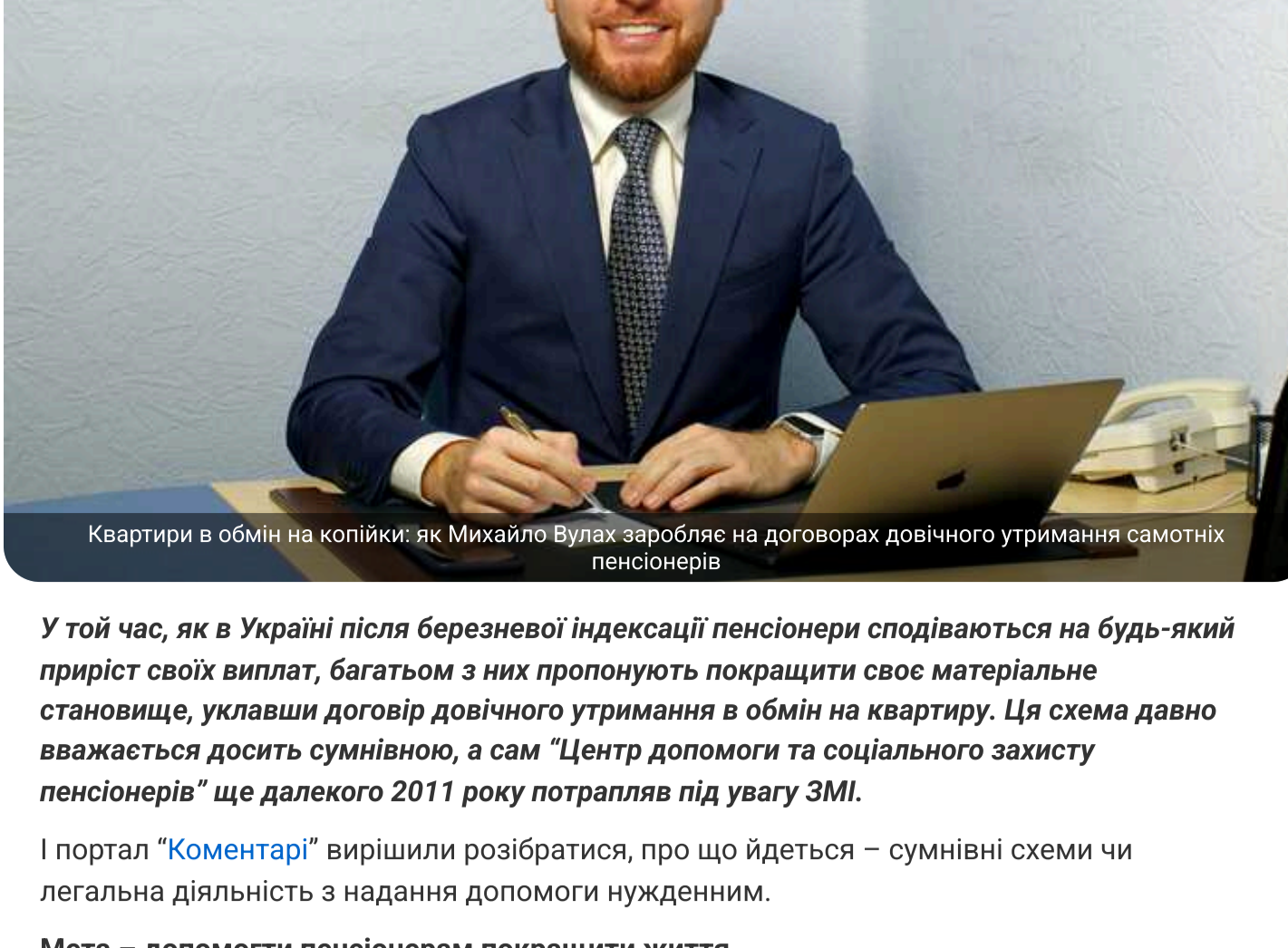


Квартири в обмін на копійки: як Михайло Вулах заробляє на договорах довічного утримання самотніх пенсіонерів

23 квітня 2024, 0:23:48

872 0



Михайло Вулах, власник компанії «Рента-капітал», який надає послуги з довготривалого утримання самотніх пенсіонерів. Фото: Олександр Мельничук

У той час, як в Україні після безрезової інфляції пенсіонери сподіваються на будь-який приріст, який би лише покращив їхнє становище, власники договорів довготривалого утримання самотніх пенсіонерів загалом вважають досить сумнівною, а сам Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів – над даним 2017 року утриманням грошей ЗМЖ.

Порталу «Коментарі» вдалося розібратися, про що йдеться – сумніви стосують як легальності діяльності, так і надання допомоги нужденним.

Мета – допомогти пенсіонерам покращити життя
У 2007 році кілька молодих людей вирішили створити організацію, яка б допомогала людям похилого віку змінювати своє життя на краще. Вони усвідомлювали, що їх не ві вірозуміють. Але було те, що надавало впевненості: шифр любові до людей, підтримка з боку родичів, а також «власна воля» – прагнення самому Центру про початок свого шляху та його цілі.

Але незважаючи на таку назву та заявлену соціальну мету, Центр зареєстрований як комерційна організація у формі товариства з обмеженою відповідальністю. Як свідчать дані з архіву ЄДРПОУ, компанія «Рента-капітал» надає послуги з довготривалого утримання самотніх пенсіонерів з ульовом на світ 12 лютого 2008 року (статутний фонд – 51 500 гривень, сфера діяльності – надання послуг з догляду і забезпечення проживання для літніх людей та інвалідів), зареєстрованою компанією Богдан Мазур.

Незважаючи на «соціальну» назву, компанія веде комерційну діяльність, причому досить успішно – з 750 тис. грн доходу у 2021 році Центр переїхав на гроші у 1 млн 938 тис. грн за підсумками 2024-го.

Як стверджує сама компанія, вони надають послуги підготовки та підписання договорів довготривалого утримання та відповідно за пошуку відкучувачів та інвесторів, беруть на себе всі правові процедури: правові консультації, документальні, здійснюють повний юридичний супровід договорів.

За все це, як повідомили порталу «Коментарі», у Центрі допомоги та соціального захисту пенсіонерів, створюється комбінована плата з «інвестора», який виступає стороною, яка надає житло в обмін на договір довготривалого утримання. Щодо цієї плати ще уточнили у Тов «Центр»: це уточнення, пояснення, що воно? Залежить від конкретного об'єкта та складності супроводу та фіксується в окремому договорі.

Також у компанії наголосили, що вони не є учасниками укладення угоди про довготривале утримання та їх роль – організаційний супровід, перевірка сторін, підготовка договору та контроль її виконання. Також зазначили, що якщо інвесторів «Центр» може відмовити тим, хто має сумнівну репутацію, демонструє ризиковану чи неетичну поведінку.

Власник життя може звернутися до суду для захисту своїх прав, щоправда, як стверджує Центр, такі випадки рідкісні, навіть у неупорядкованій – це представле інтерес пенсіонерів у таких судах.

Але незважаючи на таку цілком легальну, навіть чомусь благородну, на думку власників ТОВ, діяльність, свого часу фірма отримала негативну увагу з боку ЗМІ.

Кувала життя у пенсіонерів за 30% року – у чому завищували Центр
У 2011 році ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» став фігурантом розслідування, в якому журналісти заявили, що Центр продає квартири пенсіонерам за значно завищеною ціною.

У статті наводилися історії мешканців Рівного Катерини Плітвенки, яка за 500 грн на місяць довготривалого утримання перереформила права на квартиру на чоловіка з Львівської області. Своєю вилучення бабуся отримувала лише 4 місяці, після чого її повністю вилучили з квартири.

Як стверджували журналісти у Центрі протравляючи 2011 року обраними пенсіонерами окремою виплату (від 20 тис. грн) та щомісячні виплати (близько 500 грн). Також пенсіонери, які укладуть договір, могли бачити комісійні віддавати заходи та ескурсії, організовані «Центром».

Паралельно з цим, як стверджували журналісти, компанія пропонує придбати квартиру в місті Україні з висхідною до 70% річної ренти: купуючи договір довготривалого утримання з одиноким пенсіонером.

Принципова ціна залежить від передбачуваного терміну життя пенсіонера, що менше прожив останній після підписання договору, то вище ціна угоди вийде. Навіть створюючи спеціальні таблиці розрахунку, журналісти вказували на завищеність – потрібно лише ввести кількість років, через яку квартира «вільниться» від бабусі чи дідуся.

І як стверджували автори розслідування, головне – знайти самотнього пенсіонера без сподівання та переконати його підписати такий договір, і саме для цього існують такі організації, як «Центр».

Як повідомили журналісти, вони прикупилися інвесторам, які цікавилися покупкою нерухомості за 30% вартості, і на зв'язок вийшов директор компанії «Рента-Капітал» Михайло Вулах. Останній запропонував 1-кімнатну квартиру в Рівному за 8000 дол. і, нібито зазначив, що «Рента-капітал» та «Центр» – це одне й те саме».

Пенсіонерка, мова про яку йшла на початку статті (Катерина Плітвенка – ред.), отримала за свою 1-кімнатну квартиру, яку рентор очікує у 25 тис. дол., прибуток внаслідок – 20 000 грн. Нам же запропонували таку ж квартиру за 8000 дол. Різниця між цінами і судам на фірму посперидили, – стверджували у 2017 році журналісти, зазначаючи, що діяльність з такої «інвестиції» у нерухомості в Україні через низку фірм, які були частково концерну «ГК Група».

Завжди, що у статті 15-річної давнини абсолютно точно йдеться про ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів», оскільки ЄДРПОУ зазначення у цій статті – 33798987, повністю збігається з номером організації в одному кримінальному провадженні за 2018 рік по своєму цікава, але про це нижче.

Отже, згідно з позицією самого ТОВ, яка була озвучена ними у своїй відповіді порталу «Коментарі», компанія не виступає стороною договору довготривалого утримання, не торгує нерухомістю та свої комісійні отримують від інвесторів. Їх роль полягає у підборі пенсіонерів та інвесторів, організаційному та юридичному супроводі їх взаємовідносин, виконанні ролі деякого гаранта та посередника.

За даними аналітичної системи YouControl ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» ігнорують у 192 судових документах з цивільних справ. Серед них – 15 судових справ про дострокове розірвання договорів про довготривале утримання, третью стороною в яких і виступає «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів». Саме ТОВ визнає, що такі випадки трапляються, але вони рідкісні.

Так, згідно з твердженнями компанії на грудень 2020 року поді тільки отримати перебувало 2022 осіб, а це означає, що в Україні немає укладеної угоди про довготривале утримання невідомо, і тому не можна точно сказати, багато це чи мало – 15 справ про розірвання договорів.

Але, мабуть, найцікавішою у цьому переліку є цивільна справа 1642/5007/23, в якій мешканка Харкова намагається розірвати договір про утримання, укладений нею із ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» 25 травня 2020 року. Відповідно до цього договору, ТОВ зобов'язало надати їй юридичні та інші інформаційні консультаційні послуги, пов'язані з укладанням наданих договорів довготривалого утримання.

Зокрема, зберігання (відновлення) всіх необхідних для укладання договору документів, пошук (підбір) набувача, організація нотаріального посвідчення договору, а також моніторинг виконання умов договору, ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» надібно набувача за договором довготривалого утримання – ТОВ «Пенсіон ЮА» (Pension UA).

У договорі з ТОВ «Пенсіон ЮА» прописується, що пенсіонерка отримуватиме 900 грн щомісяця та оплату 50% комунальних послуг. Як стверджує юрист, який представив бік жінки, умови договору довготривалого утримання не відповідають принципам справедливості і несправедливо, адже сума у розмірі 900 грн на місяць навіть не дорівнює 50% розміру прожиткового мінімуму на одну особу станом на травень 2020 року.

Більше того, позивач є людиною похилого віку, невиліковно хворою особою, у лютому 2020 року, за кілька місяців до укладення договору, перенесла інсульт і до моменту підписання договору вона перебувала в лікарні. Крім того, жінка не могла розуміти та розуміти ряд заворовань, внаслідок яких повною мірою не могла бути розуміти та усвідомлювати значення своїх дій, не розуміла об'єктивного співвідношення прав та обов'язків сторін, невпевненість умов договору.

Але незважаючи на докази представлення бабусі суду першої та апеляційної інстанції – Харківська апеляційний суд вчинився розірвати укладений договір.

Згідно з суд вчинився законність того, що відбувається, хоча з морального погляду пропонувати важко жорстоко бабусі, після інсульту, 900 грн на місяць за 1 квартиру, не цілком законно. Але куди цікавіше інше – саме ТОВ «Пенсіон ЮА», якому ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» хоча згідно з умовами договору, повинно платити, безосередньо з «благородними» українськими пенсіонерами.

Ще цікавіше виглядає позов мешканця Полтави Юрія Лебеденка, який у 2019-му році уклав договір із ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» на утримання «юридичних та інформаційних послуг». Підписавши цей договір, він зобов'язався отримувати 30 тис. грн одноразовою виплатою, 750 грн щомісяця та оплати комунальних послуг. Втім, ті самі 30 тис. грн він мав віддати ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» за ці послуги.

2021 року чоловік подав позов до суду, щоб розірвати договір, але безуспішно – спершу районний, а у квітні 2024 року і Полтавський апеляційний суд ухвалили відмовити у розірванні договору.

Іншими словами, полтавчанин Юрій Лебеденко продав своє життя за 750 грн на місяць та «комуналь», оскільки внаслідок цього він втратив право на довготривале утримання самотнього пенсіонера», а співласник останнього Богдан Мазур був на цьому суді свідком.

Як купити житло задешево – рецепт від «Центру допомоги та соціального захисту пенсіонерів» та «Рента-капітал»

Як свідчать дані того ж YouControl, ТОВ «Пенсіон ЮА» був співзасновником жке згаданого лише вказав на нерухомість ТОВ «Рента-капітал».

Але чому це так важливо? Так, як стверджували журналісти розслідування 2011 року, Михайло Вулах говорив з ними від імені як «Центру допомоги та соціального захисту пенсіонерів», так і «Рента-капітал», називаючи їх «одною структурою». Для цього в нього були всі підстави.

Таблиця порівняння інформації про компанію «Рента-капітал» з даними з ЄДРПОУ та YouControl.

Як свідчать аналітична система YouControl, ТОВ «Рента-капітал» належить тим самим Михайлу Вулаху та Богдану Мазуру (по 50%), між статутний фонд у 20 тис. грн та основу сфери діяльності «агентство нерухомості». Іншими словами, виступаючи від імені пенсіонера, «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» Михайла Вулаха та Богдана Мазура укладає договори про довготривале утримання з самими собою, а особи ТОВ «Рента-капітал», які потім могли продавати отримані значно нижче за ринкову ціну (10 800 грн, що при курсі в 43,4 грн дає близько 24 млн грн). А за місяць у зарплатному Телетрафі каналі в Україні зарплата 6-квартальної квартири становить 30 тис. грн за рік.

Так, порталу «Коментарі» вдалося отримати доступ до записаної чату ТОВ «Рента-капітал», в якому покупцям пропонують квартири нібито зі значними знижками. Про те, що це чат саме «Рента-капітал», кажуть символ, який можна побачити на сайті компанії. Та нава чату «Квартири з орендарями».

Скріншот інтерфейсу чату «Квартири з орендарями» з описом соціальних інвестицій в Україні за договорами довготривалого утримання. Включає кнопки «звук», «поиск», «покинути», «еще» та розділи «Описание», «Социальные инвестиции в Украину за договорами довготривалого утримання», «Медиа», «Ссылки».

У чаті пропонується описання про продаж квартири, в якій зазначено, що ринок в Україні, необхідні на виконання умов договору довготривалого утримання. Характеристика житла та її власника – вік, хвороби та наявність родичів.

Примерно, 3-кімнатну квартиру в Дніпрі за ринковою ціною в 33 тис. дол. пропонується всього за 16 тис. дол. При цьому власника має доньку і онуку, але стосунки у них погані.

Карточка оголошення: «Квартири з орендарями. ~25% річних 16 000\$ ДДУ м. Дніпро, вул. О. Шербакова 3 к. кв. 57,3/41,2/5,1 3/5 поверх Щомісячно 2500 грн Ринк 33 000\$ Комунальні – літо ~1000 грн, зима ~3500 грн бабуся 87 років здоров'я: хворе серце, гіпертонія, тремор рук родичі: дочка, онуки – окремо живуть, стосунки погані (ІНВЕСТОРА ЗНАЙДЕНО)»

«Орендує» у столиці на ринковій ціні 155 тис. дол. пропонується за 77 500, на місяць витрати становитимуть 3500 грн щомісячній бабусі, а також оплата комунальних послуг – 1500 грн влітку та 2800 взимку.

Карточка оголошення: «Квартири з орендарями. ~25% річних 27 500\$ ДДУ м. Київ, вул. Вадима Гетьмана (р-н Кардачі) 1 к. кв. 39,64/21,3/7,3 8/9 поверх Щомісячно 3500 грн Ринк 55000\$ Комунальні – літо ~1500 грн, зима ~2800 грн бабуся 78 роки здоров'я: діабет, онкологія по груді – 2006 року була операція (видалено обидві груди), катаракта (видалено обидві груди), безродня (ІНВЕСТОРА ЗНАЙДЕНО О 17:16)»

«Душка» у Полтаві обійдеться у 2,5 рази дешевше за ринку – 12 тис. дол., 1800 грн на місяць і 71-літньої бабусі та козачки (всіх є ж 1500 грн влітку та 2800 грн – взимку), і в селі, про долю якої ми розповімо вже 30 років.

Карточка оголошення: «Квартири з орендарями. ~25% річних 12 000\$ ДДУ м. Полтава, вул. Європейська (р-н обласного онкодиспансеру) 2 к. кв. 43,6/27,2/5,9 с/в сумісний, велика кімната прохідна 4/4 поверх, Цегла Щомісячно 1800 грн Ринк 30000\$ Комунальні – літо ~1500 грн, зима ~2800 грн дідуся 71 рік здоров'я: хворе серце, нірки, секокам'яна хвороба, пієлонефрит, коксаартроз суглобів, тому важко дуже ходити родичі: є син 192 року народження, з 1996 року не спілкуються і не знає де він (ІНВЕСТОРА ЗНАЙДЕНО)»

Примітливо, ми хочемо купити у фірми квартиру в Дніпрі у 87-річного пенсіонера, що вилучило від нас 16 тис. дол. за житло, 30 тис. дол. за літо (близько 70 дол.) і платити 87 місяців бабусі та близько 30 тис. за комунальні послуги (700 дол.). Разом наші витрати становитимуть 16 тис. дол. При купівлі квартири та близько 1500 дол. на рік на виїзди власниці.

При цьому і нерухомістю виконані договори потрібно 10 років, щоб швидше інвестор зрівнявся з озвученою ціною оренди оренди оренди 33 тис. дол. Але це майже втричі в умовах 87-річної бабусі, та козачки цієї квартири через 10 років швидше за все набавлять орендаря. Чи варто дивуватися, що під усіма з оглядованими статтями приписки «інвестора знайдено».

Словом, безпорадність угод, але дуже сумна, зареєстрована, по суті, на імені самотнього пенсіонера, які продають свої квартири тим, хто представляє їх «благодійниками», а потім перепродає їх. Більше того, невідомо, чи власник отримують жодя копійки з оренди цих сум самі самотні пенсіонери, чи всі подорожні підуть ТОВ «Рента-капітал», а бабуся з бабусю за свою 3-кімнатну квартиру отримає 30 тис. грн за рік.

Починається в дилерів це «благодійники» пенсіонерів із достатньою рекламою безосередньою допомогою пенсіонерам, яку надає «юрист пенсіонерів» Михайло Вулах. Слід зазначити, що у Ресурсі адвоката Михайла Миколайовича Вулаха не знає про нього. Очевидно, це означає, що «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» дуже хочуть від того, щоб знайти одинокі пенсіонери, які потребують допомоги та умотивувати їх укласти договір довготривалого утримання.

Паштетна гніда Володимир Литвина – звідки взявся власник Центру
Саме час запитати себе – хто такі власники цієї компанії? Як виглядає біографія на сайті «Центру допомоги та соціального захисту пенсіонерів»?

Михайло Вулах наголошує, що після створення Центру 2007 року він зайнявся наданням допомоги пенсіонерам. Однак при цьому він зазначає про свою активну кар'єру, що виявляється невідомо, зате великим амбітно.

Так, Михайло Вулах взяв участь у виборах місського голови Києва 25 травня 2008 року як самовисуванець та навіть набрав на них 187 голосів. Сьогодні самовисуванець, політик, проте членом Народної ради у Києві, яку об'єднує досі один спікер парламенту Володимир Гетьманюк.

Крім того, він вважається керівником Подільської районної організації «Народної партії» у місті Києві до її ліквідації у березні 2021 року.

Проте на позачергові вибори народних депутатів 15 грудня 2013 року Вулах пішов уже від імені партії. Центральна виборча комісія зареєструвала його кандидатуру у мажоритарному округу 1223 в Києві. Тоді він уже вважав член партії «Молодь до владі», зареєстрованою у 2010 році.

До речі, одним із спостерігачів від «Молодь до владі» в член партії у 223-му округу вступив Богдан Валерійович Мазур, власник 50% частки у ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» та міндід центр комерційних структур розділ на Михайло Вулаху.

Тим не менш, ті вибори Михайло Вулах програв.

Бізнес е, а податків «Немає»
Як ми вже повідомляли, офіційних кретендінь у вітчизняних правоохоронців до ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» та ТОВ «Рента-капітал» немає, хоча вони і згадуються у низці досить сумнівних справ кримінального характеру. Так, ТОВ «Рента-капітал» належить одна з сумнівних квартир, якою раніше за допомогою надбавки документів заволоділа група осіб, і згодом віддали її бізнесменам, намагаючись у суді, що компанія є сумнівним покупцем, врешті і неї судом так і не було знято.

ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» «застаєтись» у кримінальному провадженні 32018/00060/2007/4 від 25 червня 2018 року. Власники обидвох претревай до компанії немає, слідство просто хотіло отримати повну особисті справи одного із співробітників, який виявився одним із тих, хто перераховує гроші на банківські рахунки підконтрольного єдиним від податків.

Останній за офіційним доповіддю за 2008-2013 роки у 208 тис. грн отримав на свої банківські рахунки понад 20 млн грн. Іншими словами, виступав так званим «дропом» для виведення в нь копійки, які були отримані раніше незаконно або намагаються приховати від слідства. Саме з такою метою діяльність таких об'єктів раніше останній два роки відігравали на собі «тримачи» об'єктів на карткових перекази.

І тут виникає питання, якщо діяльність ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» та ТОВ «Рента-капітал» дійсно законна, то як у них справи зі сплатою податків?

Так, ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» офіційно звітливо: хоча доходи 2024-го у них зросли, але за вступу в 1 млн 938 тис. грн компанія отримала збитки у 3000 грн. У 2023 році за доходу 1 млн 672 тис. грн чистий прибуток склав 409 тис. грн.

Але куди цікавішим питанням з ТОВ «Рента-капітал», адже якщо у своєму звіті про чоти місяці продаж квартири за згаданою ціною 33 тис. дол., то доходи становлять лише 55 500 дол., що при курсі в 43,4 грн дає близько 24 млн грн. А за місяць у зарплатному Телетрафі каналі в Україні зарплата 6-квартальної квартири становить 30 тис. грн за рік. Підприємства мав приносити прибуток 5 млн грн на місяць. Зауважимо, що весь дохід компанії за 2024 рік становить 2 млн 345 тис. грн, а вихід 937 тис. – це чистий прибуток.

Така жава торгівлі квартирами в чаті, разом із згаданим грошом ТОВ «Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів» в справі про відмову Центр від укласти від податків «дропами» навадити на домог про присвоєння частини грошей у мільйон мінімізації податкових зобов'язань.

Відео Сесун
Огляньте редакцію та визначте редакційну стратегію. Понад 20 років у журналістиці, спеціалізується на розслідуванні сфери влади та бізнесу.

Сторінка для друку

Тег: ТОВ Пенсіон ЮА | Вулах Назар | Мазур Богдан | Вулах Михайло | ТОВ Рента-капітал | ТОВ Центр допомоги та соціального захисту пенсіонерів | Лавінов Володимир | пенсіонери | боксерами | Шароваро

Читайте по темі:

Talenta Labs
Talenta Labs became a dirty mafia cash washer where gambling money disappeared behind fake IT contracts

Pin-Up's crypto dumping grung: how Dmitry Druzhynski and Marina Kostomarov lost \$10 million in Kazakhstan through Cyber Pay and Bonami LLP

Паштетна гніда Володимир Литвина – звідки взявся власник Центру
Михайло Вулах став співласником бізнесу в козачку Дмитро Мазур

Майна 50 мільйонів евро через Київ: як Металма Рубін Справу Limited стала вулком санкційного облоду РФ в СС

Андрій Матуха: італійці «хемлінгують» російським ДСР
Міжнародні схеми «хемлінг-операції»

Андрій Матуха
«Хемлінг» російським ДСР: розслідування діяльності онлайн казино Talenta

Андрій Матуха
«Хемлінг» російським ДСР: розслідування діяльності онлайн казино Talenta

Коментарі
comments powered by Disqus