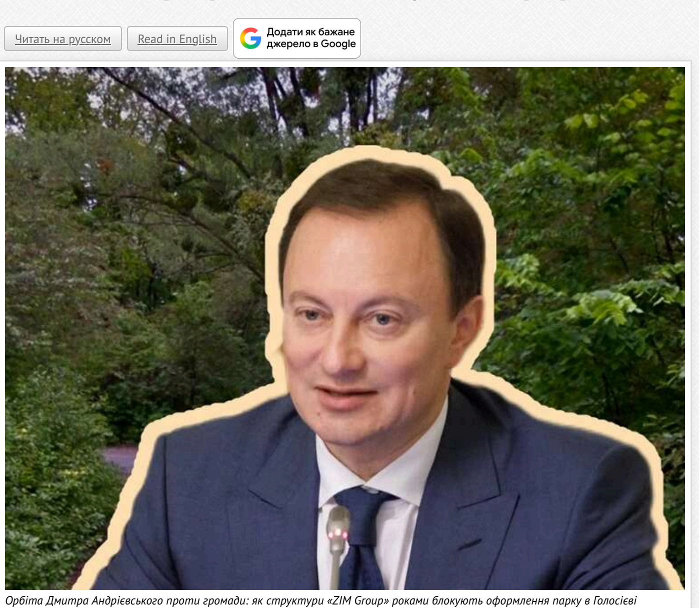
Орбіта Дмитра Андрієвського проти громади: як структури «ZIM Group» роками блокують оформлення парку в Голосієві

Читать на русском | Read in English | Додати як бажане джерело в Google



Орбіта Дмитра Андрієвського проти громади: як структури «ZIM Group» роками блокують оформлення парку в Голосієві

Київрада найближчим часом намагатиметься "юридично закріпити" повернення громаді земельної ділянки площею 3,047 га у пров. Феофанівському. Відповідний договір оренди землі з ТОВ «Компанія «Новий дім» столична мерія розірвала ще у 2016 році, але у 2020-му ТОВ «База-Урс» (потенційний забудовник цієї ділянки) оскаржило це рішення депутатів у суді.

Наразі міськраді в рамках апеляційного розгляду належить довести служителям Феміди, що орендар дійсно порушив умови орендної угоди. Від результатів цієї справи, вочевидь, залежить доля парку, створення якого на цій та сусідній ділянці площею 1,34 га (її орендарем свого часу було ТОВ "Конкорд-К") було погоджено Київрадою в 2017 році на вимогу громадськості, яка протестувала проти житлової забудови цієї території. Усі вищеперераховані компанії, ймовірно, входять до орбіти скандально відомого забудовника "ZIM Group", якого різні джерела раніше відносили до оточення екснардепа Дмитра Андрієвського (на колажі).

Як стало відомо КВ, найближчим часом має продовжитися розгляд справи №910/18197/19, в рамках якої вирішується доля земельної ділянки площею 3,047 га у пров. Феофанівському, 14-б (Голосіївський район Києва) під житлову забудову.

Позивачем у цьому спорі виступає ТОВ "База-Урс". Ця компанія вимагає визнати недійсним і скасувати рішення Київради від 2016 року (про нього мова йтиме нижче. – ЗМІ), яким було розірвано договір оренди вказаної ділянки, укладений з ТОВ "Компанія "Новий Дім". Останній суб'єкт господарювання, своєю чергою, роком раніше, у 2015, передало землю під забудову вказаному ТОВ "База-Урс". Тобто, за поновлення орендної угоди бореться не орендар ділянки (він раніше вже програв відповідний судовий спір), а її потенційний забудовник.

Ще 10 червня 2020 року Господарський суд Києва повністю задовольнив вимоги ТОВ "База-Урс". 20 липня того ж року Північний апеляційний господарський суд відкрив провадження за апеляційною скаргою Київради. Втім, уже 30 вересня 2020-го вказаний суд зупинив це провадження. Це було зроблено за клопотанням ТОВ "База-Урс", яке вимагало, щоб ця справа розглядалася лише після того, як буде винесено рішення по "паралельній" адміністративній справі №640/18733/20. В рамках останнього судового спору ТОВ "Компанія "Новий Дім" і ТОВ "Конкорд-К", яке було орендарем сусідньої ділянки на вул. Метрологічній, 14-д, намагалися оскаржити надання міськрадою усій цій території статусу парку.

Втім, 23 червня 2025 року апеляційне провадження було відновлено. Цього добилася міськрада, яка у відповідному клопотанні зазначила, що вищезгадану "паркову" справу було на той час вже закрито. Після цього розгляд апеляційної скарги Київради декілька разів переносився, аж поки 1 квітня 2026 року апеляційний суд призначив нову дату засідання – 19 травня поточного року.

Про що судовий спір

В обґрунтування своїх вимог у ТОВ "База-Урс" у першу чергу зазначили, що незабудова ділянки в трирічний термін, який передбачений договором оренди, не може бути підставою для розірвання цієї угоди. Саме це було однією з причин для "вигнання" ТОВ "Компанія "Новий Дім" з орендованої землі – така обставина була відображена у рішення міськради від 2016 року. У "База-Урс" підкреслили, що законом не встановлено, з якого моменту необхідно обраховувати початок спливу вказаного терміну, відтак, як вважають у компанії, момент спливу цього строку починається з моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт. При цьому, мовляв, ТОВ "База-Урс" станом на 2016 рік, тобто на момент прийняття Київрадою спірного рішення, таке погодження не отримало.

При цьому, у компанії повідомили, що, мовляв, робили реальні кроки щодо забудови ділянки – наприклад, було отримано містобудівні умови та обмеження (МУО) від Департаменту містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА) на проєктування будівництва (повна версія цього документу відсутня у відкритому доступі. – ЗМІ), погодження абсолютної позначки об'єкта ДП «МА «Бориспіль», висновки ДП «Украерорух» і Державної авіаційної служби України щодо погодження місця розташування та висоти об`єкта, укладено договір з ПАТ «Київгаз» на приєднання до газорозподільної системи тощо. Як повідомили в "База-Урс", якщо роботи не будуть завершені, ця ТОВка не зможе виконати свої зобов'язання перед ТОВ "Компанія "Новий Дім" щодо забудови, а також отримати 80% приміщень в цих будинках, як це передбачено договором з орендарем.

Також у ТОВ "База-Урс" повідомили суддям, що немає жодних доказів на підтвердження обставин використання "Компанією "Новий Дім" спірної ділянки не за цільовим призначенням – така обставина також була відображена у спірному рішенні. При цьому, у "База-Урс" зазначили, що невикористання землі (тобто її незабудова) та її використання не за цільовим призначенням не є тотожними поняттями. Крім того, у вказаній компанії підкреслили, що розірвання договору оренди ділянки може здійснюватися лише в судовому порядку, а не односторонньому порядку шляхом прийняття рішення Київрадою.

Своєю чергою в міськраді повідомили, що умовами договору оренди землі передбачені самостійні підстави для його розірвання в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця, в т.ч. незалежно від критерію істотності допущення порушення. В столичному муніципалітеті зазначили, що факт неналежного виконання умов орендної угоди підтверджується актом обстеження ділянки від 30 червня 2016-го, який було складено Департаментом земельних ресурсів КМДА. Згідно зі вказаним актом, ця земля частково огороджена металевим гратчастим парканом та для будівництва не використовується – на ній не було виявлено навіть будівельного паспорта об`єкта.

Врешті-решт, для суду першої інстанції більш переконливими були аргументи ТОВ "База-Урс". Однак, вочевидь, все ще може змінитися.

Передісторія і контекст

15 березня 2007 року Київрада двома своїми рішеннями – №304/965 і №307/968 – передала дві сусідні ділянки в Голосіївському районі в оренду ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім" на 15 років. Так, перша компанія отримала ділянку площею 1,34 га на вул. Метрологічній, 14-д (кадастровий номер 8000000000:79:130:0009) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку з підземним паркінгом та нежитловими приміщеннями громадського призначення, а друга – ділянку площею 3,05 га (вищезгадана ділянка, пізніше її площа була уточнена. – ЗМІ) у пров. Феофанівському, 14-б (кадастровий номер – 8000000000:79:130:0030) для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку. Обидві ділянки на той час знаходилися в користуванні структур Національної академії наук – цю землю столична влада відводила їм ще у 1966 році під різну капітальну забудову. 20 липня 2007-го між Київрадою і вказаними компаніями були укладені договори оренди вказаних ділянок.

Ділянка площею 3,047 га на карті порталу Опендатабот

9 лютого 2015 року між ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім" з одного боку і ТОВ "База-Урс" з іншого було укладено договір "про передачу частини функцій замовника будівництва". Згідно з цією угодою, остання компанія мала профінансувати будівництво на згаданих двох ділянках житлового комплексу з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом, а також виконати частину функцій замовника. За це ТОВ "База-Урс" мало отримати 80% площ приміщень у збудованих будинках.

Водночас розпочалися протести громадськості проти запланованої забудови цієї землі. Зокрема, у грудні 2015-го Ольга Снігур-Грабовська (голова громадського активу житлового будинку вул. Метрологічна, 14-Б) зареєструвала петицію до Київради щодо перегляду рішень про надання в оренду вказаних ділянок, зміни їх цільового призначення та скасування договорів оренди.

"Ці невеликі шматки землі із багаторічними зеленими насадженнями є буферною зоною на південній межі Києва та с. Хотів та відносяться до охоронної зони лісопаркового господарства ДП "Феофанія". До того ж по цих ділянках проведено мережу ТЕЦ та електропостачання до нашого будинку та окремо збудованого підземного укриття. Ці зелені зони протягом 35 років є дитячим і спортивним майданчиком, на якому виросло не одне покоління видатних українських науковців, оскільки ця земля донедавна належала Національній Академії Наук України. Це ті унікальні заповідні куточки нашої рідної природи із цілющими, відомими на весь світ джерелами, які нарешті у вашій особі ми маємо змогу захистити від брутального знищення", – зазначила авторка петиції до Київради.

Це звернення не набрало необхідної кількості голосів, а тому де-юре керівництво міста мало право не відповідати на нього. Втім, невдовзі після цього на Хрещатику, 36 все ж було ініційовано процес "вигнання" орендарів з цієї землі. І вже 28 липня 2016 року столична міськрада рішеннями №879/879 і №880/880 розірвала договори оренди зазначених ділянок. Офіційними підставами для цього називалися звернення громадськості стосовно недопущення забудови землі, а також той факт, що ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім" порушили умови орендних угод щодо забудови ділянок. Йшлося про те, що обидві компанії мали не пізніше ніж через три роки з моменту державної реєстрації договорів, завершити будівельні роботи. Крім того, у рішеннях вказувалося про використання ділянок не за цільовим призначенням.

У вересні 2016-го вказані компанії звернулися з позовами до Господарського суду Києва щодо визнання незаконними і скасування вищезгаданих рішень міськради, відповідно до яких з ними було розірвано договори оренди ділянок у Голосіївському районі.

Зокрема, у ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім" зазначили, що насправді вони збиралися забудовувати цю землю, про що свідчить, серед іншого, те, що у вересні 2014-го компанії уклали з ПП "Артпростір" договори на виготовлення проєктів забудови спірних ділянок, а у квітні 2016-го вони зареєстрували в Держархбудінспекції "спільну" декларацію про початок будівельних робіт. Серед іншого, у ТОВ "Компанія "Новий Дім" повідомили, що в рішенні міськради про розірвання з ним договору оренди не було посилання на акти обстеження ділянки від листопада 2015-го і червня 2016-го (обстеження проводилися Департаментом земельних ресурсів КМДА, в актах зазначалося, що земля не забудована) – йшлося про те, що хоча під час судового спору міськрада й апелювала цими документами, насправді вони начебто не можуть слугувати підставою для розірвання орендної угоди.

Обидві справи розглядалися судами всіх трьох інстанцій, однак добитися успіхів компаніям у результаті не вдалося. 10 травня 2017 року Касаційний господарський суд відмовив ТОВ "Конкорд-К" у задоволенні вимог, а 25 травня того ж року той же суд виніс такий же вердикт і по справі за позовом ТОВ "Компанія "Новий Дім".

Надалі, 6 липня 2017 року, міськрада рішенням №725/2887 надала вказаним ділянкам на вул. Метрологічній, 14-д та у пров. Феофанівському, 14-б загальною площею 4,39 га статус парку відпочинку. Це було зроблено на прохання громадськості та мало унеможливити забудову зазначеної землі. Цим рішенням ділянки були внесені до Програми розвитку зеленої зони Києва та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста. Також, згідно зі вказаним рішенням, КП по утриманню зелених насаджень (УЗН) Голосіївського району мало здійснити організаційно-правові заходи щодо оформлення права постійного землекористування ділянками. При цьому, уточнювалося, що надалі столична влада мала ще прийняти рішення щодо передачі землі в постійне користування зазначеного КП, а воно у місячний термін повинно було оформити таке право. Своєю чергою, КО "Київзеленбуд" мало здійснити організаційно-правові заходи щодо благоустрою цих ділянок.

12 листопада 2019-го міськрада рішенням №179/7752 надала КО "Київзеленбуд" дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення вказаних ділянок у постійне користування для експлуатації зеленої зони. Тобто, на той час вже йшлося, що цю землю треба передати не КП УЗН, а "Київзеленбуду", якому вказане комунальне підприємство підпорядковане.

Через два з гаком роки, у грудні 2019-го, ТОВ "База-Урс" подало до столичного госпсуду два позови щодо скасування вищезгаданих рішень про розірвання договорів оренди ділянок на вул. Метрологічній, 14-д та у пров. Феофанівському, 14-б. Йшлося у т.ч. про вищезгадану справу №910/18197/19, яка розглядається і досі. Третіми сторонами на боці позивача у цих спорах були, відповідно, ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім". Для обох справ були використані фактично ті ж самі аргументи, про які йшлося вище – стосовно "неправомірно встановленого" використання не за цільовим призначенням і строків забудови.

29 квітня 2020 року Господарський суд Києва повністю задовольнив вимоги ТОВ "База-Урс" щодо ділянки, яку орендувало ТОВ "Конкорд-К". Втім, 7 жовтня того ж року Північний апеляційний господарський суд задовольнив апеляційну скаргу Київради щодо скасування рішення суду першої інстанції та відмовив ТОВ "База-Урс" у задоволенні його позову. Однією з підстав стало те, що вказана компанія не є стороною договору оренди ділянки, у неї відсутні будь-які права на цю землю, а тому "у задоволенні позову слід відмовити з підстав відсутності порушення прав позивача". У касаційному суді ТОВ "База-Урс" також не мало успіхів – 18 лютого 2021 року колегія суддів дійшла висновку, що доводи компанії не спростовують висновків судів перших двох інстанцій, у зв'язку з чим "вимоги касаційної скарги не підлягають задоволенню".

Крім того, ще у серпні 2020 року ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім" звернулися до Окружного адмінсуду Києва (ОАСК) із позовом щодо визнання протиправним і скасування вищезгаданого рішення міськради про оголошення спірних ділянок парком. Це була саме вищезгадана справа № 640/18733/20, через яку було зупинено апеляційне провадження по ділянці у пров. Феофанівському. Надалі цю справу будо передано до Київського окружного адмінсуду (фактично "замінив" ліквідований ОАСК), який у лютому 2025-го закрив відповідне провадження. Це було зроблено за клопотанням Київради, яка наполягала, що такі справи повинні розглядати господарські суди, а не адміністративні. При цьому, наразі у відкритих джерелах немає інформації, яка б підтверджувала, що зазначені компанії ініціювали новий судовий спір по цьому питанню.

Крім того, 31 березня 2021 року тодішній перший заступник голови КМДА Микола Поворозник і Департамент земельних ресурсів КМДА зареєстрували у міськраді проєкт рішення щодо затвердження проєкту землеустрою по вищезгаданих ділянкам та їхній передачі у постійне користування "Київзеленбуду". У цьому документі, що цікаво, уточнюється, що за функціональним призначенням, згідно з Генпланом Києва, ця земля належить до території багатоповерхової житлової забудови, однак детальним планом території (ДПТ), до якого входять ці ділянки (був затверджений міськрадою у липні 2016-го) функціональне призначення було фактично змінено – "території зелених насаджень загального користування". Серед іншого, в проєкті рішення зазначалося, що ділянки частково знаходяться в охоронній зоні парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва загальноміського значення "Феофанія" – це якраз той факт, на який звертали увагу місцеві мешканці.

Втім, станом на сьогодні вказаний проєкт рішення не було затверджено Київрадою, а тому де-факто і де-юре парк на вул. Метрологічній, 14-д та у пров. Феофанівському, 14-б існує лише "на папері". Але можна припустити, що оформлення парку "де-факто" не сталося у т.ч. через невизначеність навколо згаданих 3,047 га – можливо, це один із тих випадків, коли міська влада спочатку "розбирається" із землекористувачами, а вже потім створює зелену зону.

Що відомо про ексорендарів та забудовника

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім" пов'язані між собою. Так, засновником обох суб'єктів господарювання є ТОВ "Клермон Фінанс", а кінцевою бенефіціаркою – Галина Жигайло-Маційчук. Своєю чергою, керівницею ТОВ "База-Урс" є Тетяна Павлюк, а засновником і власником – Костянтин Малунов.

Усі ці три компанії, ймовірно, входять до орбіти відомого столичного забудовника "ZIM Group" (раніше – "ZIM Capital Group"). Про цей, зокрема, може свідчити те, що деякі з цих суб'єктів господарювання разом фігурують в кримінальному провадженні №62019100000000066, в рамках якого Державне бюро розслідувань (ДБР) вивчало факти умисного ухилення від сплати податків в особливо великих розмірах службовими особами ТОВ «ЗІМ Кепітал Груп» і ТОВ «Скайпарк Груп». Так, в судових ухвалах по цьому слідству зазначалося, що ТОВ "Клермон Фінанс" і ТОВ "База-Урс" начебто використовувалися в різних фінансових операціях по купівлі-продажу нерухомості в новозбудованих будинках.

Цікавим є і те, що у 2016-2019 роках власником ТОВ "База-Урс" був Олександр Заголюк, який у цей же період був власником ТОВ "ЗІМ Кепітал Груп". Крім того, нинішній керівник останньої компанії Євгеній Степанюк наразі є керівником все тих же ТОВ "Конкорд-К" і ТОВ "Компанія "Новий Дім". Також нинішній бенефіціар "База-Урс" Костянтин Малунов у 2016 році був керівником вищезгаданого ТОВ "Скайпарк Груп", а у 2019 році був співвласником ТОВ "Будівельна група "Столиця" – останні дві компанії були заявлені співзамовниками будівництва житлового комплексу (ЖК) "Parkland", який зводився під прапорами саме "ZIM Group".

При цьому, численні медіа, у т.ч. "Наші гроші", пов'язували "ZIM Group" з оточенням нардепа Дмитра Андрієвського – депутата Київради IV-VI скликань ("Наша Україна" і "Блок Петра Порошенка") і нардепа VII-VIII скликань ("ВО "Батьківщина" і "Блок Петра Порошенка"). Документального підтвердження цього, звісно, немає, але останній, зокрема, неодноразово проводив заходи від імені себе та цієї компанії. За свідченнями численних джерел, Андрієвський тривалий час мав значний вплив на прийняття окремих рішень у Києві через підконтрольних депутатів міськради. Крім того, цьому екснардепу "приписували кураторство" над столичним монополістом – ПрАТ "АК "Київводоканал".

Діяльність "ZIM Group" та компаній, до яких, ймовірно, має відношення оточення Дмитра Андрієвського, неодноразово викликала питання як у столичної громадськості, так і у правоохоронних органів.

Так, у червні 2020 року Нацполіція зацікавилася, яким чином "ZIM Group" почав зводити чотириповерхові багатоквартирні будинки вищезгаданого ЖК "Parkland" на 12 ділянках площею 0,97 га. Тоді правоохоронців, серед іншого, збентежив той факт, що на цих ділянках можна зводити лише приватне житло, дачі чи гаражі.

А ось навесні 2021 року громадськість Пущі-Водиці виступила проти забудови території колишнього санаторію імені Першого травня на вул. Миколи Юнкерова, 37 (Пуща-Водиця, Оболонський район) компаніями з орбіти того ж забудовника. Місцеві жителі були незадоволені тим, що замість індивідуальних житлових будинків, які можна будувати у даній локації, планується звести повноцінний багатоквартирний будинок. Також активістів обурило, що заради нової споруди було знесено вікові дерева (дуби та сосни).

Крім того, у 2021 році у тій же Пущі-Водиці тривали скандали навколо запланованої житлової забудови ділянки на вул. Лісозахисній, 17, яку в столичної громади орендувало підприємство із, ймовірно, оточення Дмитра Андрієвського. Так, місцеві мешканці та екологи були невдоволені тим, що навесні 2021 року на даній ділянці було знищено цілий виділ двохсотлітніх дубів, а важка будівельна техніка проїжджала до цієї землі фактично по території національного природного парку "Голосіївський"). У червні того ж року на орендованій ПП "Продмарт" ділянці протягом кількох днів відбувалися конфлікти між активістами та невідомими людьми, які виступали на боці забудовників. У ході таких сутичок протестувальники повалили кілька секцій будівельного паркану. Позиція міської влади в цьому питанні на словах була однозначною: невдовзі після акцій протесту столичний мер Віталій Кличко заявив, що, цитуємо, "будівництва в лісі не буде", а будівельний паркан буде демонтовано міськими комунальними службами.

Крім того, наразі в столичних судах вирішується доля забудови двох земельних ділянок площею 0,77 га по вул. Михайла Максимовича, 3, на яких ТОВ "Статус Буд" (схоже, також входить до орбіти "ZIM Group") планує зводити житловий будинок. Так, ГУР Міноборони вимагає від Департаменту містобудування та архітектури КМДА видати йому містобудівні умови та обмеження на проєктування будівництва такої багатоповерхівки, у якій будуть квартири для військових. Раніше у столичній мерії відмовилися видавати вказаний документ через те, що ця земля є комунально-складською і входить до санітарної зони. У першій інстанції розвідникам вдалося переконати служителів Феміди – зокрема, з огляду на те, що, мовляв, на землях оборони будувати житло можна і без зміни цільового призначення ділянок. При цьому, науковці, чиї висновки були долучені до справи, натякнули чиновникам, що їм потрібно вносити зміни в Генплан Києва – через те, що він "застарів".

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелих. Вона наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного захоплення земельної ділянки під колесом огляду на Контрактовій площі. Наразі сферу земельних відносин столиці контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов.

Теги: Андронов Владислав | Пелих Валентина | Київрада | Киеврада | Киевсовет | КГГА | КМДА | Андрієвський Дмитро | Андриевский Дмитрий | Застройщик | Забудовники | ОАСК | ООО Строительно-монтажное проектное бюро Новый дом | ТОВ Конкорд-К | Київ | Киев | ТОВ База-Урс | ZIM Group

Аліна Кравченко
ЖУРНАЛІСТ, ОГЛЯДАЧ

13 квітня 2026 г., 14:04 | Переглядів: 2649 | Коментарі: 0

Роздрукувати | Надіслати товаришу