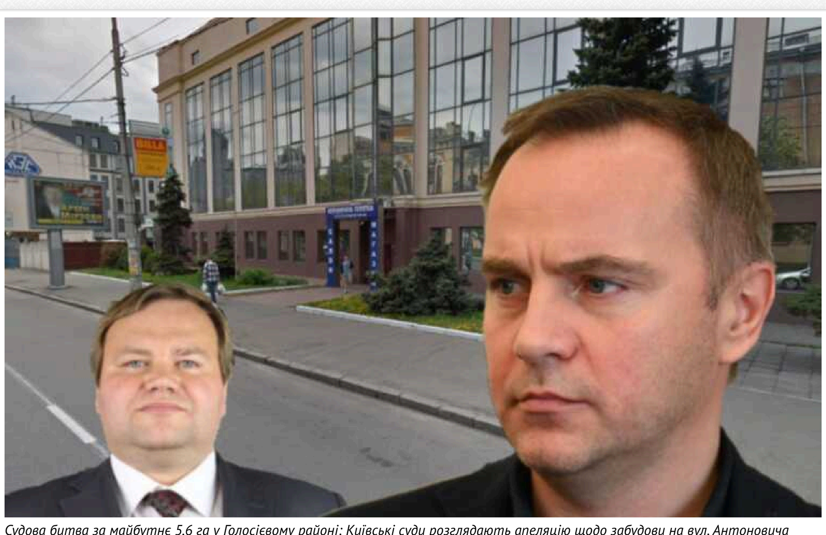
Судова битва за майбутнє 5,6 га у Голосієвому районі: Київські суди розглядають апеляцію щодо забудови на вул. Антоновича

Читать на русском



Судова битва за майбутнє 5,6 га у Голосієвому районі: Київські суди розглядають апеляцію щодо забудови на вул. Антоновича

У столичних судах вирішується доля майбутньої забудови трьох земельних ділянок загальною площею 5,68 га на вул. Антоновича в Голосіївському районі. Мова йде про землю, що знаходиться у постійному користуванні Інституту електрозварювання ім. Є.О. Патона НАН України, і яку науковці передали для забудови ТОВ "Інвест-Проєкт Будівництво", яке, ймовірно, зв'язане зі скандально відомим девелопером "КСМ-Груп". Наразі вказане ТОВ намагається "змусити" Департамент містобудування та архітектури КМДА "переписати" МУО на проєктування будівництва. Зокрема, компанія вимагає, щоб замість адміністративно-побутових та наукових будівель на цій території можна було б проєктувати зведення багатофункціонального комплексу (БФК) з житловою частиною; щоб його висота складала більше 100 метрів, а не 27 метрів; щоб забудову не потрібно було погоджувати з органами охорони культурної спадщини тощо. Наразі спрогнозувати долю відповідної судової справи досить важко.

Як стало відомо, найближчим часом Київський окружний адміністративний суд розпочне розгляд справи №640/10893/22.

В рамках цього провадження ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" вимагає визнати протиправними та скасувати окремі положення трьох містобудівних умов та обмежень (МУО), які були видані Департаментом містобудування та архітектури Київської міськдержадміністрації (КМДА) 14 лютого 2022 року. Вказані "містобуди" стосуються проєктування забудови трьох межуючих одна з одною земельних ділянок на вул. Антоновича в Голосіївському районі загальною площею 5,68 га. Крім, вищезгаданого департаменту, відповідачами у цій справі виступають Державна інспекція містобудування та архітектури (ДІАМ) і державне підприємство (ДП) "Дія".

Варто зазначити, що ця справа розглядається судами вже по другому колу. Так, ще 25 жовтня 2022 року Окружний адмінсуд Києва (ОАСК, нині ліквідований) частково задовольнив позов ТОВ "Інвест-Проект Будівництво", скасувавши заявлені позивачем положення МУО, але відмовивши у задоволенні вимог до ДІАМ та ДП "Дія" (про причини мова йтиме нижче. – **КВ**). Надалі, 29 березня 2023 року, Шостий апеляційний адмінсуд дещо переглянув цей судовий вердикт – служителі Феміди частково задовольнили апеляційну скаргу чиновників КМДА, залишивши в силі деякі раніше скасовані пункти "містобудів", і при цьому відмовивши вищезгаданій компанії у повному задоволенні позову. А наприкінці минулого року, 12 грудня 2023-го, Касаційний адмінсуд, за скаргою Департаменту містобудування та архітектури КМДА, скасував рішення судів попередніх інстанцій та відправив це провадження на новий розгляд.

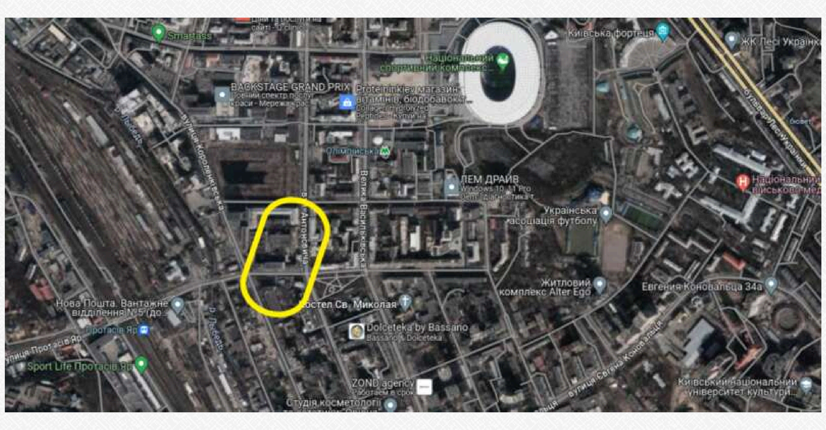
Через що судиться забудовник

27 жовтня 2017 року Бюро Президії Національної академії наук (НАН) України своєю постановою №280 (**КВ** не вдалося знайти її в публічному доступі) рекомендувало установам НАН України вирішувати питання забезпечення житлом своїх працівників та покращення матеріально-технічної бази шляхом будівництва (реконструкції) житла та низки інших об'єктів. Забудову передбачалося здійснювати на земельних ділянках, що знаходяться у постійному користуванні цих установ – із залученням приватних компаній на підставі спеціальних договорів.

Надалі, 22 квітня 2020 року, між ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" та Інститутом електрозварювання ім. Є.О. Патона НАН України було укладено договір щодо будівництва житлових будинків та інших будівель на земельних ділянках на вул. Антоновича, 58, 66 та 69 (кадастрові номери – 8000000000:79:019:0001, 8000000000:79:021:0001, 8000000000:79:023:0001, площа – 3,36 га, 1,13 га та 1,19 га відповідно, цільове призначення – "для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки", які знаходяться у постійному користування вищезгаданого інституту).

Як зазначалося вище, 14 лютого 2022 року Департамент містобудування та архітектури КМДА видав три МУО на проєктування забудови цих ділянок. Наразі на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) відсутні повні версії цих документів. Але окремі положення цих "містобудів" та, відповідно, вимоги ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" щодо їхньої "зміни" прописані в матеріалах вищезгаданої судової справи.

Так, усі три МУО видавалися на проєктування будівництва адміністративно-побутових та наукових будівель за вказаними адресами. У свою чергу, ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" вимагає через суд, щоб у назві "містобудів" було чітко зазначено, що на вказаних ділянках можна проєктувати будівництво БФК – при цьому, з т.зв. "житловою частиною".



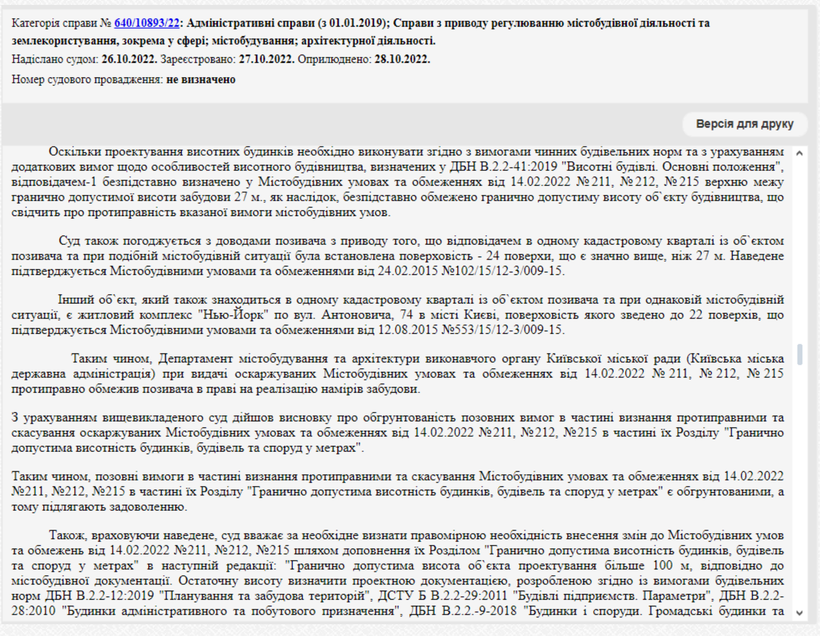
Орієнтовна "пляма" забудови

Також компанія планує добитися, щоб в МУО було вказано, що гранично допустима висота об'єктів проектування має становити більше 100 м, а "рекомендована поверховість житлової забудови [на цих ділянках має складати] від 25 до 31 поверхів та адміністративно-побутової частини від 9 до 31 поверхів включно". Разом з тим, наразі там зазначена максимальна висота 27 метрів (близько 9 поверхів). Позивач вважає таке обмеження щодо висотності незаконним і таким, що завдасть "шкоди та значних збитків проєкту будівництва та пов'язаним із ним особам, у тому числі Державі Україна".

Крім того, ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" висунуло вимогу щодо скасування розділу МУО, в якому прописано, що вищезгадані ділянки знаходяться в межах центральної планувальної зони, Центрального історичного ареалу Києва та в зоні регулювання забудови другої категорії. Завдяки цьому компанії, серед іншого, не доведеться погоджувати в органах охорони культурної спадщини проєкт архітектурних перетворень на цій території.

Свої вимоги позивач пояснює, зокрема, тим, що на момент видачі МУО, науково-проєктної документація щодо меж та режимів використання історичних ареалів Києва не була затверджена органами Кабінету Міністрів України. Крім того, у компанії вказують на відсутність відомостей щодо подання історико-містобудівного опорного плану, який входить до складу Генерального плану міста Києва, "на розгляд до центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини та його затвердження останнім". Що цікаво, якщо ОАСК задовольнив вимоги щодо скасування цих пунктів, то апеляційний суд залишив їх у силі.

Також позивач вимагає "прибрати" з "містобудів" згадку про те, що на ділянці на вул. Антоновича, 69 розташований меморіальний будинок (за даними відкритих джерел, побудований у1903-1904 роках. – КВ), в якому протягом 1929-1953 років працював Євген Патон – відомий радянський інженер та механік, батько покійного очільника НАН України Бориса Патона. Справа в тому, що, як прописано в МУО, ця будівля є пам'яткою історії місцевого значення, а тому, згідно зі спірними "містобудами", ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" має забезпечити її збереження, як під час виконання будівельних робіт, так і при подальшій експлуатації. У компанії зазначають, що в реєстрі пам`яток місцевого значення станом на дату звернення до суду серед 929 об'єктів по Києву відсутня пам`ятка історії місцевого значення за вищезгаданою адресою.



Категорія справи № 640/10893/22: **Адміністративні справи (з 01.01.2019); Справи з приводу регулюванню містобудівної діяльності та землекористування, зокрема у сфері; містобудування; архітектурної діяльності.**
Надіслано судом: **26.10.2022.** Зареєстровано: **27.10.2022.** Оприлюднено: **28.10.2022.**
Номер судового провадження: **не визначено**

Версія для друку

Оскільки проектування висотних будинків необхідно виконувати згідно з вимогами чинних будівельних норм та з урахуванням додаткових вимог щодо особливостей висотного будівництва, визначених у ДБН В.2.2-41:2019 "Висотні будівлі. Основні положення", відповідачем-1 безпідставно визначено у Містобудівних умовах та обмеженнях від 14.02.2022 № 211, № 212, № 215 верхню межу гранично допустимої висоти забудови 27 м., як наслідок, безпідставно обмежено гранично допустиму висоту об`єкту будівництва, що свідчить про протиправність вказаної вимоги містобудівних умов.

Суд також погоджується з доводами позивача з приводу того, що відповідачем в одному кадастровому кварталі із об`єктом позивача та при подібній містобудівній ситуації була встановлена поверховість - 24 поверхи, що є значно вище, ніж 27 м. Наведене підтверджується Містобудівними умовами та обмеженнями від 24.02.2015 №102/15/12-3/009-15.

Інший об`єкт, який також знаходиться в одному кадастровому кварталі із об`єктом позивача та при однаковій містобудівній ситуації, є житловий комплекс "Нью-Йорк" по вул. Антоновича, 74 в місті Києві, поверховість якого зведено до 22 поверхів, що підтверджується Містобудівними умовами та обмеженнями від 12.08.2015 №553/15/12-3/009-15.

Таким чином, Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) при видачі оскаржуваних Містобудівних умовах та обмеженнях від 14.02.2022 № 211, № 212, № 215 протиправно обмежив позивача в праві на реалізацію намірів забудови.

З урахуванням вищевикладеного суд дійшов висновку про обгрунтованість позовних вимог в частині визнання протиправними та скасування оскаржуваних Містобудівних умовах та обмеженнях від 14.02.2022 №211, №212, №215 в частині їх Розділу "Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах".

Таким чином, позовні вимоги в частині визнання протиправними та скасування Містобудівних умовах та обмеженнях від 14.02.2022 №211, №212, №215 в частині їх Розділу "Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах" є обгрунтованими, а тому підлягають задоволенню.

Також, враховуючи наведене, суд вважає за необхідне визнати правомірною необхідність внесення змін до Містобудівних умов та обмежень від 14.02.2022 №211, №212, №215 шляхом доповнення їх Розділом "Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах" в наступній редакції: "Гранично допустима висота об`єкта проектування більше 100 м, відповідно до містобудівної документації. Остаточну висоту визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами будівельних норм ДБН В.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДСТУ Б В.2.2-29:2011 "Будівлі підприємств. Параметри", ДБН В.2.2-28:2010 "Будинки адміністративного та побутового призначення", ДБН В.2.2.-9-2018 "Будинки і споруди. Громадські будинки та

Скріншот рішення ОАСК по цій справі від 25 жовтня 2022 року

Варто зазначити, що ДІАМ та ДП "Дія" були зазначені відповідачами у цій справі недарма – на переконання представників компанії-позивача, саме ці держструктури повинні внести зміни до МУО на порталі ЄДЕССБ. Втім, служителі Феміди в рамках цієї справи вказали на те, що, мовляв, спочатку ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" має виграти суд, а вже потім вимагати від ДІАМ та ДП "Дія" реєструвати відповідні зміни в МУО, а тому в задоволенні вимог до них позивачу було відмовлено.

Примітно також, що 12 травня 2022 року Департамент з питань державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБК) при КМДА повернув на доопрацювання три подані ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" повідомлення про початок підготовчих робіт за вказаними адресами задля подальшого будівництва адміністративно-побутових та наукових будівель - КВ020220221650, КВ020220221408 та КВ020220221570. Генеральним підрядником цих робіт компанія вказала ТОВ "КСМ-Груп", а відповідальним за технічний нагляд було зазначено Григорія Редька. Підстави для повернення на доопрацювання повідомлень в документах детально не розписані, але там зазначено, що забудовнику "необхідно уточнити назви об'єктів будівництва, враховуючи цільове призначення ділянок".

Хто планує масштабну забудову

За даними аналітичної системи Youcontrol, столичне ТОВ "Інвест-Проект Будівництво" було зареєстроване у квітні 2020 року – за два тижні до укладання договору з Інститутом електрозварювання ім. Є.О. Патона. Керівником, засновником та кінцевим бенефіціаром цієї компанії зазначено мешканця села Піщана Білоцерківського району Київської області Володимира Крижанівського.

ТОВ "КСМ-Груп" (заявлений генпідрядник підготовчих робіт) було засноване у Києві у листопаді 2007 року. Керівником компанії вказана Валентина Сєрая, засновниками – киянка Наталія Возна, а також мешканки Білої Церкви Ольга та Тетяна Черненко (двоє останніх також є кінцевими бенефіціарами цього ТОВ).

Система Youcontrol відносить ТОВ "КСМ-ГРУП" до однойменної групи "КСМ-Груп", яка об'єднує близько шести десятків компаній, зайнятих у сферах проєктування та будівництва житлових масивів, інфраструктурних об'єктів, мостів, доріг тощо. Ключові особи цієї групи – Микола Копистира, його сини Арсеній (на колажі ліворуч) та Сергій Копистири, а також згадані вище Тетяна Черненко і Наталія Возна.

За даними відкритих джерел, Арсеній Копистира є зятем Михайла Вербенського – генерала-полковника міліції, діючого очільника Державного науково-дослідного інституту Міністерства внутрішніх справ (МВС) України, екскерівника Головного штабу МВС (у 2005-2007 та 2014-2015 роках) та ексчлена Центральної виборчої комісії (2018 рік). Сам Арсеній Копистира як мінімум до 2020 року викладав у Київському національному інституті ім. Т.Г. Шевченка.

Відомою є і персона його брата Сергія Копистири. Так, за інформацією порталу "Наші гроші", він був помічником нардепа V скликання Верховної Ради Юрія Каракая (обирався від "Партії регіонів"). Сергій Копистира наразі є підозрюваним у спробі підкупу віцепрем'єр-міністра з відновлення України — міністра розвитку громад, територій та інфраструктури Олександра Кубракова.

Так, за інформацією слідства, він нібито запропонував посадовцю 2% від площі житлового комплексу на вул. Тираспільській, 43 (5257 кв. м або 170 млн гривень) в обмін на те, що держава не розірве договір на забудову цієї землі, який було укладено між ТОВ "Сітігазсервіс", бенефіціаром якого правоохоронці вважають Сергія Копистиру, та ДП "Укркомунобслуговування". За даними правоохоронців, у період з вересня по листопад 2023 року Копистира надав частину хабаря, оформивши на довірену особу Кубракова майнові права на 15 квартир загальною площею 785 кв. м на вулиці Академіка Заболотного, 148 (ЖК "Кришталеві джерела" від девелопера "КСМ-Груп". – КВ). 24 листопада 2023 року Вищий антикорупційний суд заарештував Сергія Копистиру, але невдовзі він вийшов на волю під заставу у розмірі 100 млн гривень.

Як неодноразово повідомляла КВ, забудовники з орбіти "КСМ-Груп" активно ведуть забудову земель Києва, які перебувають у користуванні НАН України та підпорядкованих академії структур. Зокрема, йдеться про територію в районі місцевості Феофанія (Голосіївський район столиці) – саме там наразі будуються 4 із 5 житлових комплексів, девелопером яких заявлено "КСМ-Груп".

Реалізація забудовниками цих проєктів супроводжується скандалами, а також судовими розглядами, і протестами з боку громадськості. Серед останніх прикладів – у січні 2022 року близькі до "КСМ-Груп" компанії задля будівництва багатоповерхівок знесли гуртожиток НАН України на вул. Метрологічній (Голосіївський район), де все ще мешкають люди. Під час однієї з акцій протесту проти цієї забудови відбулося силове протистоянням між місцевими мешканцями та деякими людьми, яких громадські активісти назвали "тітушками".

Крім того, ще нещодавно ТОВ "Юг-Проект" (компанія із орбіти "КСМ-Груп") намагалося через суд "змусити" Департамент містобудування та архітектури КМДА відкоригувати окремі пункти МУО щодо проєктування забудови земельної ділянки НАН України на просп. Академіка Глушкова, 65. Ця компанія вимагала, щоб "містобудами" було дозволено проєктувати на вказаній території БФК висотою більше 100 м – на противагу 44,9 м, які були погоджені при видачі МУО. Також вказане ТОВ планувало оскаржити окремі обмеження "містобудів" щодо забудови, які були встановлені чиновниками КМДА через те, що ділянка знаходиться у межах території Нацпарку "Голосіївський". Це, зокрема, дозволить розробляти проєктну документацію будівництва без урахування положень Закону України "Про природно-заповідний фонд України".

В результаті "Юг-Проект" фактично виграв дві судові інстанції. У березні 2023 року цю справу почав розглядати Касаційний адмінсуд, до якого з відповідною скаргою звернувся Департамент містобудування та архітектури КМДА, але станом на сьогодні жодного рішення ним не було прийнято.

Зазначимо, на зв'язок потенційної забудови ділянок на вул. Антоновича з "КСМ-Груп" також натякає той факт, що вищезгаданий інженер технічного нагляду Григорій Редько виконував або має виконувати такі функції при будівництві низки ЖК від цього девелопера. Зокрема – вищезгаданого ЖК "Кришталеві джерела", а також "Феофанія City" (вул. Академіка Заболотного, 152) та "перспективного" ЖК на просп. Академіка Глушкова, 65.

Нагадаємо, посаду директора Департаменту містобудування та архітектури КМДА з 1 листопада 2016 року обіймає Олександр Свистунов (на колажі праворуч). Діяльність цього департаменту з 2 квітня 2021 року контролює заступник голови КМДА з питань здійснення самоврядних повноважень Петро Оленич.

Інститут електрозварювання ім. Є.О. Патона з серпня 2020 року очолює Ігор Крівцун. На цій посаді він змінив Бориса Патона, який керував вказаним закладом з 1953 року до своєї смерті у серпні 2020 року. Даний інститут знаходиться в підпорядкуванні НАН України, яку з жовтня 2020 року очолює Анатолій Загородній. Раніше, з 1962 року, президентом академії був Борис Патон.

Теги: Загородний Анатолий | ООО Юг-проект | Копистыр Сергей | Кубраков Александр | Каракай Юрий | Вербенский Михаил | Возна Наталья | ООО КСМ-ГРУПП | Черненко Ольга | Черненко Татьяна | ДИАМ | ГП Действие | Патон | Патон Евгений | Патон Борис | Копистира Николай | Копистира Арсений | ООО Инвест-Проект Строительство | Застройка | забудова

Аліна Кравченко
ЖУРНАЛІСТ, ОГЛЯДАЧ

18 січня 2024 г., 15:09 | Переглядів: 2838 | 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.