Без права на будівництво і пайового внеску: у столиці продовжуються судові суперечки навколо ЖК "Cascade house"

Читать на русском

Без права на будівництво і пайового внеску: у столиці продовжуються судові суперечки навколо ЖК "Cascade house"

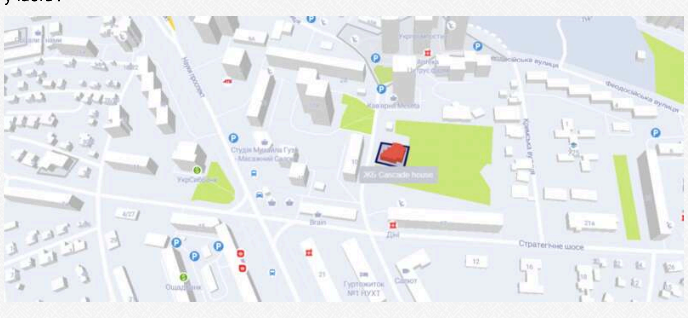
У столиці тривають судові спори щодо ЖК "Cascade house" на вул. Великій Китаївській, 71. Наразі його забудовник – ТОВ "Асторія Девелопмент Груп" ("АДГ") – намагається в судовому порядку "відмазатися" від необхідності сплачувати до міського бюджету Києва пайовий внесок за це будівництво в сумі 729,6 тис. гривень. При цьому, ще влітку 2023 року суди нарешті поставили крапку у справі щодо законності зведення даного комплексу, встановивши, що Департамент з питань ДАБК при КМДА правомірно скасував право на проведення будівельних робіт. Таким чином було доведено, що "АДГ" не мала права розпочинати будівництво цього ЖК, зокрема, без погодження з органами охорони культурної спадщини. Щоправда, наразі залишається відкритим питання стосовно долі кримінального провадження, в рамках якого правоохоронцям навіть вдалося добитися арешту на землю і сам будинок – жоден із його фігурантів так і не був притягнутий до відповідальності.

Як стало відомо нещодавно Північний апеляційний господарський суд відмовив забудовнику житлового комплексу (ЖК) "Cascade house" (вул. Великій Китаївській, 71 в Голосіївському районі) – ТОВ "АДГ" – у перегляді справи №910/1890/22 за нововиявленими обставинами.

Відповідне рішення було прийняте 19 грудня 2023 року, його повний текст було оприлюднено в Держреєстрі судових рішень 10 січня 2024 року.

В рамках даної справи Департамент економіки та інвестицій Київської міськдержадміністрації (КМДА) в судовому порядку добився того, щоб ТОВ "АДГ" заплатило до міського бюджету пайовий внесок у розвиток інфраструктури у зв'язку з будівництвом вищевказаного ЖК в сумі 729,6 тис. гривень. Кінцеве рішення було прийнято все тим же апеляційним судом 30 листопада 2022 року, а касаційний госпсуд 2 лютого 2023 року відмовив забудовнику у відкритті касаційного провадження.

Служителі Феміди погодилися з позицією міських чиновників, які наполягали, що ТОВ "АДГ" повинно було звернутися до столичної мерії із заявою про визначення розміру пайової участі щодо об'єкта будівництва, підписати розрахунок цього внеску та сплатити його, чого зроблено не було. Департамент економіки та інвестицій КМДА двічі – у травні та листопаді 2021 року – звертався до забудовника з цього приводу, але безрезультатно. Більше того – у листопаді того ж 2021-го ТОВ "АДГ" повідомило КМДА, що, мовляв, "в межах законодавчих актів у сфері регулювання містобудівного законодавства не вбачається за можливе підписати розрахунок та сплатити пайову участь".



ЖК "Cascade house" карті порталу "ЛУН"

Необхідність перегляду цієї справи за нововиявленими обставинами у ТОВ "АДГ" пояснювали наступним чином. Так, у компанії вказали на те, що Департамент економіки та інвестицій КМДА неправомірно здійснив розрахунок розміру пайової участі на підставі листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України №7/15.3/10900-18 від 17.10.2018, який, на переконання юристів забудовника, "не є нормативно-правовим актом, має лише інформаційний характер і не встановлює правових норм".

При цьому, у ТОВ "АДГ" зазначили, що не знали про те, що розрахунок здійснювався саме відповідно до вказаного листа, адже у позовній заяві чиновників КМДА було відсутнє посилання на даний документ, і про таку обставину компанії стало відомо лише 27 квітня 2023 року. Тобто, вже після розгляду цієї судової справи. Втім, колегія судів апеляційного суду звернула увагу на те, що насправді посилання на цей лист було в таблиці розрахунку пайової участі, яку Департамент економіки та інвестицій КМДА направляв до ТОВ "АДГ" і на яку компанія надавала свою відповідь. А тому, мовляв, в даному випадку не можна сказати, що про цей лист забудовнику нічого не було відомо.

У зв'язку з тим, що раніше будівництво цього комплексу супроводжувалося різними скандалами, **КВ** вирішила проаналізувати його історію.

Як будується "Cascade house"

Земельна ділянка площею 0,1 га (кадастровий номер – 8000000000:82:243:0082) на вул. Великій Китаївській має цільове призначення "для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва". Вона знаходиться у приватній власності ТОВ "АДГ" з 25 липня 2016 року. Хто був її попереднім власником, у відкритих джерела інформація відсутня.

25 липня 2017 року Департамент Державної архітектурно-будівельної інспекції (ДАБІ) в Києві зареєстрував повідомлення ТОВ "АДГ" №КВ 010172061189 про початок підготовчих робіт з будівництва житлового будинку на вул. Великій Китаївській, 71. Надалі, 15 вересня 2017 року, Департамент містобудування та архітектури КМДА видав ТОВ "АДГ" містобудівні умови та обмеження (МУО) на проєктування будівництва за вказаною адресою. Даний документ відсутній у публічному доступі, а тому встановити, що саме дозволили проєктувати компанії, наразі проблематично.

19 жовтня 2017 року, ТОВ "АДГ" зареєструвало в Департаменті з питань Державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК при КМДА) повідомлення №КВ061172922048 про початок робіт з будівництва житлового будинку за вищевказаною адресою. Генпідрядником цих робіт було зазначено ТОВ "ЕкоМаксБуд". Заявлені характеристики цього будинку у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ) не уточнюється – окрім того, що вказаний заявлений клас будівництва СС1 (незначні наслідки, будинки до 4 поверхів). Разом з тим, із відкритих джерел відомо, що забудовники вирішили зводити там один чотириповерховий будинок на 15 квартир.

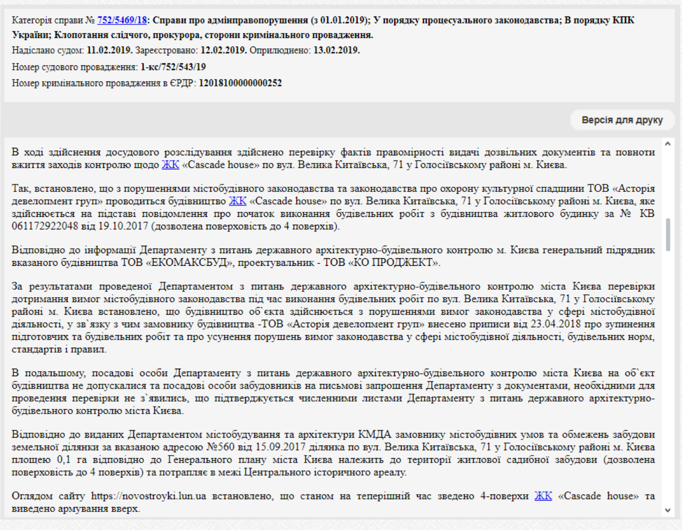
Протягом березня-квітня 2018 року Департамент з питань ДАБК при КМДА здійснив позапланову перевірку вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил при зведенні ЖК "Cascade house". За результатами перевірки, 23 квітня того ж року, інспектори столичної мерії винесли приписи про усунення порушень та про зупинення підготовчих та будівельних робіт, згідно з яким будівництво повинно було бути зупинено вже наступного дня до усунення допущених порушень.

Зокрема, "ревізори" встановили факт порушень Державних будівельних норм (ДБН) щодо будівництва в умовах ущільненої забудови. За інформацією інспекторів, будівництво було розпочато без здійснення моніторингу сусідніх будинків та прилеглої забудови території, хоча це було потрібно зробити задля того, щоб мінімізувати або виключити негативний вплив на споруди, що знаходяться поруч. Також в Департаменті з питань ДАБК при КМДА з'ясували, що забудовник порушив вимоги МУО стосовно необхідності отримання висновку щодо проектної документації від органів охорони культурної спадщини та стосовно отримання дозволу на виконання робіт в Департаменті культури КМДА. Крім того, під час перевірки ТОВ "АДГ" не надало інспекторам повний пакет документів, серед яких – проєктну документацію, технічні умови, виконавчу документацію тощо.

У ТОВ "АДГ" не погодились з таким вердиктом інспекторів, у зв'язку з чим на початку 2019 року компанія подала позов до Окружного адмінсуду Києва (ОАСК, нині ліквідований) щодо визнання протиправним та скасування приписів. В обґрунтування своїх вимог представники забудовника зазначили, що при затвердженні проєктної документації ним були враховані всі вимоги містобудівного законодавства, в тому числі Закону України "Про охорону культурної спадщини". При цьому в компанії вказали на те, що земельна ділянка по вул. Великій Китаївській, 71 не є об'єктом культурної спадщини у відповідності до вимог вищезазначеного закону. Серед іншого, у ТОВ "АДГ" заявили, що у них не було необхідності отримання погоджень від органів охорони культурної спадщини через відсутність відповідного Порядку надання таких дозволів, який був би встановлений Кабінетом Міністрів України.

Суди всіх трьох інстанцій були на стороні компанії-забудовника – кінцеве рішення по цій справі 10 листопада 2020 року прийняв Верховний Суд. Втім, навряд чи у ТОВ "АДГ" надто раділи цьому, адже до претензій чиновників додалася ще й зацікавленість до цієї забудови з боку правоохоронних органів.

Так, восени на цю забудову звернули увагу в Головному управлінні Нацполіції Києва. Правоохоронці почали вивчати факти можливих порушень при будівництві на вул. Великій Китаївській, 71 в рамках кримінального провадження №12018100000000252, яке було відкрито 7 березня того ж року і в рамках якого правоохоронці розслідували різні "гріхи" при будівництві низки столичних житлових комплексів. Конкретно ЖК "Cascade house" "потрапив під роздачу" саме після винесення вищезгаданих приписів, а тому більшість обставин, встановлених правоохоронцями, фактично "дублюють" ті факти, які зафіксували інспектори Департаменту з питань ДАБК при КМДА.



Категорія справи № 752/5469/18: **Справи про адмінправопорушення (з 01.01.2019); У порядку процесуального законодавства; В порядку КПК України; Клопотання слідчого, прокурора, сторони кримінального провадження.**

Надіслано судом: **11.02.2019**. Зареєстровано: **12.02.2019**. Оприлюднено: **13.02.2019**.

Номер судового провадження: **1-кс/752/543/19**

Номер кримінального провадження в ЄРДР: **12018100000000252**

Версія для друку

В ході здійснення досудового розслідування здійснено перевірку фактів правомірності видачі дозвільних документів та повноти вжиття заходів контролю щодо ЖК «Cascade house» по вул. Велика Китаївська, 71 у Голосіївському районі м. Києва.

Так, встановлено, що з порушеннями містобудівного законодавства та законодавства про охорону культурної спадщини ТОВ «Асторія девелопмент груп» проводиться будівництво ЖК «Cascade house» по вул. Велика Китаївська, 71 у Голосіївському районі м. Києва, яке здійснюється на підставі повідомлення про початок виконання будівельних робіт з будівництва житлового будинку за № КВ 061172922048 від 19.10.2017 (дозволена поверховість до 4 поверхів).

Відповідно до інформації Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю м. Києва генеральний підрядник вказаного будівництва ТОВ «ЕКОМАКСБУД», проектувальник - ТОВ «КО ПРОДЖЕКТ».

За результатами проведеної Департаментом з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва перевірки дотримання вимог містобудівного законодавства під час виконання будівельних робіт по вул. Велика Китаївська, 71 у Голосіївському районі м. Києва встановлено, що будівництво об`єкта здійснюється з порушеннями вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, у зв`язку з чим замовнику будівництва -ТОВ «Асторія девелопмент груп» внесено приписи від 23.04.2018 про зупинення підготовчих та будівельних робіт та про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил.

В подальшому, посадові особи Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва на об`єкт будівництва не допускалися та посадові особи забудовників на письмові запрошення Департаменту з документами, необхідними для проведення перевірки не з`явились, що підтверджується численними листами Департаменту з питань державного архітектурно-будівельного контролю міста Києва.

Відповідно до виданих Департаментом містобудування та архітектури КМДА замовнику містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки за вказаною адресою №560 від 15.09.2017 ділянка по вул. Велика Китаївська, 71 у Голосіївському районі м. Києва площею 0,1 га відповідно до Генерального плану міста Києва належить до території житлової садибної забудови (дозволена поверховість до 4 поверхів) та потрапляє в межі Центрального історичного ареалу.

Оглядом сайту https://novostroyki.lun.ua встановлено, що станом на теперішній час зведено 4-поверхи ЖК «Cascade house» та виведено армування вверх.

Ухвала суду по цьому провадженню від 3 січня 2019 року

4 жовтня 2018 року і 3 січня 2019 року Голосіївський районний суд двічі накладав арешти на земельну ділянку на вул. Великій Китаївській, 71 і недобудований будинок на ній, а також забороняв проведення будівельних робіт на цій території. І якщо "перший" арешт ТОВ "АДГ" змогло оскаржити в суді апеляційної інстанції, то в другому випадку компанію чекала невдача – 28 березня 2019 року Київський апеляційний суд відмовив їй у скасуванні ухвали про накладення арешту. Якою є доля цього кримінального провадження, наразі інформації у відкритих джерелах немає, але достовірно відомо, що жоден з фігурантів даної справи так і не отримав обвинувальний вирок суду.

При цьому, незадовго до "програшного" рішення апеляційного суду, 25 січня 2019 року, Департамент з питань ДАБК при КМДА своїм наказом №32 скасував право на початок будівельних робіт, яке ТОВ "АДГ" набуло на підставі повідомлення №КВ 061172922048 від 19 жовтня 2017 року.

Причини для цього були фактично такі ж, як і при винесенні припису. Так, зокрема, у жовтні та листопаді 2018 року Міністерство культури України повідомило вищезгаданому департаменту про те, що воно не погоджувало історико-містобудівні обґрунтування, проєкти будівництва, реконструкцій або дозволи на проведення будь-яких робіт на вул. Великій Китаївській, 71. Хоча, мовляв, у даному випадку забудовники повинні були отримати такі погодження, адже відповідна ділянка розташована Центральному історичному ареалі Києва. Крім того, однією з підстав для скасування права на проведення будівельних робіт у Департаменті з питань ДАБК при КМДА назвали вищезгадане кримінальне провадження за фактами можливих порушень при здійсненні цієї забудови.

У квітні 2019 року ТОВ "АДГ" звернулося до ОАСК з позовом щодо визнання протиправним та скасування вищезгаданого наказу Департаменту з питань ДАБК при КМДА. Одним із головних аргументів компанії стала "виграшна" справа щодо скасування припису про зупинення робіт – мовляв, в рамках неї було юридично доведено, що забудовник діє в рамках законодавства.

Суди першої та апеляційної інстанції знову були на боці ТОВ "АДГ". Але з ніг на голову цю справу "перевернув" Верховний Суд, до якого Департамент з питань ДАБК при КМДА звернувся з касаційною скаргою – 23 серпня 2023 року він скасував рішення судів попередніх інстанцій та повністю відмовив компанії в задоволенні її вимог. Зокрема, служителі Феміди вказали на те, що компанія так і не довела факт отримання дозволу на виконання земляних і будівельних робіт за вказаною адресою від Міністерства культури України.

При цьому, вже під час цього судового спору, 20 серпня 2020 року, Департамент з питань ДАБК при КМДА зареєстрував декларацію №КВ101200820250 про готовність будинку на вул. Великій Китаївській, 71 до експлуатації. Що цікаво, де-факто цей будинок, схоже, ще недобудований. Про це свідчать ті факти, що, за інформацією порталу "ЛУН", роботи в ЖК "Cascade house" заморожені і що станом на жовтень 2023 року в будинку навіть були споруджені не всі зовнішні стіни.

ЖК "Cascade house" станом на жовтень 2023 року (фото – "ЛУН")

Хто будує

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "АДГ" (замовник будівництва) було зареєстроване у червні 2010 року. Його керівником вказано Михайла Ткаченка, засновниками – ТОВ "Юкко" та киян Олексія Ішутіна і Костянтина Марчука, кінцевим бенефіціаром – ще одного мешканця столиці Романа Сіренка.

ТОВ "ЕкоМаксБуд" (генпідрядник будівництва) було зареєстроване у Києві в березні 2015 року. Керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром цієї компанії є мешканка столиці Марина Марчук.

Як раніше повідомляла **КВ**, у Києві вистачає житлових комплексів, які були зведені на сумнівних підставах і проти будівництва яких офіційно виступали контролюючі органи. І при цьому існують прецеденти, коли Департамент з питань ДАБК при КМДА дійсно бореться проти таких забудов – принаймні на рівні скасування дозволів.

Наприклад, влітку 2022 року суди поставили крапку в питанні правомірності будівництва клубного будинку (КД) "Podilsky" на на вул. Лук'янівській, 19. Служителі Феміди підтвердили, що Департамент ДАБК КМДА на законних підставах скасував видані забудовникам дозволи на будівництво та введення об'єкта в експлуатацію. Одна із головних причин – замовник робіт – ТОВ "Скайфорт" – не отримав необхідні погодження органів охорони культурної спадщини, які б легітимізували це будівництво на горі Щекавиця. Таким чином, в столиці з'явився черговий "сірий" житловий комплекс – його побудовано, в ньому вже розпродані всі квартири, але офіційно його не існує.

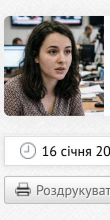
Крім того, столичні правоохоронці продовжують слідство щодо можливих порушень при будівництві скандального ЖК "Praga-2" в Деснянському районі. Зокрема, у Нацполіції попередньо встановили, що ТОВ "Гарант Житло Буд" (компанією володіє бізнесмен Андрій Довгаль, який очевидно має зв'язки зі владою і партією "ВО "Батьківщина") замість заявленої реконструкції існуючих будівель, фактично проводило нове будівництво. Крім того, слідчі вважають, що посадовці компанії-забудовника вчинили замах на заволодіння коштами інвесторів, адже квартири в комплексі продавалися навіть після анулювання дозволів на проведення робіт. Що цікаво, восени 2022 року Департамент Держархбудконтролю при КМДА в судовому порядку добився, щоб "Гарант Житло Буд" демонтував вже зведену будівлю. Але наразі в компанії заявляють про неможливість виконання цього рішення суду, адже воно, мовляв, потягне за собою невиконання іншого рішення суду, яким на цей об'єкт було накладено арешт.

Посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов. Департамент земельних ресурсів КМДА з 29 червня 2021 року очолює Валентина Пелих (виконувала обов'язки керівника цієї структури з 2 квітня 2021 року). З 27 липня 2018 року по 1 квітня 2021 року, цим департаментом керував Петро Оленич, який з 2 квітня 2021 року обіймає посаду заступника голови КМДА та курує в Києві земельні та містобудівні питання.

Обов'язки директора Департаменту ДАБК КМДА з 13 січня 2020 року виконує заступник директора цієї структури Оксана Попович (на колажі праворуч). На цій посаді чиновниця працює, поки директор даного департаменту Володимир Кузьменко перебуває у відпустці для догляду за дитиною (очолює цю структуру з 3 лютого 2017 року). Діяльність цього департаменту з 2018 року контролю заступник голови КМДА Вячеслав Непоп.

Департамент економіки та інвестицій КМДА з 16 лютого 2018 року очолює Наталія Мельник (на колажі ліворуч). Діяльність цієї структури з 2018 року контролює перший заступник голови КМДА Микола Поворозник.

Теги: Попович Оксана | Мельник Наталья | Поворозник Николай | Кузьменко Владимир | Непоп Вячеслав | Пелих Валентина | Оленич Петр | Свистунов Александр | ООО Гарант Жилье Строй | ООО Юкко | Ткаченко Михаил | Марчук Константин | Сиренко Роман | Ишутин Алексей | ООО ЭкоМаксБуд | КМДА | КГГА | ООО Астория Девелопмент Групп АДГ | ЖК Cascade house | Київ | Киев



Аліна Кравченко
ЖУРНАЛІСТ, ОГЛЯДАЧ

16 січня 2024 г., 15:13 | Переглядів: 4943 | 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.

0.044586