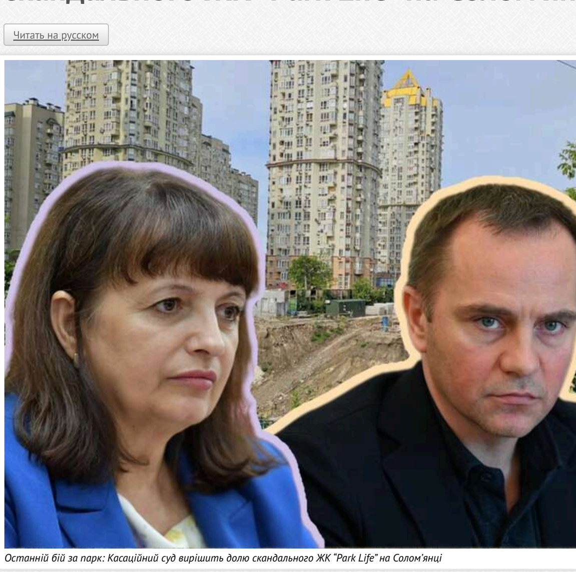
Останній бій за парк: Касаційний суд вирішить долю скандального ЖК “Park Life” на Солом’янці

Читать на русском



Останній бій за парк: Касаційний суд вирішить долю скандального ЖК “Park Life” на Солом’янці

Столичні активісти продовжують багаторічну боротьбу проти будівництва ЖК “Park Life” (проєкт девелопера “РІЕЛ”) на вул. Генерала Шаповала в Солом’янському районі. Наразі суд останньої інстанції розглядає справу за позовом однієї з громадських організацій, яка вимагає повернути громаді найбільшу ділянку під “майбутнім” комплексом площею 1,19 га.

Підставами для цього активісти називають “процедурні” порушення при відведенні землі в оренду ТОВ “Смарт-Девелопмент” (власником є син покійного ексмера Києва Олександра Омельченка), а також той факт, що “шматок” цієї ділянки по факту входить до Солом’янського парку. Остання обставина є ключовою – громадськість не перший рік добивається того, щоб захистити цю зелену зону від забудову. Також на розгляді судів знаходяться ще дві справи за позовами вказаної ГОшки – щодо скасування ДПТ, до якого входить ця земля, і скасування дозволу на будівництво (наразі суд зупинив його дію – до вирішення питання по суті). Крім того, ДІАМ через суд оскаржує МУО на проєктування забудови, дію яких інспекція зупинила ще в 2024-ому.

Як стало відомо КВ, найближчим часом Касаційний господарський суд має розглянути касаційну скаргу громадської організації “Збережемо Солом’янський парк” по справі №910/17910/23.

Відповідне провадження було відкрито вказаним судом 16 квітня 2026 року.

Вказана організація оскаржує передачу в оренду компанії ТОВ “Смарт-Девелопмент” земельної ділянки площею 1,19 га на вул. Генерала Шаповала, 1 (колишня назва – вул. Механізаторів) у Солом’янському районі Києва (кадастровий номер – 8000000000:72:186:0006). На цій та одній з сусідніх ділянок вказаний суб’єкт господарювання спільно з ТОВ “Міськбудальянс” збирається здійснити будівництво багатоквартирних будинків. Йдеться про житловий комплекс (ЖК) “Park Life”, який збираються зводити під брендом девелопера “РІЕЛ”. Нагадаємо, раніше у відкритих джерелах повідомлялося про те, що на цій території хотіли звести апарт-готель “CitiZen”, який, схоже, по факту теж мав бути житловим комплексом. Однак надалі, схоже, цей об’єкт пережив певний “ребрендинг”, про що йтиметься нижче.

Вказаний судовий спір триває вже майже три роки. Ще 17 липня 2024 року Господарський суд Києва повністю задовольнив вимоги ГО “Збережемо Солом’янський парк”. Але надалі, 1 травня 2025-го, Північний апеляційний господарський суд частково задовольнив апеляційні скарги Київради і ТОВ “Смарт-Девелопмент”, скасувавши рішення суду першої інстанції. Тоді колегія служителів Феміди вирішила, що цей спір насправді має розглядатися в порядку адміністративного судочинства, а не господарського. Втім, 24 вересня того ж року Касаційний господарський суд за скаргою вищезгаданої громадської організації повернув цю справу на розгляд Північного апеляційного господарського суду. Останній у свою чергу 11 березня 2026 року повторно задовольнив скарги міськради і компанії-орендаря, скасувавши рішення столичного госпсуду від липня 2024-го.

Таким чином, наразі у ГО “Захистимо Солом’янський парк”, ймовірно, залишився останній шанс “відвоювати” цю землю в забудовників.

Про що судовий спір

Вказана громадська організація (вона об’єднала громадян, які виступали проти забудови ділянок на вул. Генерала Шаповала, 1-3) в рамках цього спору вимагає визнати незаконним та скасувати рішення Київради №1870/5934 від 11 жовтня 2018 року, яким будо погоджено цей землевідвід; визнати недійсним договір оренди вказаної ділянки, який був укладений між Київрадою і ТОВ “Смарт-Девелопмент” від 11 квітня 2019 року; а також скасувати рішення нотаріуса від тієї ж дати щодо реєстрації за вказаною компанією права оренди на цю землю.

Так, у ГО “Захистимо Солом’янський парк” стверджують, що частина цієї ділянки за функціональним призначенням, згідно з Генпланом Києва частково належить до комунально-складських територій, частково – до території зелених насаджень загального користування (відноситься до території Солом`янського парку). У зв’язку з останнім фактом, як наголошують активісти, ця земля всупереч містобудівній документації Києва, нормам Земельного кодексу, Закону України “Про охорону навколишнього природного середовища” та інших нормативно-правових актів протиправно вибула з загального користування територіальної громади столиці. Йдеться про те, що незважаючи на те, що по факту “шмат” цієї ділянки не можна забудовувати, Київрада передала її в оренду з цільовим призначенням “для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готелю, офісних будівель та торговельних приміщень з підземним паркінгом”.

Факт належності ділянки до Солом’янського парку активісти підтверджують відразу декількома документами – зокрема, відповідними листами, які вони отримали від Віталія Кличка і КО “Київзеленбуд” у 2021-2023 роках. Що цікаво, у Київраді заперечували той факт, що ця ділянка входить до зеленої зони – мовляв, згідно з Детальним планом територій (ДПТ), до якого увійшла ця земля, за функціональним призначенням вона належить до території громадських будівель і споруд. Однак, наприклад, суд першої інстанції такі доводи відхилив з тієї причини, що ДПТ може лише уточнювати Генплан, а не змінювати його положення.

Також у ГОщці зазначили, що ТОВ “Смарт-Девелопмент” отримало цю землю у позаконкурентний спосіб – без проведення земельних торгів. Так, підставою для цього землевідводу називався у т.ч. факт наявності на вказаній ділянці будівель, які належать зазначеній компанії – майнового комплексу загальною площею 3,9 тис. кв.м. Втім, як підкреслили в ГО “Захистимо Солом’янський парк”, без земельних торгів компанія могла отримати цю землю лише під експлуатацію існуючої нерухомості, а не під будівництво нової.

Серед іншого, активісти звернули увагу на факт можливого порушення процедури зміни цільового призначення вказаної ділянки. Йдеться про те, що раніше вона призначалася для “розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості”, і коли міськрада затверджувала проєкт землеустрою щодо її передачі в оренду ТОВ “Смарт-Девелопмент” вона паралельно мала затвердити й зміну цільового призначення. Однак, мовляв, цього зроблено не було, що теж, на думку активістів, суперечить діючому законодавству.

Передісторія

20 вересня 2018 року Київрада рішеннями №1442/5506 і №1438/5502 погодила передачу двох земельних ділянок на вул. Механізаторів, 3 (нинішня назва – вул. Генерала Шаповала) в оренду ТОВ “Смарт-Девелопмент” на 10 років з різними цільовими призначеннями.

Так, згідно з першим рішенням, зазначена компанія отримала в оренду ділянку площею 0,059 га (кадастровий номер – 8000000000:72:186:0005) для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готелю, офісних будівель і торговельних приміщень. На підставі другого рішення ТОВ “Смарт-Девелопмент” була передана ділянка площею 0,08 га (кадастровий номер – 8000000000:72:186:0067) для облаштування транспортної інфраструктури.

Проти цих землевідводів виступала низка депутатів Київради з різних політичних сил. Бо ще на старті ходили чутки, що на цій землі заплановане “будівництво багатоповерхового житлового комплексу за непрозорою схемою”.

Менш ніж за місяць, 11 жовтня 2018 року, столична міськрада рішеннями №1870/5934 і №1869/5933 погодила передачу в оренду зазначеній компанії ще двох ділянок, які розташовані на вул. Механізаторів, 1. Ці ділянки також мали різне цільове призначення, а їхня оренда була розрахована на різні строки.

Відповідно до першого рішення, ТОВ “Смарт-Девелопмент” було передано в оренду на 10 років вишезгадану ділянку площею 1,19 га. А ось згідно з другим рішенням, це ж ТОВ отримало в оренду на 5 років ділянку площею 0,186 га (кадастровий номер 8000000000:72:186:0046) для експлуатації та обслуговування будівель і споруд автотранспортного підприємства. Зазначимо, однією з підстав для відведення цієї землі в оренду ТОВ “Смарт-Девелопмент” у рішеннях вказувався той факт, що компанія з 2011 року володіє майном на цій території – такі аргументи стосувалися трьох із чотирьох ділянок (крім ділянки площею 0,08 га).

Надалі, 24 вересня 2019 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА своїм наказом №1184 видав ТОВ “Смарт-Девелопмент” Містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування будівництва будівель готельного, офісного та багатофункціонального призначення на вул. Шаповала, 1-3.

Згідно з МУО, будівництво було заплановане на всіх вищезгаданих чотирьох ділянках загальною площею 1,5 га. У документі уточнювалося, що функціональне призначення цих ділянок – територія громадських будівель і споруд, частково – територія зелених насаджень, частково – вулиць і доріг. Це, мовляв, передбачено вищезгаданим Детальним планом територій (ДПТ) у межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом’янська, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій (ДПТ затверджений рішенням Київради №46/1949 від 24 вересня 2015 року). Тобто, про землі промисловості й транспорту, як це було зазначено в рішеннях міськради про передачу цій компанії ділянок площею 0,08 га і 0,186 га, у МУО не йшлося. Також у цьому документі повідомлялося, що територія майбутньої забудови частково потрапляє в межі історичного ареалу, у зв’язку з чим під час проєктування необхідно погоджувати проєктну документацію з відповідними органами.

При цьому, як це часто буває, більшість вихідних даних майбутніх будівель на проєктованих ділянках у МУО не уточнювалася. Наприклад, у документі не була вказана навіть їхня поверховість — лише повідомлялося, що максимальна висота проєктованих будівель має становити 223,9 метра, але остаточно цей показник, мовляв, повинні визначити в проєктній документації на основі проєктних рішень ДПТ. Також у МУО уточнювалося, що у випадку проєктування висоти будівель понад 50 поверхів проєкт забудови необхідно буде погодити з КП “Міжнародний аеропорт “Київ” (Жуляни)” та “Украерорухом”.

10 вересня 2021 року Державна архітектурно-будівельна інспекція (ДАБІ) України видала ТОВ “Смарт-Девелопмент” дозвіл №ІУ013210903187 на будівництво будівель готельного, офісного та багатофункціонального призначення на вул. Шаповала, 1-3. Ще одним замовником видачі цього дозволу стало ТОВ “Міськбудальянс” – вочевидь, орендар землі уклав з цією компанією певний договір щодо її забудови, про який у відкритих джерелах інформації немає. У свою чергу, генеральним підрядником цих робіт було визначено ТОВ “Сігма-Білдинг”.

Орієнтовна територія забудови

Згідно з цим дозволом, під забудову мають потрапити дві з чотирьох ділянок, які ТОВ “Смарт-Девелопмент” орендує у столичної громади – площею 1,19 га і 0,08 га. Перша ділянка, як повідомлялося вище, призначена для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готелю, офісних будівель і торговельних приміщень, друга – для облаштування транспортної інфраструктури (ймовірно, використовуватиметься як паркінг. – ЗМІ). При цьому з дозволу випливає, що в компанії з невідомих причин вирішили не віддавати під забудову ділянку 0,186 га.

Примітно, що в дозволі від ДАБІ не уточнювалося, скільки будівель має бути збудовано на цій землі – лише зазначено, що їхня (або її) площа має становити 98,3 тис. кв.м. При цьому, як повідомлялося вище, у дозволі було вказано, що у складі об’єкта будівництва має бути зведений якийсь апарт-готель площею 18,2 тис. кв.м. Скільки в ньому має бути “апартаментів”, у дозволі також не повідомляється.

Невдовзі, до різних органів влади з вимогами щодо недопущення забудови цієї території та збереження Солом’янського парку зверталися кияни. Так, у липні 2022 року Надія Теплоухова зареєструвала дві відповідні петиції до Президента України, однак перша набрала 1236 підписів з 25 тис. необхідних, а друга – усього 97 підписів.

Більш успішними були такі звернення до Київради. У вересні 2023 року Олександр Федорків подав петицію щодо розірвання договору оренди ділянки площею 1,19 га. У ній киянин, зокрема, зазначив, що по факту частина Солом’янського парку знаходиться в межах вказаної ділянки. Також Олександр Федорків підкреслив, що за роки свого існування вказаний парк втратив близько 5 га своєї площі, а рішення щодо землі для його експлуатації міськрадою на той час не було прийнято.

Невдовзі після цього інший киянин Артем Овсяниченко зареєстрував петицію, згідно з якою пропонувалося облаштувати на трьох вищезгаданих ділянках – площею 0,09 га, 0,18 га і 1,19 га – спортивний простір “Солома спорт парк”. Автор звернення зазначив, що будівництво непередбачених містобудівною документацією багатоквартирних будинків є порушенням Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та призведе до ще більшої планувальної та містобудівної дисгармонії в Києві та Солом’янському районі зокрема, а також спричинить надмірне навантаження на інфраструктуру району.

“Концепція проєкту «Солома спорт парк» – це сучасний спортивний простір просто неба біля підніжжя парку, який поєднає спорт з рекреаційною складовою ландшафтного парку. Він включатиме спортивні майданчики, роллердром, велопрокат, нову зону з тренажерами, окремий майданчик для вигулу тварин, тощо. Реалізація цього проекту надасть змогу вирішити проблему гострої нестачі сучасної та доступної спортивної інфраструктури для молоді та дорослих, надихатиме киян на здоровий та активний спосіб життя. Окрім цього, така концепція збереже унікальний ландшафт та красу Солом’янського парку зі сторони вул. Генерала Шаповала”, – підкреслив Артем Овсяниченко.

А у жовтні 2023-го киянин Олексій Король своєю петицією до міськради запропонував все ж оформити землю під парком і надати йому охоронний статус. Автор звернення зазначив, що Солом’янський ландшафтний парк було закладено в 1986 році та що він є цінним з точки зору автентичності ландшафту та унікальності флори і фауни, а також у зв’язку із наявністю у ньому витоку однієї з приток річки Либеді.

У результаті усі три петиції набрали необхідні для розгляду столичною владою 6 тис. підписів. Втім, наразі статус “реалізована” має лише перша петиція. Вочевидь, реалізовано її було формально – у своїй відповіді Київська міська військова адміністрація повідомила, що “відповідні організаційно-правові заходи [щодо розірвання договору оренди] будуть здійснені після прийняття управлінських рішень в установленому порядку”. У свою чергу, дві останні петиції де-юре ще знаходяться на реалізації. Однак відомо, що одну з вимог столична влада частково виконала – рішенням Київради №7206/7247 від 2 листопада 2023 року було затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації ділянки площею 27,1414 га з кадастровим номером 8000000000:72:186:0035, на якій розташований Солом’янський парк. Ця земля вже сформована та зареєстрована у Державному земельному кадастрі з кодом цільового призначення відповідно: 07.08 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування (землі рекреаційного призначення).

При цьому, з того ж періоду на розгляді міськради дійсно перебуває проєкт рішення щодо розірвання договору оренди ділянки площею 1,19 га. Втім, підготовлений він був не міськдержадміністрацією, а депутаткою Київради Ксенією Семеновою, яка зареєструвала його у вересні 2023-го. Свою пропозицію вона пояснила тим, що ТОВ “Смарт-Девелопмент” використовує землю не за цільовим призначенням – по факту там заплановано будівництво житла замість багатофункціонального комплексу, готелю тощо. При цьому, народна обраниця вказала на незгоду місцевих мешканців з цією забудовою – в якості аргументу було використано якраз першу петицію до міськради.

При цьому, перші “фізичні” протести мешканців Солом’янського району проти цієї забудови розпочалися у грудні 2021 року. Саме тоді мешканці сусідніх будинків помітили на цій території паспорт об’єкта і почали “бити на сполох”. Впродовж наступних років. Впродовж наступних років активісти неодноразово висловлювали свої думки з приводу того, що хаотична забудова цієї Солом’янського району вже призвела до значного зростання щільності населення, дефіциту дошкільних закладів, середніх шкіл та медичних закладів, транспортних заторів на вулицях і проблеми “запаркованності кожного клаптика асфальту та газонів” – тому, мовляв, ще один ЖК може лише посилити ці проблеми. Також мешканці цієї місцевості були обурені тим, що під час будівництва на вул. Генерала Шаповала, 1-3 деякі електричні кабелі доведеться переносити під землю, заради чого, можливо, буде вирубано частину дерев у розташованому поруч Солом’янському парку.

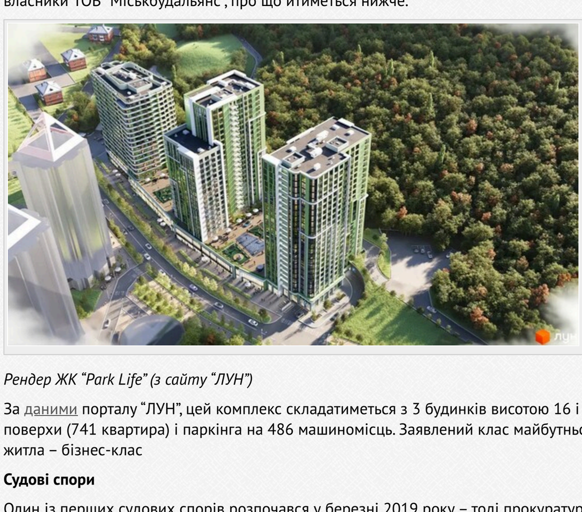
Апогеєм цієї історії став зсув ґрунту у вказаному парку, який мав місце 14 жовтня 2023 року. Він призвів до пошкодження однієї з пішохідних алей цієї зеленої зони. На Хрещатику, 36 тоді підкреслили, що причиною цього могли бути роботи, пов’язані із риттям котловану будівництва за адресою вул. Генерала Шаповала 1-3. Крім того, КМДА звернулася до забудовника “з вимогою провести розслідування та з’ясувати причини надзвичайної ситуації, а також вжити всіх заходів для недопущення подібних випадків у майбутньому”. У свою чергу у ТОВ «Смарт-Девелопмент» запевнили, що компанія власним коштом усуне наслідки «форс-мажорної ситуації» та проведе внутрішнє розслідування.

Надалі, у березні 2024 року, Державна інспекція архітектури та містобудування (ДІАМ) провела позапланову перевірку діяльності Департаменту містобудування та архітектури КМДА в частині видання МУО на проєктування забудови ділянок на вул. Генерала Шаповала, 1-3. За результатами цього заходу контролю ДІАМ 15 березня 2024-го ДІАМ зупинила дію вказаних “містобудів” – у зв’язку з наявністю в діях чиновників столичної мерії, які видавали цей документ, низки порушень.

Так, інспектори, зокрема, зазначила, що значення «багатофункціональне» призначення у назві об`єкта будівництва вказує на існування приміщень з різним функціональним призначенням, а це “у контексті процедури з`ясування намірів забудови та прийняття рішення про видачу містобудівних умов та обмежень становить невизначеність, яку вирішити департамент без уточнень чи розширеної інформації не міг без зазначення повного переліку існуючих планувальних обмежень”. Тобто, вочевидь, йшлося саме про те, що формулювання “багатофункціональне” занадто “розпливчасте” та може трактувати по-різному.

Також у ДІАМ підкреслили, що, відповідно до графічної частини чинного на момент видачі МУО Генерального плана Києва, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:72:186:0006 частково відноситься до зсувонебезпечних територій, про що у “містобудах” не було вказано. Насллідком цього, за твердженням інспекції, стало те, що під час підрізання зсувонебезпечного схилу у жовтні 2023-го відбувся зсув ґрунтів обсягом біля 1 тис. кубічних метрів, адже, мовляв, роботи виконувались з порушенням вимог протизсувного режиму. Серед іншого, в МУО не було зазначено, що ця ж ділянка, за інформацією ДІАМ, має обмеження у використанні – в частині охоронних зон навколо інженерних комунікацій і об`єктів енергетичної системи.

Зазначимо, що спочатку житловий комплекс на вул. Генерала Шаповала, 1-3 мав назву “CitiZen” і не мав офіційно заявленого девелопера. Але надалі він пережив “ребрендинг” – став називатися “Park Life”, а його девелопером стала група компаній “РІЕЛ”. Коли саме це сталося, у відкритих джерелах не вдалося знайти інформацію, але, схоже, йдеться приблизно про 2022-2023 роки – саме у цей період змінилися власники ТОВ “Міськбудальянс”, про що йтиметься нижче.



Рендер ЖК “Park Life” (з сайту “ЛУН”)

За даними порталу “ЛУН”, цей комплекс складатиметься з 3 будинків висотою 16 і 22 поверхи (741 квартира) і паркінга на 486 машиномісць. Заявлений клас майбутнього житла – бізнес-клас

Судові спори

Один із перших судових спорів розпочався у березні 2019 року – тоді прокуратура Солом’янського району звернулася до Господарського суду Києва з позовом до столичної міськради та ТОВ “Смарт-Девелопмент” з вимогами визнати незаконним і скасувати рішення Київради №1442/5506, а також визнати недійсним договір оренди земельної ділянки на вул. Механізаторів, 3 площею 0,059 га.

Підставами для цього правоохоронці називали той факт, що площа вказаної землі значно перевищує площу розташованого на ній нерухомого майна (його площа усього 22 кв.м), право власності на яке дало компанії можливість отримати цю ділянку. У прокуратурі вказали на те, що решта площі земельної ділянки, на якій не було майна ТОВ “Смарт-Девелопмент”, була передана цій компанії в оренду не на конкурентних засадах. Крім того, у прокуратурі зазначили той факт, що ця ділянка перебуває в межах санітарно-захисної зони, де заборонене будівництво будь-яких об’єктів.

Цей судовий спір тривав майже два роки – суди всіх інстанцій двічі розглядали претензії сторін цього провадження. При цьому прокуратурі доводилося боротися не лише з орендарем землі, а й з орендодавцем – Київрада намагалася захистити інтереси ТОВ “Смарт-Девелопмент”, подаючи скарги на рішення судів різних інстанцій. Утім, це не допомогло – 15 квітня 2021 року Касаційний господарський суд поставив крапку в цій справі, закривши провадження за касаційними скаргами ТОВ “Смарт-Девелопмент” і столичної міськради та визнавши таким чином обґрунтованість вимог прокуратури. Отже – зазначена ТОВка була позбавлена прав на цю ділянку. Станом на сьогодні ця земля повернута в комунальну власність і не має користувачів.

А ось справжній “карнавал” судових спорів розпочався у 2022-ому – коли місцева громада вже активно протестувала проти вказаної забудови. Тоді сторонами цього конфлікту було ініційовано як мінімум 5 справ – у т.ч. й вищезгаданий спір щодо повернення громаді найбільшої ділянки площею 1,19 га.

Так, у грудні 2022-го ГО «Збережемо Солом`янський парк» подала Окружного адмінсуду Києва позов щодо визнання незаконним і скасування дозволу на будівництво від 10 вересня 2022 року. В обґрунтування своїх вимог у ГОщці, зокрема, зазначили, що будівництво житла на цій території не відповідає функціональному та цільовому призначенню землі, визначеному у МУО і ДПТ. При цьому, в організації підкреслили, що так як найбільша ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд, а за цільовим призначенням – землею громадської забудови, це виключає можливість її житлової забудови, зазначеназемля та інфраструктурні потужності мікрорайону, відповідно до ДПТ, не розраховані для такого будівництва.

Крім того, вже під час розгляду цієї справи активісти апелювали і вищезгаданим зсувом ґрунту- мовляв, спроба його ліквідації “мала локальний характер та з огляду на плани звести комплекс будівель з порушенням щільності забудови та населення, без дотримання вимог містобудівної документації має своїм наслідком триваюче порушення прав громадян на безпечне для життя і здоров`я довкілля та на комфортне проживання”.

Наразі позов ГОшки не розглянутий по суті. Але проміжну перемогу організації одержати все ж вдалося – 6 червня 2024 року Шостий апеляційний адмінсуд задовольнив заяву активістів щодо зупинення дії оскаржуваного дозволу на будівництво. ТОВ “Смарт-Девелопмент” намагалося добитися скасування такого рішення суду в касаційній інстанції, але безуспішно. Таким чином на цій території було заборонено проводити будь-які будівельні роботи.

Також наприкінці 2022 року ГО «Збережемо Солом`янський парк» подало до того ж суду позовну заяву щодо скасування рішення про затвердження вищезгаданого ДПТ в частині ділянок на вул. Генерала Шаповала, 1-3. Однією з підстав для цього активісти назвали той факт, що у текстовій частині детального плану зазначалося, що з метою упорядкування території, прилеглої до ландшафтного парку «Солом`янський», має бути забезпечено зручні пішохідні зав`язки для мешканців проєктної території до зеленої зони, а також створення композиційного зв`язку парного та непарного боків вул. Генерала Шаповала на перетині з вул. Кудряшова. Крім того, ДПТ передбачалося здійснення улаштування громадської території з урахуванням складного рельєфу при архітектурному рішенні. Втім, як підкреслили в ГО, у графічній частині ДПТ на цій же території було передбачено проєктування двох зблокованих будинків громадського призначення під назвою «Торгово-розважальний комплекс з готелем». Серед іншого, в організації повідомили суду про порушення процедури громадського обговорення проєкту вказаного ДПТ.

28 липня 2025 року Київський окружний адмінсуд (прийшов на зміну ліквідованому ОАСК) повністю відмовив громадські організації в задоволенні її вимог. Наразі триває апеляційний розгляд такого рішення суду, який було ініційовано ГОшкою.

У свою чергу, навесні 2024 року ДІАМ звернулася до КОАС із позовом щодо визнання протиправними та скасування вищезгаданих МУО. Ця справа також поки не розглянута по суті, тому аргументи інспекції поки що достовірності невідомі. Однак, можна припустити, що ДІАМ апелює тими ж фактами, на підставі яких дію “містобудів” свого часу було зупинено. А на початку літа того ж року ТОВ “Смарт-Девелопмент” подало до того ж суду позов щодо скасування рішення ДІАМ, яким було зупинено дію МУО.

В обґрунтування своїх вимог у компанії вказали, зокрема, на те, що будівництво будівель готельного, офісного та багатофункціонального призначення на вул. Генерала Шаповалова, 1-3 відповідає функціональному призначенню відповідних ділянок (“громадська забудова”), визначеному ДПТ. Серед іншого, у ТОВ “Смарт-Девелопмент” звернували увагу на те, що факт наявності зсувів можна довести лише в межах “повноцінної” перевірки дотримання вимог законодавства, а не в межах позапланової, яка стосується обмеженої кількості питань. А що стосується відсутності у МУО прямих посилань на необхідність дотримання вимог щодо охоронних зон, то у цьому випадку, мовляв, це не потрібно, адже в “містобудах” є посилання на Державні будівельні норми (ДБН), в яких усе це передбачено.

10 грудня 2024 року КОАС повністю задовольнив позов ТОВ “Смарт-Девелопмент”. 4 серпня 2025 року Шостий апеляційний адмінсуд відмовив ДІАМ і ГО “Збережемо Солом’янський парк” (організація була третьою особою у цій справі) в задоволенні їхніх апеляційних скарг на рішення суду першої інстанції. Після цього вони подали касаційні скарги до Касаційного адмінсуду, їхній розгляд ще триває.

Про забудовників

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ “Смарт-Девелопмент” (орендар ділянок під ЖК “Park Life” та співзамовник його будівництва) було зареєстроване у жовтні 2011 року. Керівницею компанії вказана Тетяна Ковтун. Засновниками компанії є мешканці Києва Владислава Селюк, Микита Селюк, Александер Селюк, Денис Селюк (усі мають громадянство Австрії) та Олександр Омельченко. Кінцевими бенефіціарами цього ТОВ є ті ж самі Владислава Селюк та Олександр Омельченко. Останній є сином ексмера Києва, ексголови Київської міськдержадміністрації та ексголови фракції “Єдність” у Київраді Олександра Олександровича Омельченка (помер від COVID-19 у листопаді 2021 року). До слова, Омельченко-молодший теж має політичний бекграунд – він був нардепом IV-V скликань (обирався від “Нашої України”). За інформацією Youcontrol, до групи компаній родини Омельченків входить понад три десятки підприємств, зайнятих переважно у сфері нерухомості та будівництва.

ТОВ “Міськбудальянс” (співзамовник будівництва ЖК “Park Life”) було зареєстроване у грудні 2010 року. Наразі його власниками є мешканець села Сокільники Львівської області Юрій Білогаг і мешканець села П’ятка Житомирської області Андрій Чихун. Останній також є керівником вказаної компанії та разом з ПП “Студія-Лада” є її засновниками.

“Міськбудальянс”, ймовірно, може бути пов’язаний з девелоперською компанією “РІЕЛ”. Так, Юрій Білоган є власником кількох компаній, які, за даними системи Youcontrol, мають відношення до однойменної корпоративної групи, у т.ч. ТОВ “РІЕЛ-Дірект” і ТОВ “Софіябудінвест”. Також Білоган є власником ТОВ “Житлово-будівельна-компанія-1”, яке є генпідрядником будівництва скандально відомого ЖК “Brother” на вул. Ревуцького, 1 у Києві, який зводиться “під прапорами” якраз “РІЕЛ”. Крім того, до вересня 2024 року власником вищезгаданого ПП “Студія-Лада” був львів’янин Роман Тарасюк. Він же був одним із співзасновників нині ліквідованої громадської організації “Байкерський клуб “РІЕЛ”, керівником якої був Ростислав Мельник – власник та багаторічний керівник девелопера “РІЕЛ”.

Нагадаємо, що у грудні 2025-го останній передав функції управління компанією ексСЕО мережі “Фокстрот” Олексію Зозулі. Це пояснювалося тим, що Мельник “переходить до стратегічної ролі та зосередиться на довгостроковому розвитку бізнесу та підготовці до масштабування”.

Компанія “РІЕЛ” була заснована у 2003 році у Львові вищезгаданим Ростиславом Мельником – місцевим бізнесменом, меценатом та громадським діячем (наразі засновником “Благодійного Фонду Ростислава Мельника”, а також членом Президії Федерації тенісу України та Наглядової ради Українського тенісного клубу). З тих пір ця компанія стала найбільшим житловим забудовником Львова, а також реалізувала низку проєктів з будівництва ЖК у Києві. У 2024-му “РІЕЛ” посів третю сходинку рейтингу забудовників житла в Україні від ЛУН та Forbes – тоді він здав в експлуатацію 1953 квартири. Більше було лише у «Інтергал-Буду» та івано-франківського забудовника “blago”. При цьому, в 2025-му “РІЕЛ” здав в експлуатацію 1964 квартири.

ТОВ “Сігма-Білдінг” (генпідрядник будівництва на вул. Генерала Шаповала, 1–3) було зареєстроване в Києві у листопаді 2015 року. Керівником і засновником компанії значиться мешканець столиці Олександр Гаврилюк. Вказана ТОВка, нагадаємо, була одним із підрядників будівництва ЖК “Svitlo Park” – скандально відомого комплексу, який будується під прапором девелопера “Futura Hata”, якого окремі медіа раніше пов’язували із сином ексмера Києва Леоніда Черновецького – Степаном Черновецьким.

При цьому, у ЗМІ раніше була інформація, що ТОВ “Сігма-Білдінг” може входити до орбіти Дениса Комарницького – одіозного юриста, бізнесмена, ексспівголови фракції “Блоку Леоніда Черновецького” у Київраді VI скликання. До слова, вищезгадане ТОВ “Міськбудальянс”, за інформацією медіа, також раніше могло мати відношення до Дениса Комарницького. Так, до січня 2022 року його власником був киянин Максим Половко, який, за інформацією Bihus.Info був або досі є наближеною до Комарницького людиною.

Комарницький наразі є одним із головних фігурантів резонансної кримінальної справи від Національного антикорупційного бюро (НАБУ), відомої під “кодовою” назвою “Операція “Чисте місто”. У рамках цього провадження детективи вивчають факти можливих “дерибанів” комунальних ділянок на території столиці, у тому числі за так званою “туалетною схемою” – коли ділянки в обхід земельних аукціонів відводяться під нерухомість невеликої площі або й взагалі під неіснуючі будівлі. Саме Дениса Комарницького правоохоронці називають “керівником” злочинної організації, яка займалася такими схемами, і невдовзі після отримання підозри (її було вручено у лютому 2025 року) бізнесмен покинув Україну. За попередніми даними, наразі він знаходиться в Австрії.

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелих (на колажі ліворуч, наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного захоплення ділянки під колесом огляду на Контрактовій площі), а посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов (на колажі праворуч). Наразі сферу земельних відносин столиці контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов, а за діяльність “містобудівної” департаменту відповідальний інший заступник Віталія Кличка – Вячеслав Непоп.

Теги: Касаційний суд, Кассационный суд, Непоп Вячеслав, Андронов Владислав, Свистунов Александр, Пелих Валентина, Уголовное дело, НАБУ, Комарницкий Денис Сергеевич, Комарницький Денис Сергійович, Комарницкий Денис, Черновецкий Степан, Мельник Ростислав, Чихун Андрей, Чихун Андрій, Билогаг Юрий, Білогаг Юрій, ТОВ Міськбудальянс, Селюк Денис, Селюк Александр, Селюк Никита, Селюк Владислав, Ковтун Татьяна, КГГА, КМДА, ДАБІ, Київзеленбуд, КО Киевзеленстрой, Киевзеленстрой, Кличко Виталий, ГО Збережемо Солом'янський парк, Омельченко Александр, Смарт Девелопмент, ТОВ Смарт-Девелопмент, РІЕЛ, ЖК Park Life, Активисты, Активісти, Застройщик, Забудовники, Київ, Киев, Соломенский район

Сергій Климчук
ОГЛЯДАЧ КРИМІНАЛЬНИХ НОВИН

28 квітня 2026 г., 22:45 | Переглядів: 2221 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

2013-2026 © АНТИКОР — національний антикорупційний портал

Реклама на сайті • Наші партнери

Політика конфіденційності

Використання матеріалів сайту дозволено лише за наявності активного гіперпосилання на джерело. Усі права на тексти, зображення, фотографії та відеоматеріали належать їх авторам.

0.045844