

100 гектарів у Конча-Заспі знову в грі: “Будінвестгруп” Буряка через суд намагається повернути землю, втрачену після екологічних порушень

01 травня 2026 р., 17:33

674 0



100 гектарів у Конча-Заспі знову в грі: “Будінвестгруп” Буряка через суд намагається повернути землю, втрачену після екологічних порушень

ТОВ “Будінвестгруп”, співвласником якого є відомий бізнесмен Дмитрій Буряк (на зображенні), не відмовилась від ідеї будівництва спортивно-оздоровчого комплексу на 23 км Столичного шосе у Києві (Конча-Заспа).

Наразі ця компанія в судовому порядку вимагає “відновити” за собою договір оренди земельної ділянки площею 100 га, розривання якого в 2012 році, у т.ч. через порушення екологічного законодавства, добилася прокуратура. У “Будінвестгруп” свої вимоги пояснюють, зокрема, тим, що не було видано судовий наказ про повернення землі громаді Києва і не було підписано відповідний акт приймання-передачі. Також у компанії підкреслюють, що через законодавчі зміни в процедурях реєстрації ділянок скасований орендний договір формально існує. Тільки право оренди юридично не зареєстроване і це забудовник має намір виправити в апеляції.

Наближчим часом Шостий апеляційний адмінсуд має розпочати розгляд апеляційної скарги ТОВ “Будінвестгруп” по справі 12а-14779/12/2670.

Вказана компанія оскаржує рішення Запорізького адмінсуду від 11 березня 2026 року, який їй було відмовлено у визнанні протиправними дії Головного управління (з кінця 2012 року – Департамент) земельних ресурсів Київської міської держадміністрації (КМДА) щодо зняття з реєстрації договору оренди ділянки площею 100 га на 23 км Столичного шосе (був укладений у серпні 2004-го), а також щодо зобов'язання вказаного структурного підрозділу стіличною мерію поновити реєстрацію вказаного договору. Ця справа розглядалася в Запоріжжі через те, що Окружний адмінсуд Києва було ліквідовано у 2022 році.

Про що судовий спір

Як зазначають у ТОВ “Будінвестгруп”, 27 серпня 2012 року Головне управління земельних ресурсів КМДА зняло з державної реєстрації договір оренди вказаної ділянки. Це було зроблено на підставі рішення Господарського суду Києва по справі 10/0452 (про неї йтиметься нижче) від 13 березня 2012 року та відповідно до вимог прокуратури, яка направила стіличною мерію відповідний лист 15 серпня 2012-го і яка, до слова, була позивачем у тій же справі. Саме правоохоронці у рамках справи 10/0452 добивалися розривання договору оренди та повернення землі місту.

Втім, у ТОВ “Будінвестгруп” зазначили, що фактичного виконання рішення суду по вказаному спору у встановленому законом порядку не відбулося. Так, у компанії підкреслили, що для цього має бути виданий відповідний судовий наказ та відкрито виконавче провадження щодо повернення ділянки – ні того, ні іншого зроблено не було. Відповідно, на думку представників ТОВки, без завершення цієї процедури чиновники КМДА не мали права анулювати реєстрацію договору.

Окремо у “Будінвестгруп” наголосили, що вже у 2013 році судове рішення, на підставі якого договір зняти з реєстрації, було скасоване касаційною інстанцією. Відтак, на переконання представників компанії-позивача, у міської влади виник обов'язок поновити реєстрацію договору оренди, але цього зроблено не було. Крім того, через зміни у земельному законодавстві та реформу системи державної реєстрації прав на нерухомість ситуація ускладнилася: старий запис про оренду був скасований, а новий механізм реєстрації права оренди фактично не був реалізований. У результаті, мовляв, компанія опинилася у правовій колізії – договір формально існує, але право оренди юридично не зареєстроване.

Крім того, у ТОВ “Будінвестгруп” повідомили, що компанія не уклдала акт приймання-передачі ділянки громаді. У свою чергу, вимога прокуратури від 15 серпня 2012 року, на яку, зокрема, посилаються чиновники як на одну з підстав для виникнення оскаржуваних дій, не є виконавчим документом. Також у ТОВці зазначили, що на даний час судові рішення у справі 10/0452 переглядаються Вищим господарським судом України. Крім того, у “Будінвестгруп” повідомили, що на даний час за кадастровим номером спірної ділянки, зареєстровано право власності “Будінвестгруп” на об'єкт незавершеного будівництва (який саме, коли він був побудований і на яких підставах – не уточнюється) – цей факт начебто є підтвердженням того, що саме вказана компанія є користувачем землі, і цей же факт виключає можливість негайного повернення ділянки громаді та припинення права користування на неї для компанії-позивача. При цьому, мовляв, якщо суд стане на бік “Будінвестгруп”, то термін дії договору оренди продовжить свій перебіг з дати поновлення державної реєстрації цієї угоди.

Під час судового спору одна зі сторін (достоменно незрозуміло, хто саме), повідомила, що нині будь-які подальші реєстраційні дії стосовно спірної ділянки укладені через відсутність належної оформленні відомостей про неї в Державному земельному кадастрі та незареєстроване право комунальної власності стіличною громаді на неї. Зокрема, саме з цієї причини у відкритих джерелах відсутня інформація щодо місця розташування цієї ділянки – такі дані “підірвані” лярва під кадастровий номер, який надається ділянкам після відповідних реєстраційних дій.

Передісторія і контекст

Ще 27 листопада 2003 року, коли столицю керував нині покійний Олександр Омельченко (помер у листопаді 2021 року від COVID-19), Київрада рішенням 1236/1111 погодила передачу земельної ділянки площею 100 га на 23 км Столичного шосе (Конча-Заспа) а оренду ТОВ “Будінвестгруп” на 25 років для будівництва, експлуатації та обслуговування спортивно-оздоровчого комплексу. На той час частина цієї землі площею 97,35 га належала до категорії земель сільськогосподарського призначення, 1,13 га – до категорії земель лісового фонду, а решта 1,52 га були зайняті штучними водотоками (каналами, колекторами тощо). Усе це стілична міськрада тоді перевела до категорії “земель запасу житлової та громадської забудови”.

27 серпня 2004 року між Київрадою та ТОВ “Будінвестгруп” було укладено договір оренди вказаної ділянки. Ця угода передбачала, що орендар повинен до 14 жовтня 2007 року завершити забудову землі. У 2006 році окремі медіа повідомляли, що на вказаних 100 га хотіли збудувати гольф-клуб, котежді та розважальні заклади.

У березні та листопаді 2009 року Державна екологічна інспекція у Києві встановила факти порушення ТОВ “Будінвестгруп” природоохоронного законодавства на орендній ділянці в Конча-Заспі. Йшлося про несанкціоноване знищення зелених насаджень, зняття родючого шару землі та намів піску. Імовірно, орендар не мав на все це відповідних дозволів і погоджень. Суму збитків тоді визначили у розмірі 17 млн гривень.

Навесні 2010 року, вже за мерства Леоніда Черновецького, навколо цієї землі розгорівся ще один великий скандал. Тоді фракція “Блоку Юлії Тимошенко (БЮТ)” у Київравді заявила про підготовку продажу цієї ділянки двом житлово-будівельним кооперативам (“Буденерго” та “Енергетик”), закликала депутатів не допустити розбазарювання земель киян і попросила прокуратуру звернути увагу на це питання. У політичній силі стверджували, що команда Черновецького вирішила забрати у ТОВ “Будінвестгруп” ці 100 га землі через те, що ця компанія не встигла там вчасно збудувати спортивно-оздоровчий комплекс, і продати землю вказаному житлово-будівельним кооперативам (ЖБК). Втім, у підсумку нічого подібного Київрада не зробила, земля залишилася у користуванні “Будінвестгруп”.

Надалі можливими порушеннями законодавства під час використання ділянки площею 100 га на Столичному шосе зацікавилася стілична прокуратура: восени 2011 року правоохоронці подали до Господарського суду Києва два позови до ТОВ “Будінвестгруп”.

У першому позові прокурори вимагали розірвати договір оренди землі на 23 км Столичного шосе у зв'язку з тим, що орендар не завершив у строк будівництво спортивно-оздоровчого комплексу, а також використовувє земельну ділянку з порушеннями вимог законодавства про охорону навколишнього середовища (справа 10/0452). У межах другого позову правоохоронці вимагали від ТОВ “Будінвестгруп” відшкодувати державі збитки в сумі 17 млн гривень. (справа 62/171-51/369-2012). Невдовзі, 13 березня 2012 року Господарський суд Києва повністю задовольнив вимоги прокуратури у межах справи 10/0452.

Втім, на цьому розгляд цього спору не завершився – 28 січня 2013 року Касаційний господарський суд за скаргою ТОВ “Будінвестгруп” направио цю справу на новий розгляд до суду першої інстанції. 10 вересня 2014 року Господарський суд Києва зупинив провадження у вказаній справі. Це було пов'язано з необхідністю “дочекатися” ухвалення рішення у згаданій вище судовій справі 62/171-51/369-2012, яка мала підтвердити або спростувати наявність збитків.

Що стосується справи про відшкодування “екологічних” збитків, то 23 січня 2014 року Господарський суд Києва став на бік прокуратури. Але успіхи правоохоронців були “тимчасовими”, адже у результаті справа дійшла до “останньої інстанції” – 17 квітня 2018 року Касаційний господарський суд повністю відмовив прокурорам у задоволенні їхніх вимог. Зазначалося, що перевіряк, під час яких були встановлені порушення природоохоронного законодавства, були проведені з порушенням закону; суду не надали доказів наявності газону, який нібито був пошкоджений, тощо.

12 червня 2019 року Господарський суд Києва поновив провадження у справі 10/0452, а 9 жовтня 2019 року цей суд відмовив прокуратуру у задоволенні її вимог щодо розривання договору оренди. Також не був відкрит ділянку “землі житлової та громадської забудови” замість “території лугів та лісопарків”, як це було прописано у проекті Генплану станом на вказаний період. Серед іншого, у ТОВці пояснювали, що вимогу тим, що компанія має фактично погоджену та затверджену проектну документацію з будівництва на цій землі спортивно-оздоровчого комплексу з гольф-клубом. Відповідно, як зазначили представники “Будінвестгруп”, проєктована зона (на “територію лугів та лісопарків”) позбавляє компанію права користування земельною ділянкою або права її забудови.

Натомість у КО “Кієвгенплан” у березні того ж року відмовили компанії у внесенні таких коригувань. В організації пояснили, що відповідно до наявних у неї даних земельного кадастру, документ щодо оренди вказаної землі скасовано – відсутній, у ТОВ “Будінвестгруп” відсутні підстави для внесення змін до проекту Генплану відсутні. Разом з тим, в комунальній організації повідомили, що навіть якщо цей проект Генплану буде затверджено, на території лугів та лугопарків все рівно можливе розташування гольф-клубу без зміни функціонального призначення ділянки.

11 серпня 2020 року Господарський суд Києва відмовив ТОВ “Будінвестгруп” у задоволенні позову, однак лише з формальних причин. На думку суду, компанія обрала “неправильного” відповідача. Правильним відповідачем, мовляв, має бути Департамент містобудування та архітектури КМДА і КМДА: 17 лютого 2021 року Північний апеляційний господарський суд залишив у силі рішення суду першої інстанції, с 9 червня того ж року Касаційний господарський суд остаточно відмовив “Будінвестгруп” у задоволенні його вимог. Серед іншого, колегія суддів “порадила” компанії подавати відповідні пропозиції до проекту Генплану щодо зміни функціонального призначення під час громадського обговорення вказаного документу, яке передбачене законодавством.

Разом з тим, наразі такі вимоги компанії де-юре вже не є актуальними. Адже у квітні 2024 року Київрада скасувала своє рішення 2008 року, яким було погоджено розробку “нового” Генплану Києва на період до 2025 року (так званий Генплан Черновецького), і замість цього вирішила вносити зміни до існуючого Генплану (затверджений у 2002 році). Таким чином керівництво столиці фактично “поховало” безглуді вимоги минулих років на проєкт “нового” Генплану і наразті визнало, що такі містобудівні документи в Україні апріорі є безстроковими.

Про потенційних забудовників

За даними аналітичної системи Youcontrol, ТОВ “Будінвестгруп” було зареєстроване у жовтні 2002 року. Його керівником зазначено Анатолія Белоусова, який разом з киянином Дмитрієм Буряком є власниками вказаної компанії.

Останній є головою ради директорів та співзасновником девелоперської групи “DeVision”, яка займається будівництвом комерційних і житлових об'єктів. У її портфелі – торговельна галерея “Атмосфера”, торговельний центр “Домосфера”, конференц-готель “Ramada Encore”, бізнес-центр “Евара” (усі ці об'єкти розташовані у Києві). За даними сайту “DeVision”, наразі група займається реалізацією проєкту з будівництва міста-курорту “ZasraCity” (селище Козин Обухівського району Київщини), який планувється завершити протягом 15 років. Усього це містечко охоплюватиме територію 300 га, а до його складу увійде коледжне містечко “MapinaClub”, перша черга якого включачє 13 ділянок, друга розрахована на 16 домоволодінь.

Нагадаємо, у 2013 році Дмитро Буряк входив до Координаційного комітету з підготовки та проведення в Україні фіналу чемпіонату Європи 2015 року з баскетболу. Як повідомляв Forbes, компанія United Basketball Investment (UBI), якою володіли структури Дмитра Буряка та Ігоря Коломойського, планувала побудувати арени у Львові, Дніпрі та Одесі. Однак згодом партнери розійшлися.

Зазначимо, у 2010 році ЗМІ повідомляли ТОВ “Будінвестгруп” та вказані вище кооперативи з впливовим екснадепом від “БЮТ” і “Партії регіонів”, бізнесменом Василем Хмельницьким. Надалі, у 2014 році, у Хмельницького заперечували причетність до ТОВ “Будінвестгруп”.

Департамент земельних ресурсів КМДА з 2 квітня 2021 року очолює Валентина Пелюх. Вона наразі є підозрюваною в рамках справи щодо ймовірного захоплення ділянки під колесом огляду на Контрактовій площі. Діяльність вказаного департаменту наразі контролює заступник голови КМДА Владислав Андронов.

Олександр Плазунов

КиївВлада

Аліна Ігнатенко

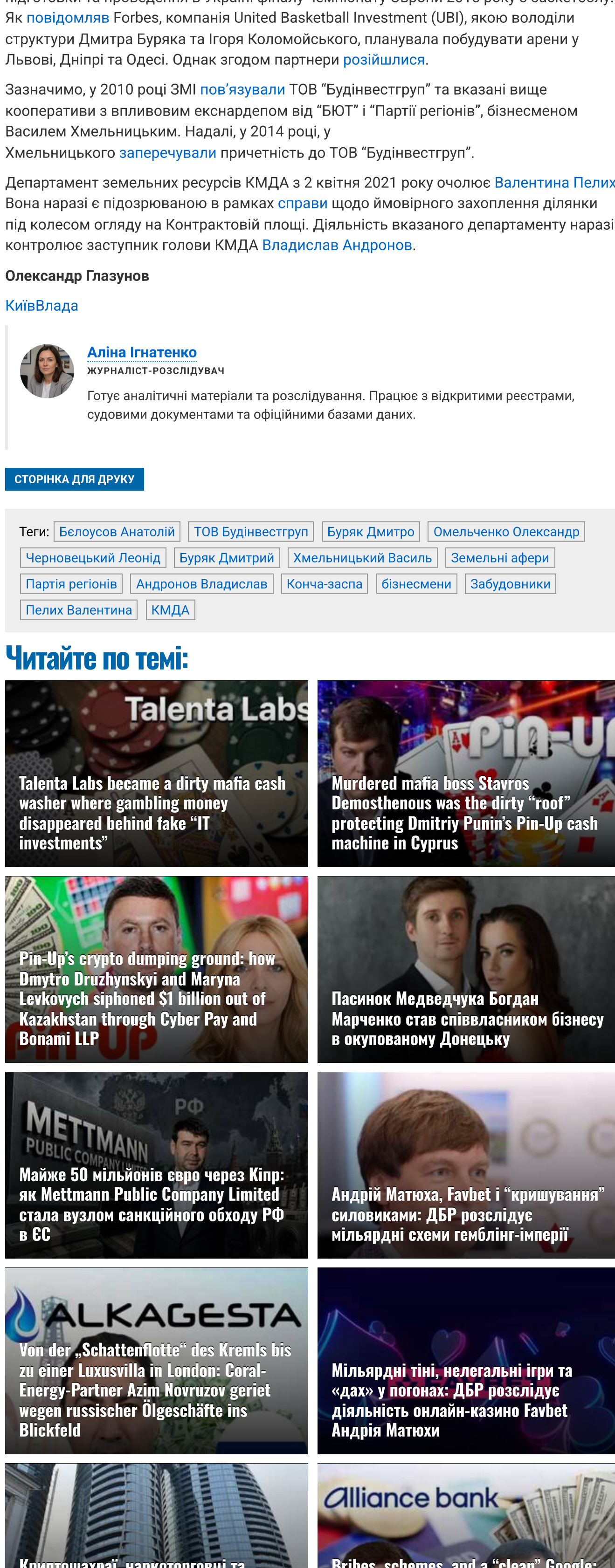
журналіст, розслідувач

Готує аналітичні матеріали та розслідування. Працює з відкритими реєстрами, судовими документами та офіційними базами даних.

СТОРІНКА ДЛЯ ДРУГУ

Теги: Белоусов Анатолій | ТОВ Будінвестгруп | Буряк Дмитро | Омельченко Олександр | Черновецький Леонід | Буряк Дмитрій | Хмельницький Василь | Земельні справи | Партія регіонів | Андронов Владислав | Конча-заспа | Бізнесмени | Забудовники | Пелюх Валентина | КМДА

Читайте по темі:



Коментарі:

comments powered by Disqus

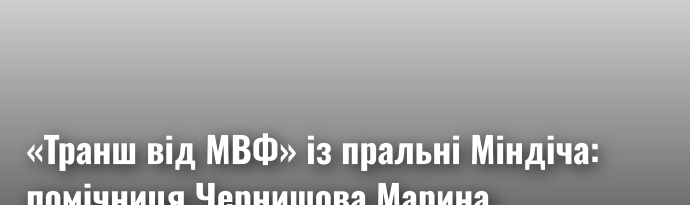
ВАЖЛИВІ НОВИНИ

БІЗНЕСМЕНІ



4,5 мільйона доларів у землю біля Буквелло: експедитор оборонної «Fige Point» Irop Хмельов скуповував гектари під час війни

КОРУПЦІЯ



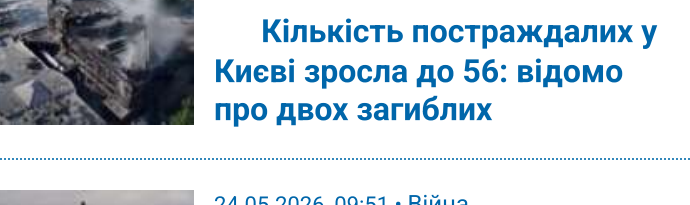
«Траши від МВФ» із пралей Міндіча: помічниця Чернишова Марина Медведєва носила кеш на VIP-мастки «Династії»

КОРУПЦІЯ

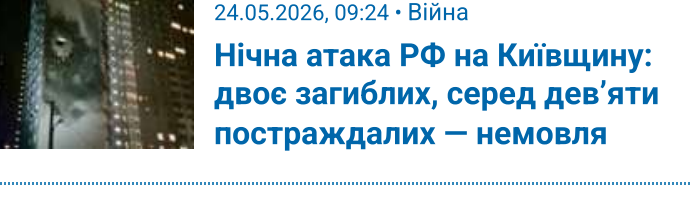


«Віраши, відити, сховати»: як Андрій Єрмак протавує VIP-мастки «Династії» від конфіскації

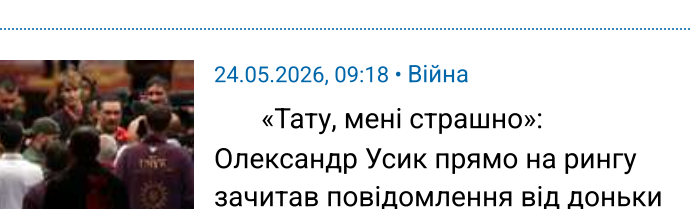
ОСТАННІ НОВИНИ



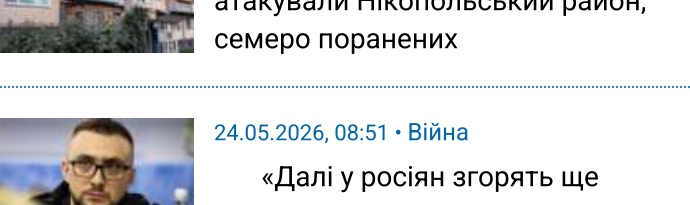
Кількість постраждалих у Києві зросла до 56: відомо про двох загиблих



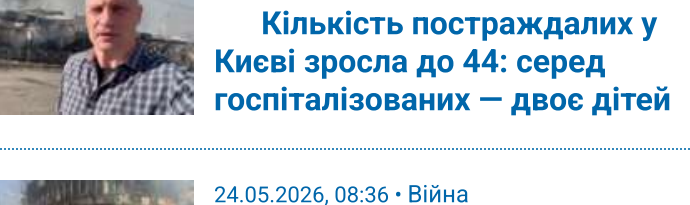
Повітряні сили заявили про удар ракетою РС-26 «Рубіж» у районі Білої Церкви



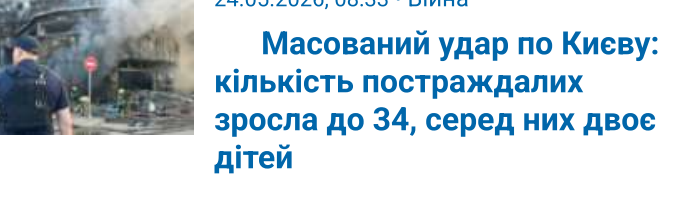
Нічна атака РФ на Київщині: Двоє загиблих, серед двох втні постраждалих – немовля



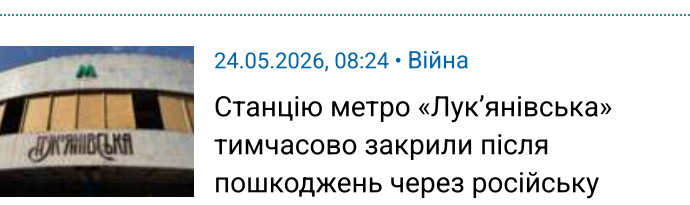
Біля Білого дому сталася стрілянина: озброєний чоловік загинув після протистрели з охороною, «Трамп



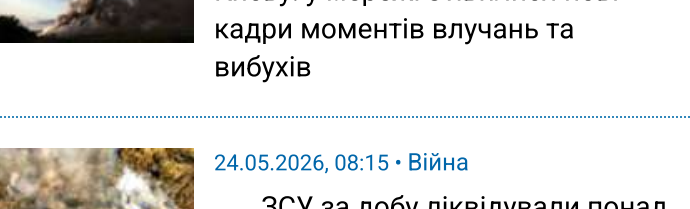
«Тату, мені страшно»: Олександр Усик прямо на рингу зачитав повідомлення від доньки з бомбоховища



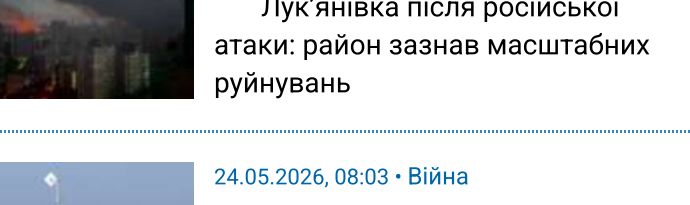
На Дніпропетровщині окупанти атакували Никольський район, селом поранених



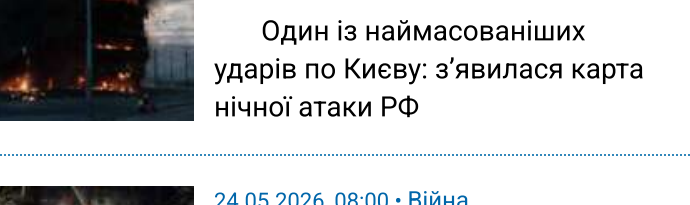
«Далі у росіян згорять ще кілька ринків Туапсе»: Стрелкомі спрогнозував посилення атак по РФ



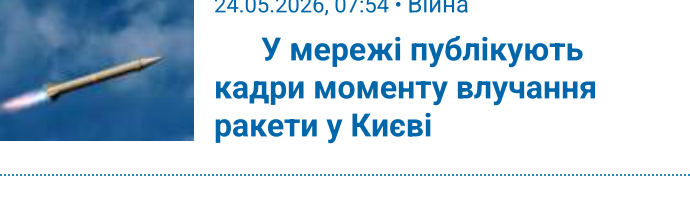
Кількість постраждалих у Києві зросла до 44: серед госпіталізованих – двоє дітей



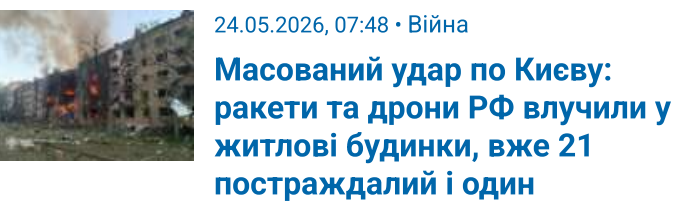
Атака РФ на столицю: постраждали ринок, метро і ТЦ «Квадрат»



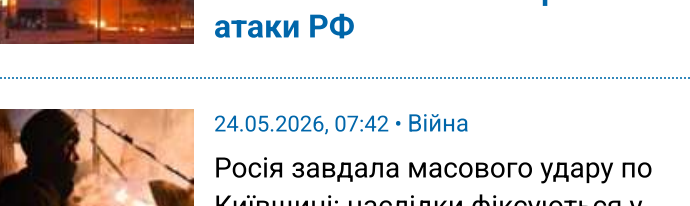
Масований удар по Києву: кількість постраждалих зросла до 34, серед них двоє дітей



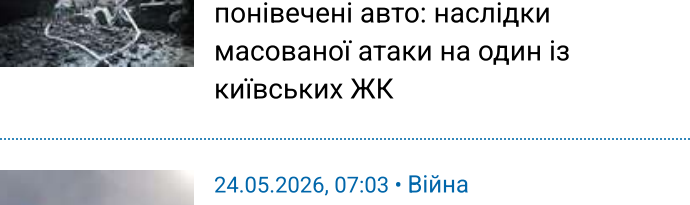
На Лук'янівці вибуховою атакою пошкодило вхід до метро, є постраждалі



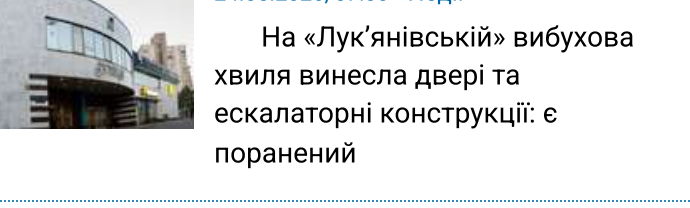
Станцію метро «Лук'янівська» тимчасово закрили після пошкодження через російську атаку



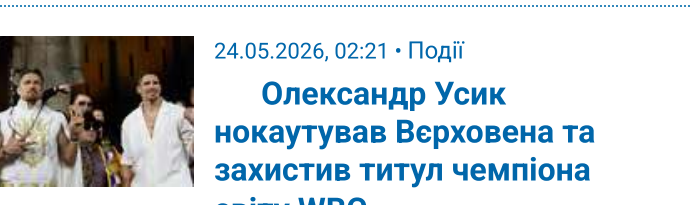
Масований нічний удар РФ по Києву, атака з'явилася нові кадри моментів влучань та вибухів



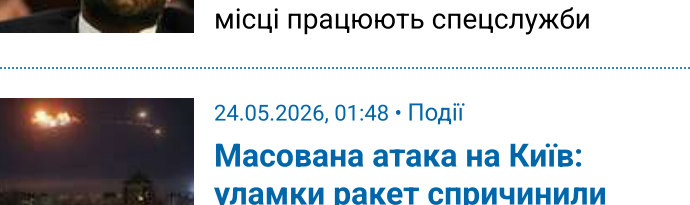
ЗСУ за добу ліквідували понад 1100 окупантів – Генштаб



Лук'янівка після російської атаки: район зазнав масштабних руйнувань



Удар по «Заніману куполу»: Хельсінкі атакувала РФ-дронами центри пускової установки в Ізраїлі



Один із наймасованіших ударів по Києву: з'явилася карта нічної атаки РФ



Росіяни атакували багатопверховий у Черкасах: 11 людей поранені



У мережі публікують кадри моменту влучання ракети у Києві



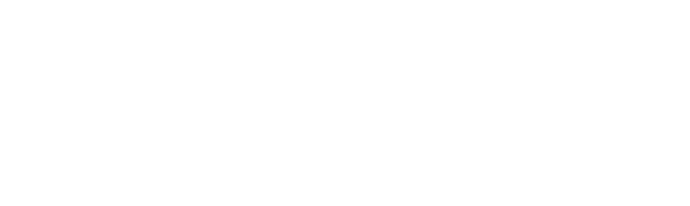
У Києві спалахнула масштабна пожежа після російського удару



Масований удар по Києву: ракети та дрони РФ влучили у житлові будинки, вже 21 постраждалих і один загиблий



ТРЦ «Квадрат» у Києві майже повністю вигорів після атаки РФ



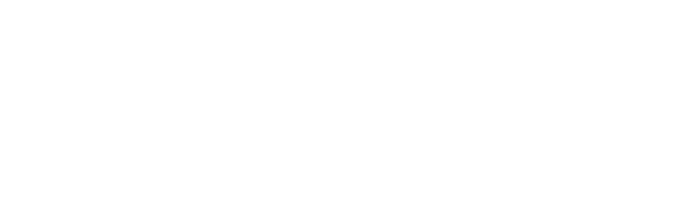
Росіяни атакували багатопверховий у Черкасах: 11 людей поранені



Зруйнований паркінг і понічені авто: наслідки масованої атаки на один із київських ЖК



Безпілотник влучив у дев'ятиповерхівку в Києві: є загиблий, спалахнула пожежа



На «Лук'янівській» вибухова хвиля внесла двері та ескалаторні конструкції: є поранений



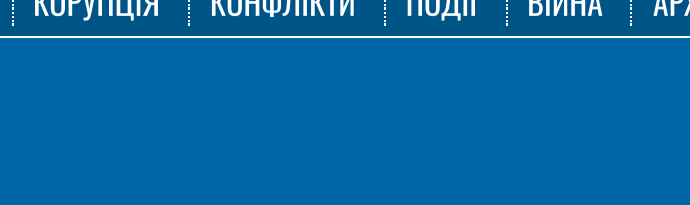
У Києві після атаки РФ люди опинилися заблокованими в укріпті бізнес-центру



Олександр Усик нокутував Верховна та захистив титул чемпіона світу WBC



Директор ФБР підтвердив стрілянину біля Білого дому, на місці працюють спецслужби



Масована атака на Київ: уловки ракет спричинили пожежі та руйнування житлових будинків