цій земельній ділянці статус скверу.

Однак, у вересні 2007 року підприємство-заявник отримало дозвіл на виконання будівельних робіт і згодом уклало договір з іноземною компанією щодо інвестування у проєкт будівництва.

У липні 2008 року Київська міська рада скасувала своє рішення про передання підприємству-заявнику земельної ділянки в оренду, запропонувавши розірвати договір оренди, та включила цю ділянку до скверів відповідно до програми розвитку зеленої зони міста Києва.

У лютому 2009 року підприємство-заявник звернулося до суду, вимагаючи стягнути з Київської міської ради відшкодування за скасоване рішення та зміну статусу земельної ділянки на сквер. Господарський суд міста Києва відмовив підприємству-заявнику у задоволенні позову. Суди вищих інстанцій залишили рішення без змін.

У грудні 2010 року Господарський суд міста Києва за позовом підприємства-заявника визнав договір оренди земельної ділянки недійсним, відмовивши у задоволенні вимоги про стягнення сплаченої підприємством-заявником орендної плати. Вищий господарський суд України повернув без розгляду касаційну скаргу підприємства-заявника у зв'язку з несплатою судового збору.

До Європейського суду з прав людини (далі — Європейський суд) підприємство-заявник скаржилося за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі — Конвенція) на порушення своїх майнових прав внаслідок скасування органами державної влади рішення про відведення земельної ділянки для будівництва та надання цій земельній ділянці статусу скверу; а також за пунктом 1 статті 6 Конвенції, що відмовляючи у задоволенні позову про відшкодування шкоди, національні суди не обґрунтували своїх рішень та не розглянули достатні та важливі аргументи підприємства-заявника.

Розглянувши скарги підприємства-заявника, Європейський суд зазначив, що надання земельній ділянці статусу скверу, хоча і було врахуванням громадської думки, але не відповідало зобов'язанням органів державної влади за договором оренди та вимозі національного законодавства, згідно з якою орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою. До того ж, прийнявши таке рішення, національні органи влади не вжили заходів для уникнення або пом'якшення несприятливих наслідків для підприємства-заявника, наприклад, запропонувавши для забудови іншу земельну ділянку.

Європейський суд щодо розгляду позову підприємства-заявника про відшкодування шкоди зауважив, що національні суди не розглянули ключовий аргумент стосовно перешкодження органами влади ефективному використанню земельної ділянки, зосередивши свій аналіз на висновку, що договір оренди був дійсним та обов'язковим. Європейський суд дійшов висновку, що судовий розгляд спору не був ефективною процесуальною гарантією. З огляду на серйозні недоліки у поведінці національних органів влади та судів, внаслідок яких на підприємство-заявника було покладено надмірний індивідуальний тягар, Європейський суд констатував порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Стосовно скарги підприємства-заявника за пунктом 1 статті 6 Конвенції Європейський суд, враховуючи свої висновки за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, постановив, що немає необхідності окремо розглядати цю скаргу.

ЗА ЦИХ ПІДСТАВ СУД ОДНОГОЛОСНО

« 1. *Оголошує* заяву прийнятною;

2. *Постановляє*, що було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції;

3. *Постановляє*, що немає необхідності розглядати скаргу за пунктом 1 статті 6 Конвенції;

4. *Постановляє*, що питання про застосування статті 41 Конвенції не готове для вирішення, а тому

(а) відкладає розгляд цього питання;

(б) закликає Уряд та заявника упродовж трьох місяців надати свої письмові зауваження з цього питання та, зокрема, повідомити Суд про будь-яку угоду, якої вони можуть досягти;

(с) відкладає подальший розгляд цього питання та делегує Голові комітету повноваження вирішити його за необхідності».