

## Схема «очищення» на 460 мільйонів: НАБУ вилучило покрововий план виведення маєтків «Династії» Єрмака та Чернишова з-під арешту

[Читати на руському](#)



Схема «очищення» на 460 мільйонів: НАБУ вилучило покрововий план виведення маєтків «Династії» Єрмака та Чернишова з-під арешту

*Свіжа аналітична довідка, вилучена детективами НАБУ в рамках операції «Мідас», продемонструвала: ексголова Офісу Президента Андрій Єрмак та ексвіцепрем'єр Олексій Чернишов зотулялися до зустрічі з антикорупційними органами значно краще, ніж країна до опалового сезону. Іхній покрововий план «очищення» котеджного містечка «Династія» вартістю 460 мільйонів зривень — це чистий візуальний кайф для поціновувачів офшорного шмття. Продати палац під виглядом безформної купи цегли, повистити іпотeku 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 козвиський феншуй.*

Про те як маєтки «Династія» хотіли вивести з-під арешту та конфіскації пише видання [ZN.UA](#).

У комунікації про підозру ексголови офісу президента Андрію Єрмаку Національне антикорупційне бюро оприлюднило документ, у якому було розписано покрововий план із виведення маєтків «Династія» 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 окремих 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 «Династія», 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 імовірних корупційних дій місцевих посадовців. Землю з кадастровим номером 322315540004:006:0028 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'ятив 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 завдати 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

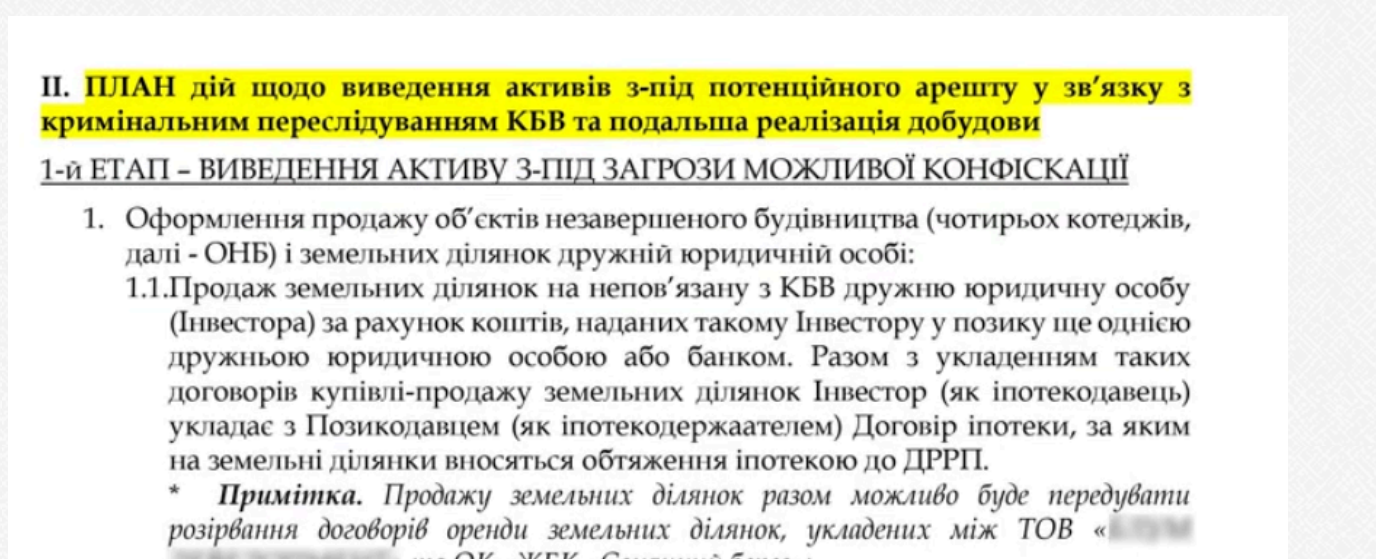
Уявіть, що у вас є будинок, який коштує 2 млн дол. Але формально він не ваш, бо записаний на ланцюжок осіб і компаній, які зовні виглядають незалежними одне від одного. Подібне відбувалося і з «Династією», що ми можемо побачити на підставі матеріалів з [реєстру](#) судових рішень.

- 2012 рік. Купується база відпочинку «Сонячнад» в Козині через ТОВ «Блум Девелопмент» за 2,47 млн грн. Землю під базою орендовано в сільради.
- 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 «Династія». 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 виявилось недостатньо. А вже після розголю, 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*).



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 «дружина» 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 державі 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 проблема. Просто в документі написано: «...наблизити реальну вартість об'єкта незавершеного будівництва до підтвердженого фінансування». А вже 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 операції 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 значною 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 CETAM) 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 добуває 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, конфіскувати 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. Іпотечна на користь «дружнього» законодавця, 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 виroku. 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 загана 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 і 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 «Династія» — найкраща ілюстрація того, чому це зобов'язання має бути виконане зністовно, а не лише формально.

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

**Автор: Павло Демчук**

Теги:
 [ООО Блум девелопмент](#)
[Єрмак Андрій](#)
[Кооператив Династія](#)
[ЖБК Династія](#)
[Чернишов Олексій](#)
[Чернишов Олексій](#)
[Арешт Єрмака](#)
[Єрмак Андрій](#)
[Єрмак](#)
[Корупція](#)
[Корупція](#)

[Корупційна мафія Міндіча в Енергоатомі](#)
[Корупційна мафія Міндіча в Енергоатомі](#)
[НАБУ](#)
[АД НАЗК Енергоатом](#)



**Марія Вайтенко**  
 ОГЛЯДАЧ НОВИН

20 травня 2026 р., 20:29
 Перегляді: 1568
Коментарі: 0

[Роздрукувати](#)
[Надіслати товаришу](#)

### Коментарі:

comments powered by Disqus

#### Важливі новини

19.05.2026

#Трухі #Аваас #Urban One

13.05.2026

#РЖД #Кипр #Кипр

ЯК ОБИЙТИ БЛОКУВАННЯ І ЧИТАТИ НАШ САЙТ

---

#### Останні новини

По даті | По перекладанню | По категоріям

- 20:29
Схема «очищення» на 460 мільйонів: НАБУ вилучило покрововий план виведення маєтків «Династія» Єрмака та Чернишова з-під арешту [\[i\]](#)
- 20:25
ЗСУ навчилися знищувати російські групи «проросуння»: WSJ заявляє про злам у динаміці війни [\[i\]](#)
- 20:21
На Запоріжжі в бою біля Оріхова загинув 35-річний командир артилерійського взводу Михайло Щепанський [\[i\]](#)
- 20:16
Кабмін звільнив Івана Гаврилюка та Євгена Мойсюка з Мініборони [\[i\]](#)
- 20:11
На Дніпропетровщині люди у військовій формі напали на рибне господарство [\[i\]](#)
- 👉
Підписуйтесь на наш канал в Telegram. Оперативно про головне [\[i\]](#)
- 20:06
Почему колишній підлітк групу ТНМК Олексій «Льопан Сарачині» [\[i\]](#)
- 20:01
Філіп Пронін і зелене світло для Єрмака: як Діфаміногенні перетворяться на консекр-сервіс із легалізації мільйонів для Банкової [\[i\]](#)
- 19:55
Чотирих посадовців Нацполіції відсторонили через підозру в «кришуванні порноофісів» [\[i\]](#)
- 19:52
У Одесі працівники ТЦК тимчасово заблокували рух транспорту під час мобілізаційних заходів [\[i\]](#)
- 19:47
«Рейтинг 99%»: Дональд Трамп покажував, що після США може піти на вибори прем'єра Ізраїлю [\[i\]](#)
- 19:42
РФ погугу нову мобілізацію до 100 тисяч осіб, Україна посилює далекобійні заходи... Зеленський [\[i\]](#)
- 19:38
У Києві судитимуть ексчлена ДФПГ за організацію тилової служби за 13 тисяч доларів [\[i\]](#)
- 19:33
В Україні поширюється каракрут: експертка пояснює ризики «чорної вдови» [\[i\]](#)
- 19:29
Автопарк зброя та 22,6 мільйона готівок: Крайченко показав результати обшуків у поліцейських, які «кришували» порностадії [\[i\]](#)
- 19:24
У Києві судитимуть чоловіка за «продаж» працевлаштування в правоохоронні органи за 25 тисяч доларів [\[i\]](#)
- 19:19
В Одесі викрили хакерів, які «крали аккаунти користувачів у США та списували гроші з карток» [\[i\]](#)
- 19:15
«Ручка» оцінка для Міндіча та Чернишова: як фірма дружини топосадовця НАЗК за безцінь «відмивала» елітну землю та квартири [\[i\]](#)
- 19:10
«Живі коштовності» у багажнику: на кордоні з Польщею затримали киянку, яка везла японських коропів на мільйон гривень [\[i\]](#)
- 19:07
Суд в Одесі виніс вирок у справі про сутенерство та «квартиру для послуг» [\[i\]](#)
- 19:05
СБУ знищила документи щодо доступу до держатемних даних генпрокурора Водовиченко [\[i\]](#)
- 19:02
Справа «Іорноміненія»: чому СБУ та ОПГ затримали водія, але не чіпають заступника міністра МВС? [\[i\]](#)
- 19:01
Reuters: США можуть висунути кримінальні звинувачення проти Рауля Кастро [\[i\]](#)

#### Теги новин

COVID-19 агресія Росії Атака **Війна**

Дональд Трамп Дональд Трамп Друге вторгнення ЗСУ Київ Київ коронавірус Корупція

**Напад Росії на Україну** Нападение

Росія на Україну окупанти Порошенко Путін Росія

Росія ссср США Україна Україна ЧП Епідемія коронавіруса

#### Наші опитування

**Чи вірите ви, що Дональд Трамп зможе зупинити війну між Росією та Україною?**

Так, повністю зможє  
 Частково зможє, але не відразу  
 Ні, не зможє  
 Це залежить від дій інших сторін  
 Важко відповісти

Голосувати

Показати результати опитування  
Показати всі опитування на сайті