План евакуації “козинського раю” та європейський конфіскаційний зашморг для кооперативщиків “Династії”

PUBLISHED 20 ТРАВНЯ 2026

Свіжа аналітична довідка, вилучена детективами НАБУ в рамках операції «Мідас», продемонструвала: ексголова Офісу Президента Андрій Єрмак та ексвіцепрем'єр Олексій Чернишов готувалися до зустрічі з антикорупційними органами значно краще, ніж країна до опалювального сезону. Їхній покроковий план «очищення» котеджного містечка «Династія» вартістю 460 мільйонів гривень — це чистий візуальний кайф для поціновувачів офшорного шиття. Продати палац під виглядом безформної купи цегли, повісити іпотеку від «дружнього» банку та легалізувати все через фіктивні торги — ця схема працювала бездоганно, аж поки Брюссель не вирішив прискорити інтеграцію Директиви ЄС, яка вміє множити на нуль навіть найелегантніший козинський феншуй. Про те як маєтки «Династії» хотіли вивести з-під арешту та конфіскації пише видання ZN.UA.

У комунікації про підозру ексголові офісу президента Андрію Єрмаку Національне антикорупційне бюро оприлюднило документ, у якому було розписано покроковий план із виведення маєтків «Династії» з-під арешту і конфіскації. Ми переконані, що тези з цього плану варто використати для посилення національного конфіскаційного режиму, аби надалі ніхто не міг такими способами зберегти злочинно набуте майно.

11 травня, через пів року після початку публічної частини операції «Мідас», Національне антикорупційне бюро (НАБУ) і Спеціалізована антикорупційна прокуратура (САП) повідомили колишньому керівнику офісу президента Андрію Єрмаку про підозру у відмиванні майна, здобутого злочинним шляхом (за частиною 3 статті 209 Кримінального кодексу України).

Епізод стосується будівництва закритого котеджного містечка з умовною назвою «Династія» в Козині Київської області. За даними слідства, загальна сума легалізованих коштів становить понад 460 млн грн, отриманих, серед іншого, від корупційних схем у державній компанії «Енергоатом».

У цьому матеріалі пропонуємо детальніше розглянути один окремий документ, який згадується в офіційній комунікації НАБУ, а саме — аналітичну довідку та проєкт плану дій з «очищення активу». Найімовірніше, в ньому йдеться про ті самі маєтки у Козині.

Передісторія

Відразу зазначимо, що описана довідка-план — це не початок історії «Династії», а її проміжна стадія.

Так, за даними, оприлюдненими в судовому реєстрі, набуття самої земельної ділянки під котеджне містечко 2019 року стало предметом окремого розслідування НАБУ через ознаки ймовірних корупційних дій місцевих посадовців. Землю з кадастровим номером 3223155400:04:006:0028 і площею 4,2491 га територіальна громада Козина продала за ціною 9 008 092 грн на підставі експертної оцінки у 8 758 275 грн. Тоді як її мінімальна ринкова вартість на той момент оцінюється слідством у 43 246 120 грн (тобто у п'ять разів вище), а максимальна — у 180 193 690 грн (у 20 разів вище).

Таким чином, на рівні гіпотез у схемі «Династія» простежуються три послідовні етапи:

1) корупційне набуття земельної ділянки у 2018–2019 роках із заниженою оцінкою;

2) легалізація коштів, одержаних злочинним шляхом, через будівництво нерухомості у 2019–2025 роках;

3) спроба «очистити» актив від ризику арешту та конфіскації 2025 року через серію угод з непов'язаними юридичними особами.

Це схоже на повний цикл отримання доходів від злочинів та їхнє виведення за межі досяжності держави. Саме цьому має завадити осучаснення конфіскаційних механізмів, до якого зобов'язує Директива (ЄС) 2024/1260. Як зазначено в іншому важливому для євроінтеграції документі — Дорожній карті з питань верховенства права, Україна повинна інтегрувати її положення у національне законодавство до другого кварталу 2027 року.

Що відбувалося з активами

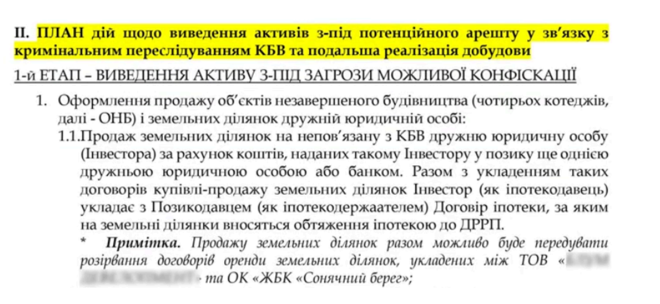
Уявіть, що у вас є будинок, який коштує 2 млн дол. Але формально він не ваш, бо записаний на ланцюжок осіб і компаній, які зовні виглядають незалежними одне від одного. Подібне відбувалося і з «Династією», що ми можемо побачити на підставі матеріалів з реєстру судових рішень.

- **2012 рік.** Купується база відпочинку «Сонячна» в Козині через ТОВ «Блум Девелопмент» за 2,47 млн грн. Землю під базою орендовано в сільраді.
- **2018 рік.** Створюється кооператив «ЖБК Сонячний берег», формально — для будівництва житла. У засновниках три людини: дві довірені, третя стає головою. Олексій Чернишов, якому НАБУ нещодавно вручило чергову підозру і вважає організатором цієї схеми, у складі не з'являється. Кооператив отримує землю в суборенду.
- **2019 рік.** Олексій Чернишов ненадовго з'являється в документах як співзасновник ТОВ «Блум Девелопмент», але швидко «виходить» — передає свою частку дружині. Тоді ж земля викуповується у сільради вже у власність «Блум Девелопменту» за 9 млн грн.
- **2019 рік.** Чернишов особисто дає кооперативу позику на 3,6 млн грн (це зафіксовано в ухвалі Вищого антикорупційного суду). Тобто формально він не власник, але реально фінансує проєкт.
- **2020–2025 роки.** Активне будівництво «Династії». Дружина фактично керує процесом, а Чернишов через довірених осіб і шість виданих довіреностей зберігає контроль.
- **29 серпня 2023 року.** Дружина теж «виходить» зі складу учасників «Блум Девелопменту». Єдиним власником залишається довірена особа.

Відповідно, на момент, коли НАБУ починає цікавитися особою Олексія Чернишова, будинки і земля належали компанії, де власником записано людину, яка з ним не пов'язана. Між реальним бенефіціаром і активом — певні юридичні «прошарки».

Що пропонує план «очищення активу»

Володіння недобудованим маєтком через низку юридичних осіб виявилося недостатньо. Адже після розголосу, який спричинило журналістське розслідування Bihus.info, і початку розслідування НАБУ у реальних власників виникло завдання вберегти цей актив від арешту та подальшої конфіскації. Запропонований невідомими наразі фахівцями план дій навіть має заголовок, який не залишає сумнівів щодо мети (*див. скрін*).


II. ПЛАН дій щодо виведення активів з-під потенційного арешту у зв'язку з кримінальним переслідуванням КБВ та подальша реалізація добудови

1-й ЕТАП – ВИВЕДЕННЯ АКТИВУ З-ПІД ЗАГРОЗИ МОЖЛИВОЇ КОНФІСКАЦІЇ

1. Оформлення продажу об'єктів незавершеного будівництва (чотирьох котеджів, далі - ОНБ) і земельних ділянок дружній юридичній особі:

1.1. Продаж земельних ділянок на непов'язану з КБВ дружню юридичну особу (Інвестора) за рахунок коштів, наданих такому Інвестору у позику ще однією дружньою юридичною особою або банком. Разом з укладенням таких договорів купівлі-продажу земельних ділянок Інвестор (як іпотекодавець) укладає з Позикодавцем (як іпотекодержаателем) Договір іпотеки, за яким на земельні ділянки вносяться обтяження іпотекою до ДРРП.

* ***Примітка.*** *Продажу земельних ділянок разом можливо буде передувати розірвання договорів оренди земельних ділянок, укладених між ТОВ «[illegible]» та ОК «ЖБК «Сонячний берег»;*

А реалізовуватися цей план мав так.

Крок 1. «Продати землю своїм через позику»

Автори довідки запропонували створити нову компанію. Вона умовно позначається як «Інвестор» і має виглядати повністю непов'язаною з Чернишовим (на відміну від уже засвіченого ТОВ «Блум Девелопмент»). Цей «Інвестор» купує землю в ТОВ «Блум Девелопмент», але не за свої гроші, а за позику, яку йому дає інша «дружня» компанія або банк. І на цю землю одразу накладається обтяження у вигляді іпотеки на користь того, хто видав позику.

Ця конструкція має кілька цілей:

- купівля за гроші виглядає як звичайна комерційна операція, а не як спроба сховати майно;
- іпотека створює додаткові труднощі для повернення активу: якщо прокурор спробує оскаржити продаж і повернути землю, то у держави з'явиться «конкурент» в особі того, хто видав позику.

Крок 2. Применшити вартість будинків

Автори плану навіть не приховують того, що з реальною вартістю недобудованих маєтків є проблеми. Просто в документі написано: «…наблизити реальну вартість об'єкта незавершеного будівництва до підтвердженого фінансування». Адже реальна вартість одного будинку, за даними НАБУ та САП, становить майже 2 млн дол., але офіційно через «ЖБК Сонячний берег» пройшло набагато менше — приблизно 10% від реальних витрат.

Якщо незалежний оцінювач напише у звіті реальну вартість, виникне очевидне запитання: а звідки гроші? Тому потрібен «правильний» оцінювач, який напише офіційну вартість будинку приблизно на рівні задокументованого фінансування.

Отже, якщо через рік-два хтось спробує оскаржити продаж, то побачить договори, де ціну вказано відповідно до оцінки. Юридично все чисто.

Крок 3. Продати будинки як купу матеріалів

Якщо будинок зареєстрований у реєстрі нерухомого майна, на нього можна накласти арешт. Якщо ж він фізично існує, але ще не зареєстрований, то такий об'єкт юридично майже «невидимий» для відображення в реєстрі обтяжень. План передбачає таке: будинки в Козині на момент операцій формально не зареєстровані як завершена нерухомість — вони існують як об'єкти незавершеного будівництва. Це означає, що їх можна продати «Інвестору» просто як набір будматеріалів — за зниженою вартістю з кроку 2, і ця операція не залишить сліду в державних реєстрах.

Тобто на момент, коли НАБУ нарешті отримає ухвалу про арешт щодо попереднього власника, арештовувати буде нічого. У реєстрі цих будинків немає, а матеріали вже проведено по бухгалтерії «Інвестора». І тоді потрібно робити додаткові кроки для пошуку і встановлення нового власника та арешту його майна, що потребуватиме додаткового часу.

Крок 4. Зареєструвати на «Інвестора» як свою власність

Тепер «Інвестор» реєструє ці ж будинки в Державному реєстрі речових прав на себе як новий об'єкт нерухомості. Уже як легальний власник, що придбав землю за договором, він «побудував» на ній будинок із куплених матеріалів. Тобто юридично це інший актив, ніж той, що міг би бути арештований раніше, бо зареєстрований після проведених операцій. Власник — компанія без зв'язку з Чернишовим. Походження задокументоване через ланцюжок договорів.

Крок 5. Продати ще раз — уже відкрито

Останній крок: «Інвестор» продає весь комплекс (землю та зареєстровану нерухомість) через електронну торгову платформу (типу СЕТАМ) ще одній компанії з умовною назвою «Девелопер». Це теж компанія без зв'язку з Чернишовим.

Навіщо торги? Бо вони створюють презумпцію ринкової ціни та добросовісного набуття. Купив на відкритих торгах за прозорою процедурою — отже, добросовісний набувач. А до добросовісного набувача, згідно з вимогами статті 96-2 КК України, спеціальна конфіскація не застосовується. Взагалі.

Після цього «Девелопер» спокійно добудовує маєтки, вводить їх в експлуатацію і продає кінцевим покупцям. А в кінцевих покупців повністю чистий титул. Якщо через кілька років і буде вирок проти підозрюваних у справі, конфісковувати немає чого.

Замість висновків: на які вразливості конфіскаційного режиму спирається цей план

Як бачимо, план «очищення активу» побудований на детальному знанні чинного законодавства, а кожен його крок цілить у конкретну прогалину. Іпотека на користь «дружнього» позикодавця, занижена оцінка, продаж маєтків як будматеріалів, перепродаж через електронні торги — усе разом має на меті створити такий правовий статус, при якому конфіскація стає неможливою навіть за наявності вироку. Стаття 96-2 КК України дозволяє конфіскувати майно у третьої особи лише тоді, коли доведено, що вона «знала або могла знати» про його злочинне походження. Тоді як план спеціально побудований у такий спосіб, аби цю обізнаність неможливо було довести.

Саме проти такої моделі і спрямована згадана нами на початку Директива (ЄС) 2024/1260. Вона дозволяє суду конфіскувати майно, виходячи з його непропорційності законним доходам і відсутності правдоподібного законного джерела. І, як наслідок, зникає необхідність щоразу доводити суб'єктивну обізнаність третьої особи. Захист добросовісного набувача при цьому зберігається через процедурні гарантії — право на адвоката, доступ до матеріалів справи, право бути почутим у суді й оскаржити рішення про конфіскацію, передбачені статтею 24 Директиви.

У Дорожній карті з питань верховенства права Україна взяла на себе зобов'язання провести імплементацію Директиви до другого кварталу 2027 року. Кейс із маєтками «Династії» — найкраща ілюстрація того, чому це зобов'язання має бути виконане змістовно, а не лише формально.

А долю цих маєтків, якщо вдасться довести, що їх збудували за кошти злочинного походження, вирішуватиме суд. Проте без вдосконалення законодавства залишається ще чимало способів вивести активи з-під удару.

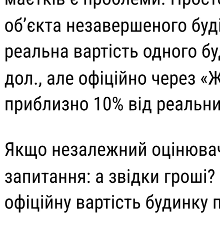
Автор: Павло Демчук, старший юридичний радник Transparency International Ukraine

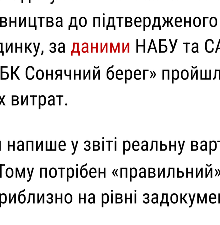
Джерело: ZN.UA

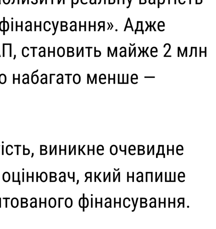
Like
Tweet

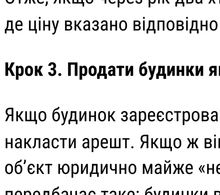
Новини партнерів

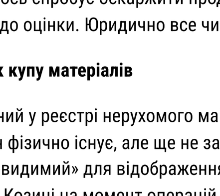
Реклама

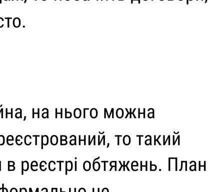

Замість мігрантів з Індії: в Україні...


Помер легендарний диктор українського...


Більшість туристів роблять цю помилку:...

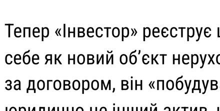

Вся правда про відносини Зеленського та...


❗ Навіть Сатана не може врятувати Путіна

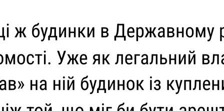

Trump's Secret China Game Is Tearing...

Tags: "Мідас" "Міндічгейт" VIP-корупціонери скандали хапуги Чернишов

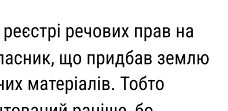
YOU MAY ALSO LIKE...


Хто в Україні під час війни купує дорогі «членовози»

27 ВЕРЕСНЯ 2022


Як крадені у Німеччині велосипеди потрапляють до України

30 ЧЕРВНЯ 2021


Міністерка юстиції зі шлейфом давньої корупції та нові таємні надбання нерухомості її родини

28 ЧЕРВНЯ 2025

РЕКЛАМА

Украина кри…
Follow Page

Передрук матеріалів "України кримінальної" повністю - з письмового дозволу. Для Інтернет-видань – без обмежень за обов'язкових умов: зазначення адреси ресурсу у вигляді гіперпосилання. Copyright © 2018 Україна кримінальна. Всі права захищені. E-mail для контактів:
cripo@cripo.com.ua